

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Localizado no Bairro do Centro na cidade de Socorro - SP



Socorro - SP

Junho, 2025

**Empreendimento**

Local: Rua Dr. Luiz Pizza, nº 140  
Bairro Centro  
Município de Socorro – SP

**Proprietários**

José Luis de Oliveira  
CPF: 083.355.268-69  
RG: 17.828.238-8

Eva de Faria Oliveira  
CPF: 155.785.108-50  
RG: 18.976.363-2

**Projeto Arquitetônico**

Pedro Henrique da Costa Matoso  
Arquiteto  
CAU: A265379-6

João Eduardo da Costa Matoso  
Engenheiro Civil  
CREA: 5063639371

**Autores**

Daniel Henrique Ribeiro  
Arquiteto e Urbanista e Mestre em Urbanismo  
CAU A134264-9

Sada Arquitetura e Urbanismo  
CNPJ: 52.807.603/0001-01

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
2.	CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	5
	2.1. Inserção no Meio Urbano.....	11
	2.2. Meio Físico.....	11
	2.3. Projeto .....	12
	2.4. Cronograma de Obras .....	12
	2.5. Movimento de Terra.....	12
	2.6. Produção de Resíduos .....	12
	2.7. Aprovações.....	12
3.	CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO.....	13
	3.1. Área de Influência Direta (AID).....	16
	3.2. Área de Influência Indireta (All).....	17
	3.3. Uso do Solo .....	19
	3.4. Infraestruturas Existentes.....	19
	3.5. Adensamento Populacional .....	20
	3.6. Patrimônio Histórico Cultural.....	20
	3.7. Espaço Histórico.....	21
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS.....	21
	4.1. Matriz de Impactos.....	22
	4.1.1. Critérios de Classificação dos Impactos.....	22
	4.2. Possíveis Impactos Durante a Obra.....	22
	4.2.1. Trânsito e Infraestrutura Viária.....	22
	4.2.2. Geração de Ruídos e Vibrações.....	23
	4.2.3. Geração e Destino de Resíduos.....	23
	4.2.4. Consumos de Água e Energia Elétrica.....	23
	4.2.5. Possibilidade de Danos a Terceiros .....	23
	4.2.6. Impactos Socioeconômicos .....	24
	4.2.7. Drenagem .....	24
	4.3. Possíveis Impactos com o Funcionamento do Edifício .....	24

---

4.3.1. Trânsito e Infraestrutura Viária.....	24
4.3.2. Geração de Ruídos.....	25
4.3.3. Consumos de Água, Energia Elétrica e Sistema de Telefone .....	25
4.3.4. Geração de Efluentes Gasosos, Líquidos e de Resíduos Sólidos.....	25
4.3.5. Geração de Calor .....	25
4.3.6. Impactos Socioeconômicos .....	25
4.3.7. Valorização Imobiliária.....	26
4.3.8. Acessibilidade.....	26
4.3.9. Iluminação Pública.....	26
4.3.10. Mobilidade Urbana .....	27
5. QUADRO RESUMO DOS IMPACTOS .....	27
5.1. Matriz dos Impactos Gerados Durante a Obra .....	27
5.2 Matriz dos Impactos Gerados Durante o Funcionamento.....	28
6. CONCLUSÕES FINAIS .....	29

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este Estudo de Impacto na Vizinhança (EIV) segue as orientações conforme a Lei Federal nº 10.257, datada de 10/07/01 (artigos 36 a 38), bem como as Leis nº 109 de 2006 e nº 120 de 2007, que estabeleceu o Plano Diretor do Município da Estância de Socorro.

O Estatuto da Cidade regula os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, delineando princípios norteadores da política urbana e disponibilizando ferramentas para serem empregadas pelos Governos Municipais e pelas comunidades locais. Tais diretrizes e ferramentas têm como base a preservação do direito das gerações presentes e futuras a cidades sustentáveis.

Os possíveis efeitos foram identificados através de uma análise urbanística e socioeconômica presente neste relatório, também fornecendo embasamento para a formulação de medidas para atenuar os potenciais impactos originados da implantação da Edificação Residencial Multifamiliar.

Este estudo abrange as ramificações sociais, econômicas e urbanísticas, incluindo impactos na infraestrutura urbana e alterações na paisagem urbana. Isso é considerado uma vez que o edifício terá influência na aparência da cidade e precisa harmonizar-se de maneira congruente com a paisagem circundante, promovendo o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento sustentável.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo identificar e minimizar os impactos negativos que possam eventualmente surgir resultantes pela implantação do Edifício no lote localizado na Rua Dr. Luiz Pizza no Bairro do Centro, na cidade de Socorro - SP. A área está situada na ZAC (Zona de Atividade Central), conforme zoneamento definido no Plano Diretor Municipal de Socorro (Lei nº 120 de 2007).

Os efeitos analisados abrangem alterações permanentes na paisagem urbana e impactos temporários ou intermitentes, como o aumento do tráfego de veículos durante e após a construção.

Também foram consideradas questões cruciais como infraestrutura, sistema viário, acessibilidade, transporte, volume construído, produção de ruído, emissões poluentes, gestão de resíduos sólidos e efluentes, integração do empreendimento na malha urbana, drenagem, rotas de carga e fluxo de entrada e saída de residentes. A análise detalhada foca em áreas como:

- Densidade populacional;
- Infraestrutura urbana e serviços comunitários;
- Uso e ocupação do solo;
- Valorização imobiliário;
- Geração de tráfego e necessidade de transporte público;
- Impactos na paisagem urbana e conservação do patrimônio natural e cultural

## 2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

A área do terreno possui 1.325,96 m<sup>2</sup>, acha-se registrado sob matrícula nº 20.714 do C.R.I. da Comarca de Socorro/SP, localizado no Bairro do Centro, com frente para a Rua

Dr. Luiz Pizza, nº 140 – Cadastro Municipal nº 01.01.095.0351.001; 01.01.095.0351.002; 01.01.095.0351.003; 01.01.095.0351.004; 01.01.095.0351.005; 01.01.095.0351.006; 01.01.095.0351.007 e 01.01.095.0351.008.

Total de 33 unidades habitacionais, divididas em 3 pavimentos. Do ponto de vista urbanístico, o porte da ocupação é adequado ao local e se integrará com o entorno já ocupado por loteamentos residenciais. Sua localização é adequada ao que dispõe a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Socorro.

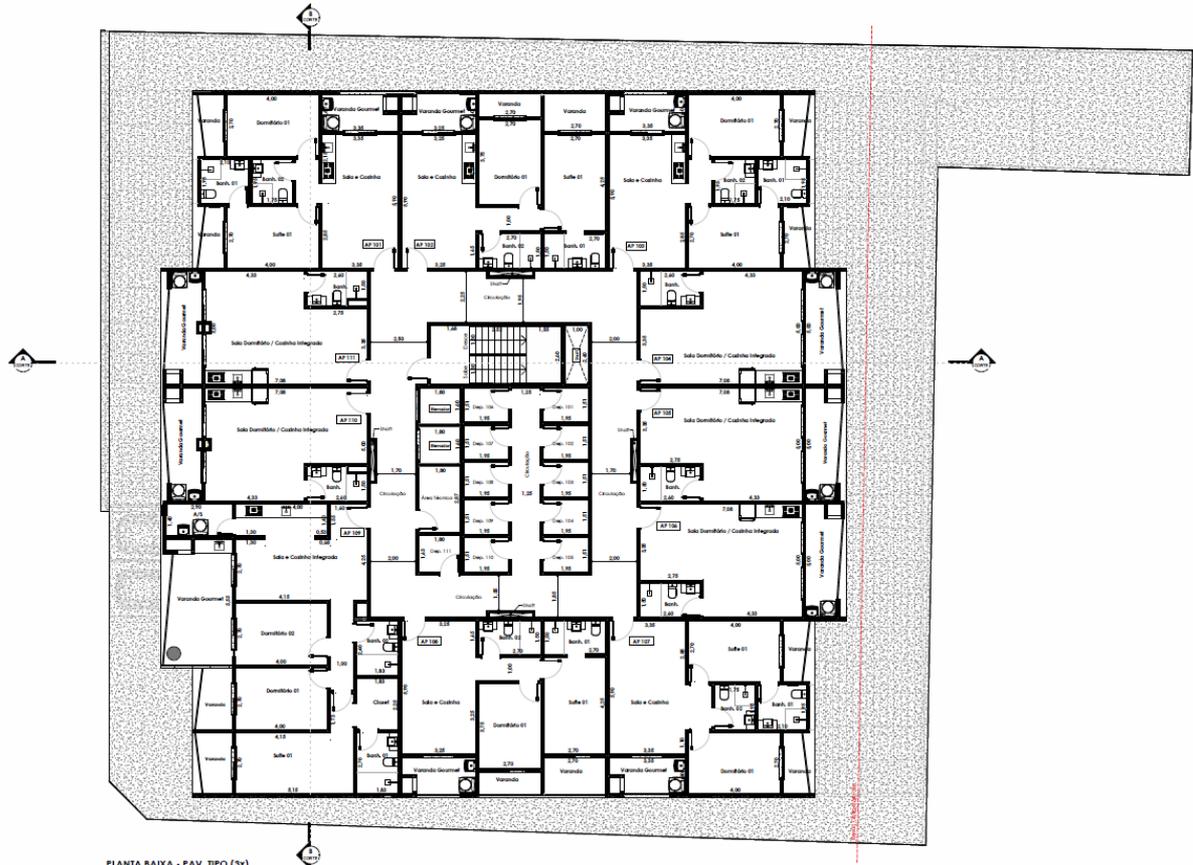
O terreno encontra-se incluída no Perímetro Urbano, conforme zoneamento vigente instituído pelo Anexo I da Lei Complementar nº 109 de 05 de outubro de 2006 e devendo seguir o ordenamento definido descrito no Art. 3º da Lei Complementar nº 120/2007:

“(…) Art. 3º, III – ZAC – Zona de Atividades Centrais: área de alta densidade em processo de renovação urbana, agregando o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, o acervo de bens de interesse cultural, onde se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural; (…)”

Estima-se que as unidades habitacionais possam abrigar de 2 a 6 moradores, isso resulta em 108 pessoas.

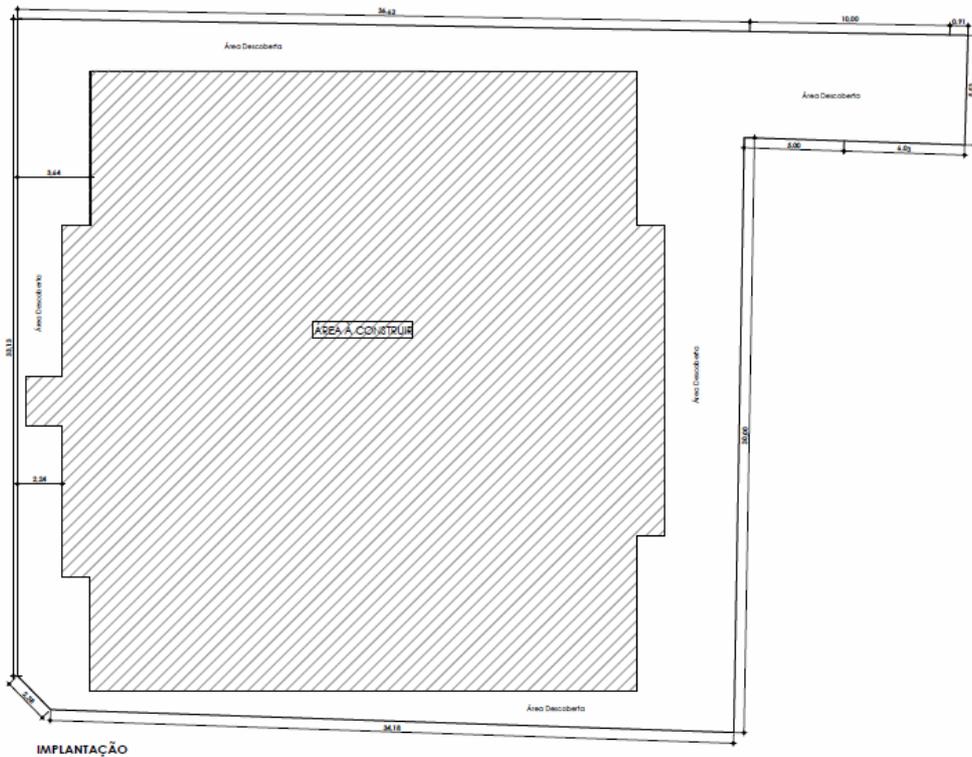


Figura 1: Projeto Arquitetônico – Térreo. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.



PLANTA BAIXA - PAV. TIPO (3X)

Figura 2: Projeto Arquitetônico - Pav. Tipo. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.



IMPLANTAÇÃO

Figura 3: Projeto Arquitetônico - Implantação. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.

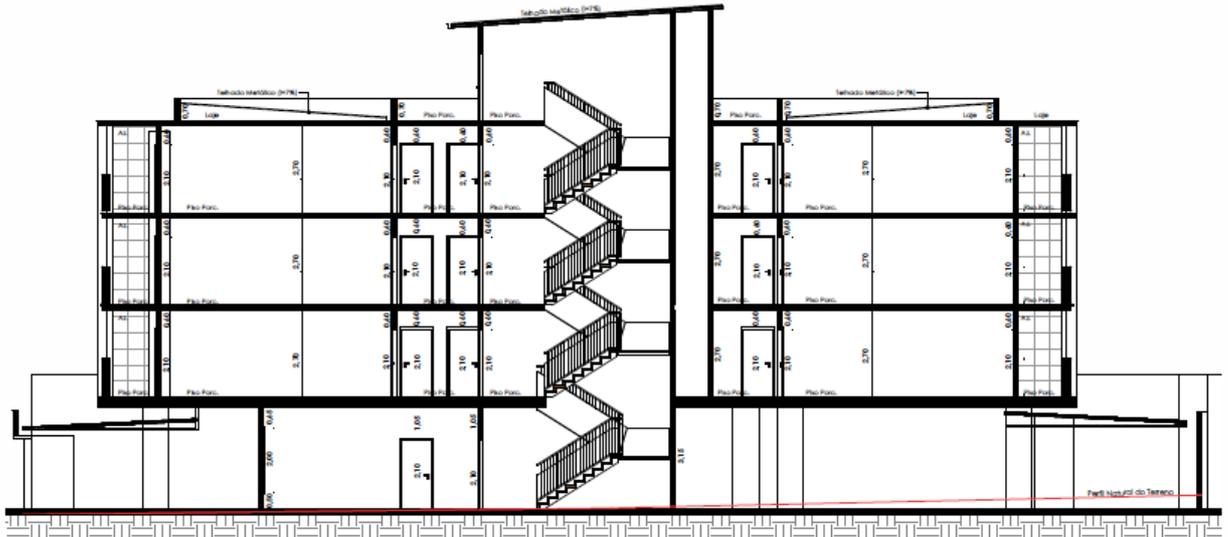


Figura 4: Projeto Arquitetônico – Corte AA. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.



Figura 5: Projeto Arquitetônico – Corte BB. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.



Figura 6: Projeto Arquitetônico – Perspectiva em 3D. Elaboração: Pedro Henrique da Costa Matoso, 2025.

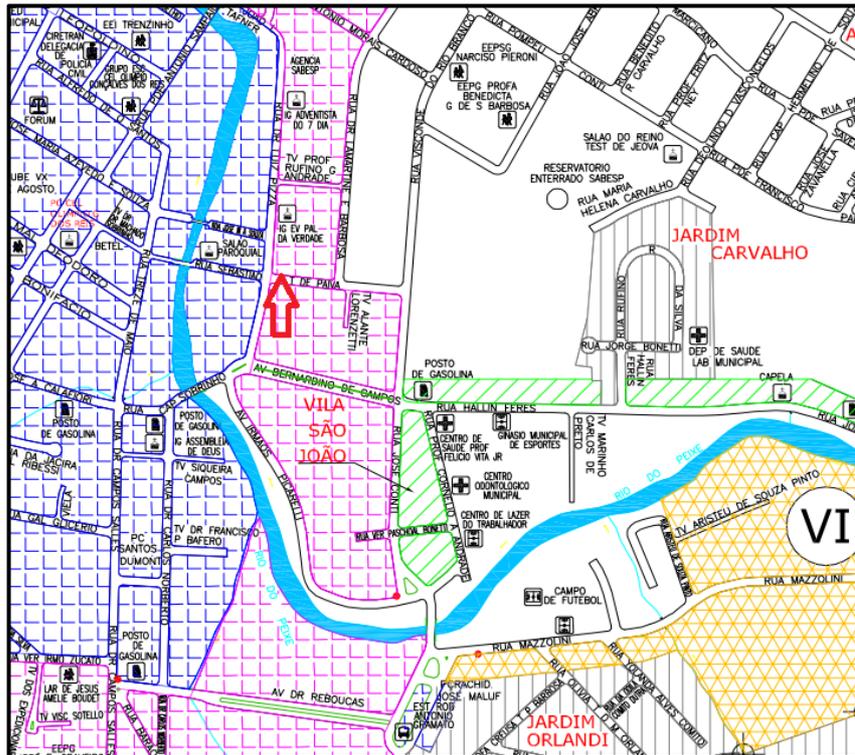


Figura 7: Zoneamento da Área do Empreendimento. Fonte: LC nº 120/2007 Socorro – SP.



Figura 8: Visão Geral da Área do Empreendimento. Elaboração: José Luis de Oliveira, 2025.



Figura 9: Visão Geral da Área do Empreendimento. Fonte: Google Earth, 2025.



Figura 10: Visão Geral da Área do Empreendimento. Fonte: Google Earth, 2025.

### Quadro de Áreas

<u>Áreas</u>	
TERRENO .....	1325,96 m <sup>2</sup>
<b>Pav. Térreo .....</b>	<b>1070,09 m<sup>2</sup></b>
Estacionamento ---	824,47 m <sup>2</sup>
Área Comum -----	245,62 m <sup>2</sup>
<b>1º Pavimento .....</b>	<b>898,38 m<sup>2</sup></b>
Apartamentos -----	596,65 m <sup>2</sup>
Varandas -----	150,98 m <sup>2</sup>
Área Comum -----	150,75 m <sup>2</sup>
<b>2º Pavimento .....</b>	<b>898,38 m<sup>2</sup></b>
Apartamentos -----	596,65 m <sup>2</sup>
Varandas -----	150,98 m <sup>2</sup>
Área Comum -----	150,75 m <sup>2</sup>
<b>3º Pavimento .....</b>	<b>898,38 m<sup>2</sup></b>
Apartamentos -----	596,65 m <sup>2</sup>
Varandas -----	150,98 m <sup>2</sup>
Área Comum -----	150,75 m <sup>2</sup>
<b>Pav. Ático .....</b>	<b>84,86 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA TOTAL À CONSTRUIR .....</b>	<b>3850,09 m<sup>2</sup></b>

## 2.1. Inserção no Meio Urbano

O empreendimento encontra-se inserido dentro da malha urbana do município, em bairro de atividade central planejado para este fim.



Figura 11: Localização do Empreendimento no Contexto da Malha Urbana de Socorro. Fonte: Google Earth, 2025.

## 2.2. Meio Físico

**Características Topográficas:** O lote destinado ao projeto se encontra em uma zona completamente desenvolvida, caracterizada por sua superfície predominantemente plana.

**Condições do Solo:** Importante destacar que não há registros de contaminação ou de atividades industriais anteriores que possam ter comprometido a qualidade do solo. O terreno, assim como todo o centro de Socorro, é uma planície próxima a cota do rio, não indicada a construção de subsolos pelo risco de alagamento.

**Estabilidade do Solo:** Não foram identificados processos erosivos de relevância que possam impactar negativamente a estabilidade do terreno ou exigir medidas corretivas significativas. Este fato é um ponto positivo para a construção, pois indica uma menor necessidade de investimento em infraestrutura de contenção e manejo de solo. O projeto estrutural deverá ser feito com base na sondagem.

### 2.3. Projeto

O projeto inclui a construção de 1 prédio residencial, sendo de 4 pavimentos, totalizando em 33 unidades habitacionais e 36 vagas de garagem, sendo 3 para visitantes.

Além das áreas administrativas, o empreendimento contará com áreas de lazer e paisagismo. Do ponto de vista arquitetônico, a edificação será compatível com os usos e deverá contribuir positivamente para o entorno.

### 2.4. Cronograma de Obras

Cronograma de obras: 36 meses.

Horário de obras:

- Segunda a Sexta-feira - 7h às 18h
- Sábado - 7h às 16h

### 2.5. Movimento de Terra

Os cortes e aterros serão executados internamente no terreno, sem a necessidade de importação ou descarte de materiais.

### 2.6. Produção de Resíduos

Em média, uma rua movimentada com a Rua Dr. Luiz Pizza pode gerar entre 60 e 70 dB durante períodos de alta movimentação, com redução para 55 a 60 dB em períodos de baixa movimentação. Picos de 70 a 80 dB podem ocorrer devido a caminhões e motocicletas.

Toda a execução do empreendimento seguirá as normas de construções previstas na Lei Complementar nº 126/08 e normas da ABNT, sob acompanhamento técnico do engenheiro responsável, evitando assim vibrações ou ruídos, apenas dentro dos níveis aceitáveis e sem incômodo para a vizinhança.

Após a conclusão da obra, não são esperadas fontes significativas de ruído, exceto o tráfego normal de veículos.

### 2.7. Aprovações

Para a autorização deste empreendimento, o projeto será rigorosamente alinhado às normas vigentes nas esferas federal, estadual e municipal. É fundamental que o projeto adira completamente às regras da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Socorro, Lei nº 120/07.

Tal empreendimento deverá ainda obedecer à norma de ruídos contida na Lei nº 120/07 e não produzir poluição, mau cheiro e incômodo aos vizinhos. A conformidade com todas as normativas legais é imperativa, incluindo aquelas relacionadas à segurança, como as exigências específicas da Prefeitura e do Corpo de Bombeiros, essenciais para a obtenção do certificado de habite-se.

Com base na revisão dos projetos e na legislação aplicável, a análise conclui que, sob o aspecto de atendimento às normas técnicas e legais, não há obstáculos que impeçam a execução do empreendimento. Assim, o projeto está apto a progredir para as próximas fases de desenvolvimento, tal qual o projeto executivo, projeto de combate a incêndio, projeto estrutural e demais projetos complementares, a fim de assegurar total aderência às exigências normativas.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

Este estudo adota uma metodologia que engloba as urbanizações num raio de 1000 metros – Área de Influência Indireta (AII) e 500 metros – Área de Influência Direta (AID). A AID é delimitada pelo próprio empreendimento e seus arredores imediatos, com ênfase nas principais vias de acesso.

O parâmetro de 500 metros é reconhecido como a distância ideal para deslocamentos a pé, englobando a integração comunal sem a necessidade de transporte motorizado. Esse raio é também considerado a distância máxima segura e prática para o trajeto de crianças à escola. Ao estender o raio para 1000 metros, o estudo cobre de forma abrangente a área potencialmente afetada pelo desenvolvimento proposto, capturando tanto as vias principais quanto atividades próximas.

Por se tratar de uma área central do município, o terreno encontra-se próximo a diversos equipamentos públicos e privados, tanto educacionais quanto de saúde.

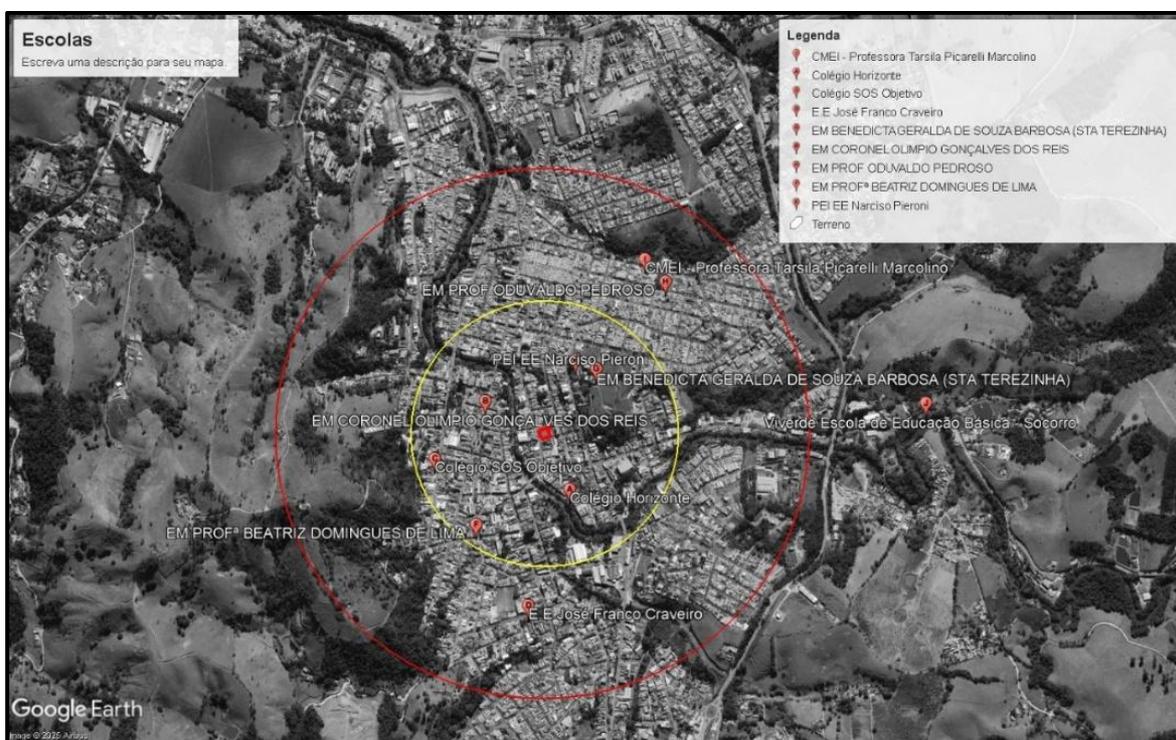


Figura 12: Área de Influência – Escolas. Elaboração: Ribeiro, 2025.

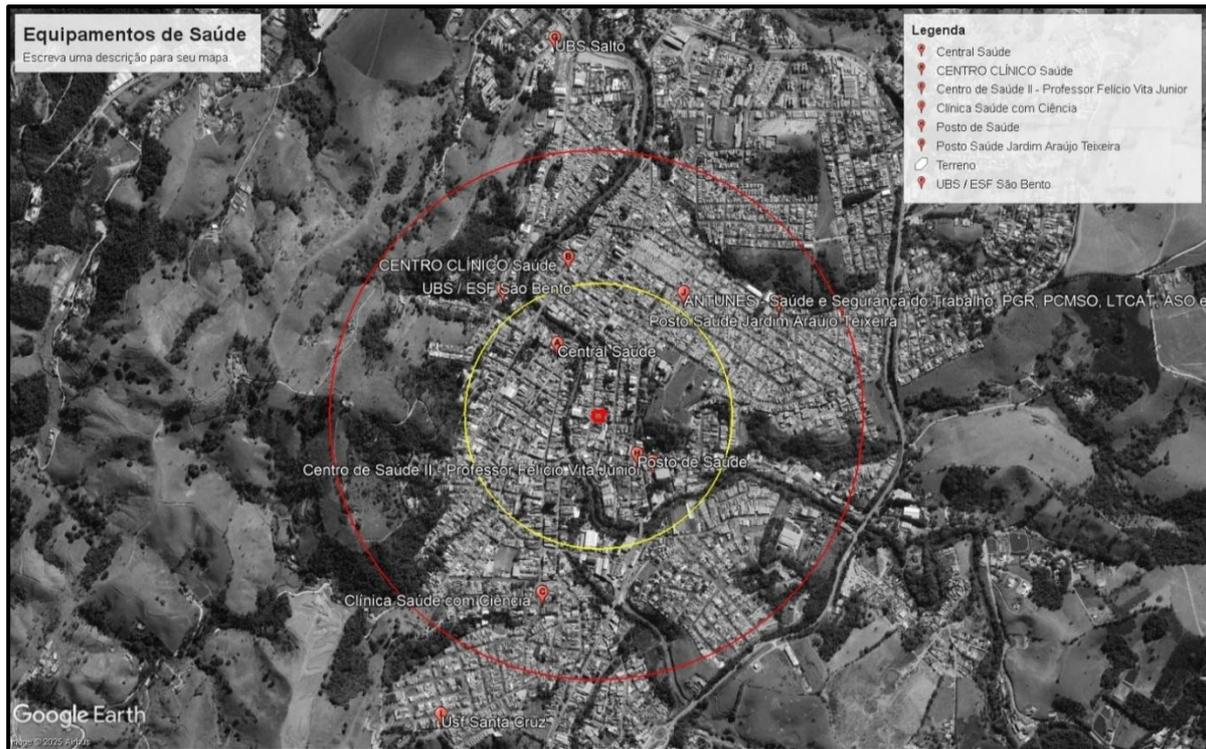


Figura 13: Área de Influência – Equipamentos de Saúde. Elaboração: Ribeiro, 2025.

O projeto se beneficia de múltiplas opções de acesso, facilitando a chegada tanto de residentes locais quanto de visitantes vindo de outras partes. A principal via de acesso ao empreendimento é a Avenida Bernardino de Campos, que também serve como principal ligação para outros bairros.

Adicionalmente, o planejamento inclui a criação de vagas externas para estacionamento, visando acomodar visitantes de maneira conveniente e segura. Esta infraestrutura de estacionamento será integrada de forma a complementar as facilidades de transporte público, proporcionando uma solução de mobilidade eficiente e bem organizada.

Essas iniciativas são parte de um esforço maior para garantir que o empreendimento não apenas atenda às necessidades comerciais, mas também contribua positivamente para a circulação e o bem-estar no entorno urbano. Com estas implementações, espera-se melhorar a acessibilidade para todos os usuários da região, reduzindo potenciais congestionamentos e otimizando o uso do espaço urbano na Rua Dr. Luiz Piza.

Essa caracterização detalhada da área de influência visa garantir que todos os aspectos de acesso e impacto regional sejam meticulosamente considerados, otimizando a integração do empreendimento com a malha urbana existente e minimizando possíveis transtornos durante e após a fase de construção.

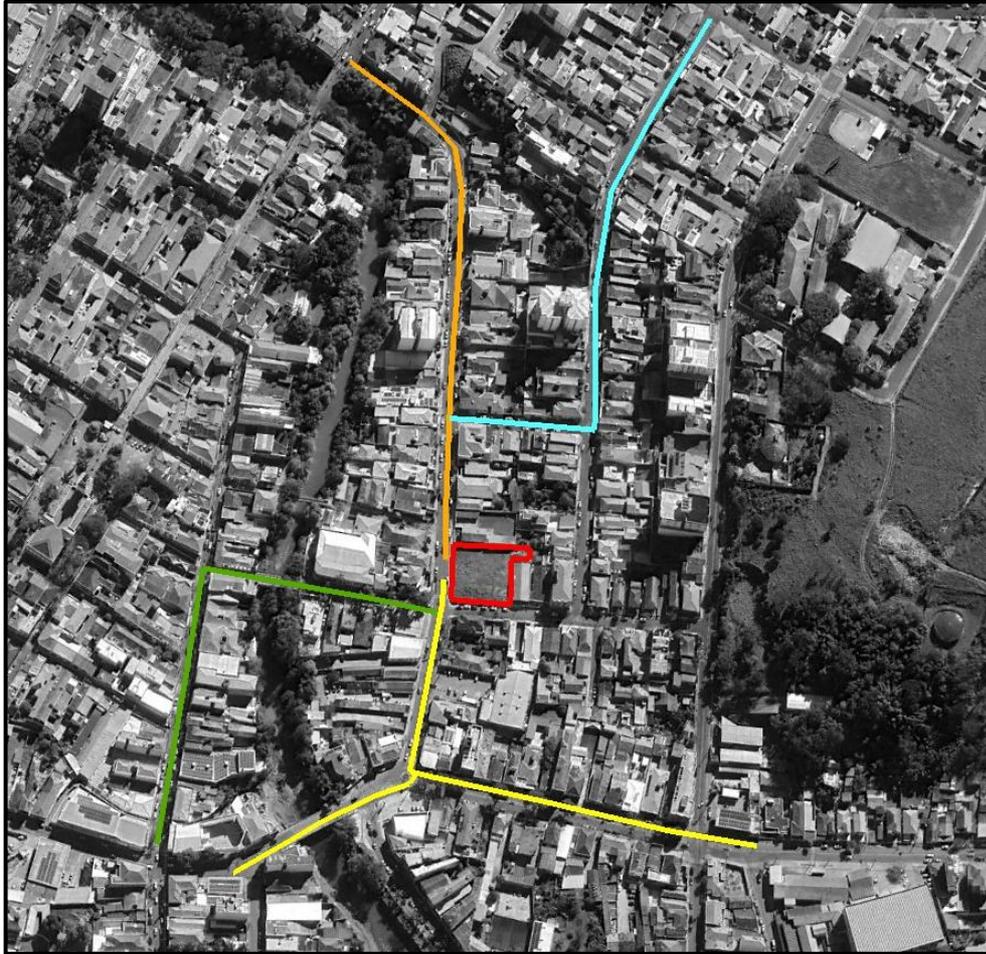


Figura 14: Vias de Acesso ao Empreendimento. Elaboração: Ribeiro, 2025.

Esta figura ilustra as diversas vias de acesso ao empreendimento utilizando uma paleta de cores para facilitar a visualização e o entendimento das rotas:

Avenida Bernardino de Campos e Acesso à Rua Dr. Luiz Pizza: Destacada em amarelo, esta é a principal rota de chegada ao empreendimento, conectando-o diretamente a uma das avenidas estruturais mais importantes da cidade.

Avenida Coronel Germano e Acesso à Rua Dr. Luiz Pizza: Sinalizadas em laranja, essas vias oferecem uma rota alternativa ao empreendimento, ligando-o a outros setores relevantes da malha urbana.

Rua Treze de Maio e Rua Sebastião Teixeira Paiva: Representadas em verde, essas vias conectam o empreendimento à área comercial central, facilitando o deslocamento a serviços e comércios locais.

Rua Dr. Lamartine Emílio Barbosa e Travessa Rufino G. de Andrade: Indicadas em azul, essas vias representam um acesso pelo lado oposto ao empreendimento, beneficiando principalmente os usuários provenientes de bairros mais distantes.

### 3.1. Área de Influência Direta (AID)

A análise inicial do Estudo de Impacto de Vizinhaça foca nas zonas mais próximas e potencialmente vulneráveis ao novo empreendimento. Neste sentido, a área de influência direta inclui a gleba onde o projeto será construído.

A rua onde está previsto o futuro empreendimento é caracterizada pela presença de comércios que servem tanto ao bairro quanto à região circundante. É importante destacar a ausência de áreas de preservação permanente ou fragmentos de mata nativa nesse terreno; o solo é predominantemente coberto por gramíneas. Adicionalmente, a área possui um tapume de zinco ao seu redor, restringindo o acesso ao terreno.

Esta caracterização destaca o estado atual da área imediata ao projeto, sublinhando a importância de considerar essas condições na avaliação de impactos e na elaboração de estratégias de mitigação apropriadas para as fases de construção e operação do empreendimento.



Figura 15: Áreas de Influência Direta – Raio de 500 m. Elaboração: Ribeiro, 2025.



Figura 16: Cruzamento da Rua Sebastião Teixeira Paiva com Rua Dr. Luis Pizza. Elaboração: Ribeiro, 2025.



Figura 17: Localização do Empreendimento em relação a Av. Bernardino de Campos. Fonte: Google Earth, 2025.

### 3.2. Área de Influência Indireta (AII)

A área indiretamente influenciada pelo projeto estende-se por um raio de 1000 metros em torno do empreendimento, mas não tem uma conexão direta com as operações ou estrutura do mesmo. Esta zona inclui setores urbanizados adicionais que compartilham

características similares com o bairro, sendo predominantemente residenciais e pontuados por pequenos comércios que atendem as necessidades locais.

Essas regiões, que constituem os limites da Área Indiretamente Influenciada, não sofrem impactos diretos do desenvolvimento, mas podem experimentar alterações no tráfego, na economia local e em outros aspectos sociais devido à proximidade com o novo empreendimento. A avaliação desses impactos indiretos é importante para entender completamente as implicações do projeto no tecido urbano mais amplo e para planejar intervenções que mitiguem possíveis efeitos adversos na comunidade circundante.

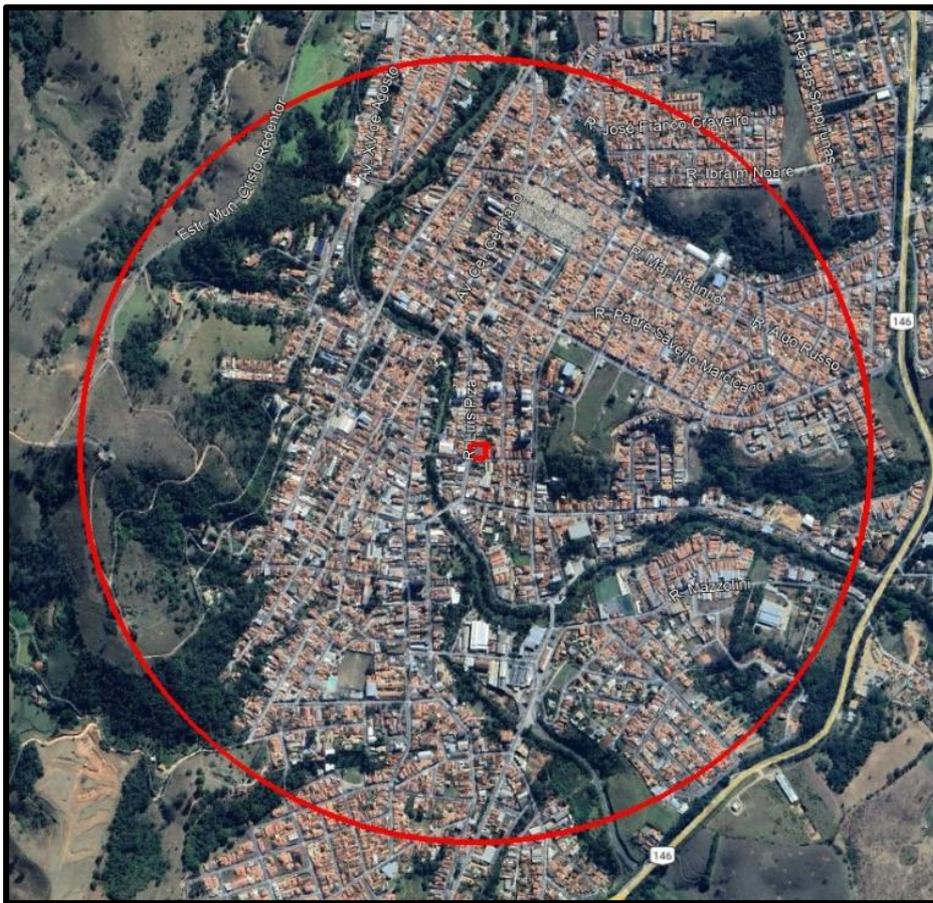


Figura 18: Área de Influência Indireta – Raio de 1000m. Elaboração: Ribeiro, 2025.

A avaliação da área imediatamente próxima ao projeto revela que, apesar de estar situado numa região já urbanizada do município, ainda existem espaços não desenvolvidos. Contudo, a região está se valorizando progressivamente com o desenvolvimento de novos empreendimentos. Esta tendência de valorização indica um potencial para a incorporação de novos projetos residenciais, apoiada pelo planejamento urbano e a infraestrutura existente na área.

Na vizinhança direta e indireta do empreendimento, já estão estabelecidos diversos serviços essenciais, incluindo escolas e postos de saúde. As instituições educacionais mais próximas, poderão experimentar um aumento de demanda decorrente da nova população residente no empreendimento.

### 3.3. Uso do Solo

A análise do uso do solo na área destinada ao empreendimento mostra uma função residencial, caracterizada tanto por construções horizontais quanto por edificações verticais e complementar a essa ocupação residencial, há uma variedade de estabelecimentos comerciais e de serviços nos bairros adjacentes, incluindo padarias, farmácias, e outras atividades comerciais que atendem às necessidades diárias dos residentes.

O terreno escolhido para o novo projeto está em total harmonia com o padrão de uso do solo já estabelecido na região. Esta conformidade assegura uma integração suave do empreendimento com o tecido urbano existente, contribuindo para o desenvolvimento contínuo da área enquanto mantém o equilíbrio com a infraestrutura local já desenvolvida.

### 3.4. Infraestruturas Existentes

#### Abastecimento de Água Potável

O bairro onde será desenvolvido o novo empreendimento já é uma área estabelecida, contando com um sistema consolidado de abastecimento de água a partir das redes municipais. Para atender adequadamente às necessidades específicas do projeto, o empreendedor deverá aderir às normas e diretrizes da Sabesp de Socorro. Isso poderá incluir a instalação de um reservatório adicional para garantir uma oferta suficiente de água potável.

#### Afastamento e Tratamento de Esgotos

Em relação ao esgotamento sanitário, o empreendedor deve seguir as diretrizes da Sabesp de Socorro para integrar adequadamente as redes de esgoto do novo empreendimento à infraestrutura já existente no bairro. Isso assegurará que todos os efluentes sejam adequadamente coletados e tratados, mantendo a conformidade com os padrões ambientais e de saúde pública.

#### Drenagem Urbana

Na via onde localiza o terreno, há bocas de lobo e infraestrutura para drenagem urbana e em comprimento a legislação estadual Lei nº 12.526/2007 deverá ser previsto retenção de água de chuva.

#### Iluminação Pública

A infraestrutura de iluminação pública na área destinada ao novo empreendimento já está estabelecida, com uma rede de postes de iluminação adequadamente distribuídos ao longo das calçadas. Esta configuração assegura que a área seja bem iluminada, proporcionando segurança e acessibilidade durante o período noturno.

#### Energia Elétrica

O fornecimento de energia elétrica para o novo empreendimento é projetado para ser realizado sem maiores obstáculos, dada a infraestrutura existente na região. No entanto, é fundamental que o empreendedor desenvolva e submeta um projeto elétrico detalhado

para a aprovação pela concessionária de energia local. Este projeto deve especificar todos os requisitos técnicos necessários para garantir que o abastecimento de energia seja adequado e eficiente, considerando as demandas específicas do empreendimento.

### 3.5. Adensamento Populacional

A construção do novo empreendimento residencial terá um impacto baixo no adensamento populacional da área, aumentando o número de moradores na região. Esse incremento populacional não implica uma demanda ampliada por serviços essenciais e infraestrutura, tais como transporte público, instituições educacionais e serviços de saúde, pois na região já há ofertas de tais equipamentos.

#### Variação Populacional (Fonte: IBGE)

- População em 2022 – 40.122 habitantes
- População em 2010 – 36.686 habitantes
- Taxa de Crescimento Populacional – 9,36%

#### Densidade Demográfica (Fonte: IBGE)

- Densidade Demográfica – 89,35 hab/km<sup>2</sup>

#### Pessoas por Residência (Fonte: IBGE)

- Média de 2,65 moradores por domicílio

### 3.6. Patrimônio Histórico Cultural

Socorro exibe uma impressionante diversidade geográfica e climática, que contribui diretamente para a riqueza de sua biodiversidade e para o fortalecimento de sua vocação turística. Situado na Serra da Mantiqueira, o município é marcado por uma geomorfologia montanhosa, com presença significativa de morros, vales profundos e áreas de encostas. Essa paisagem foi moldada ao longo de milênios por processos geológicos e erosivos, resultando em um relevo acidentado e visualmente marcante.

A topografia local é predominantemente ondulada a montanhosa, com altitudes que variam de aproximadamente 600 a 1.200 metros acima do nível do mar, o que proporciona mirantes naturais e uma ampla gama de microclimas. Essa variação altimétrica, aliada à abundância de rios, nascentes e cachoeiras – como o Rio do Peixe e o Rio Camanducaia – contribui para a formação de ecossistemas ricos e variados, com vegetação nativa de Mata Atlântica ainda presente em muitas áreas.

O clima de Socorro é classificado como tropical de altitude, com invernos amenos e secos e verões quentes e úmidos. As temperaturas médias anuais variam entre 17°C e 23°C, sendo julho o mês mais frio e janeiro o mais quente. A pluviosidade média gira em torno de 1.400 mm por ano, com maior concentração nos meses de verão. Essas condições favorecem tanto a agricultura familiar quanto a conservação ambiental e o turismo ecológico.

Graças a esse cenário natural privilegiado, Socorro se consolidou como um dos principais destinos de turismo de aventura e natureza no estado de São Paulo, abrigando trilhas, parques, áreas de preservação ambiental e atividades como rafting, tirolesa, cicloturismo e montanhismo. Em resumo, o ambiente natural de Socorro é não apenas um elemento estético e ecológico de grande valor, mas também um pilar fundamental de sua identidade econômica e cultural.

As características climáticas e geográficas de Socorro desempenham um papel essencial na definição de sua paisagem e na sustentação de uma biodiversidade expressiva. O município abriga importantes remanescentes de Mata Atlântica e áreas de transição que, combinadas à topografia acidentada e ao clima tropical de altitude, proporcionam habitats diversificados para inúmeras espécies de fauna e flora. É comum observar aves silvestres, pequenos mamíferos, répteis e anfíbios, o que torna a região um campo fértil para ações de conservação ambiental e estudos ecológicos voltados à preservação da vida silvestre.

A configuração montanhosa de Socorro, com suas encostas, vales e planaltos naturais, aliada ao regime de chuvas bem distribuído ao longo do ano, cria microambientes ideais para o desenvolvimento da vegetação nativa e o equilíbrio ecológico. Essa interação entre clima e relevo é determinante para a formação de corredores ecológicos e a manutenção dos recursos hídricos, que têm papel estratégico tanto para o meio ambiente quanto para o turismo sustentável e a agricultura local.

O terreno encontra-se em área já urbanizada e consolidada, sendo assim não haverá novas interferências no ambiente natural, que já foi antropizado.

### 3.7. Espaço Histórico

No que se refere ao espaço histórico do município de Socorro, é possível afirmar que o terreno destinado ao empreendimento não contém elementos de relevância histórica, arquitetônica ou cultural.

## 4. IDENTIFICAÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS

O estudo de impacto foi cuidadosamente estruturado para separar e analisar os possíveis efeitos do empreendimento em dois momentos distintos: durante o período de obra e após o início do funcionamento do edifício. Essa abordagem permite uma avaliação mais precisa e detalhada dos desafios e das consequências que cada fase pode trazer à comunidade local. No período de obra, foram considerados impactos como o aumento de ruídos, a movimentação de caminhões e máquinas, e possíveis interferências no tráfego e na rotina dos moradores. Já para o período de funcionamento, o foco foi nas mudanças que a operação do empreendimento pode provocar, como o aumento do fluxo de pessoas, a demanda por estacionamentos e os efeitos na infraestrutura urbana. Ao distinguir essas fases, o estudo propõe medidas mitigadoras específicas para cada uma, garantindo uma adaptação mais suave e equilibrada da cidade a nova construção.

#### 4.1. Matriz de Impactos

A Matriz de impacto tem por objetivo apresentar em um quadro resumo dos possíveis impactos identificados no presente estudo juntamente com as ações de mitigações proposta pelo empreendedor de modo que permita a compreensão das alterações que ocorrerá no meio ambiente natural e construído resultantes da implantação do empreendimento.

A matriz apresenta os possíveis impactos com suas definições, classificações conforme critérios definidos a seguir e medidas mitigatórias para cada impacto negativo.

##### 4.1.1. Critérios de Classificação dos Impactos

Consequência:

P – efeitos benéficos/positivos

N – efeitos adversos/negativos

N\* – efeitos adversos/negativos independente da implantação do empreendimento

Abrangência:

L – local (afetam a Área de Influência Direta)

R – regional (afetam áreas geográficas mais abrangentes)

Intensidade: refere-se ao grau de impacto sobre o elemento estudado. Ela pode ser Alta, Média ou Baixa, segundo a intensidade com que as características ambientais sejam modificadas.

Tempo: refere-se à duração do impacto

P – permanente

T – temporários

I – intermitente, em determinadas ocasiões ou períodos o impacto é percebido e em outros momentos não.

#### 4.2. Possíveis Impactos Durante a Obra

##### 4.2.1. Trânsito e Infraestrutura Viária

Possível Impacto: Durante a fase de implantação, a circulação de caminhões para o transporte de materiais de construção causará um impacto temporário na área. Esse inconveniente, embora previsível, será limitado em termos de duração e afetará principalmente os acessos ao imóvel em questão.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: Gestão de obra para receber materiais fora dos horários de maior fluxo e comunicação ao departamento de trânsito municipal quando houver necessidade de transporte que complique o trânsito local.

#### 4.2.2. Geração de Ruídos e Vibrações

Possível Impacto: Geração de ruídos e vibrações

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: Toda a execução do empreendimento seguira as normas de construções previstas no Código de Obras e normas da ABNT, sob acompanhamento técnico do engenheiro responsável, evitando assim vibrações ou ruídos, apenas dentro dos níveis aceitáveis e sem incômodo para a vizinhança.

#### 4.2.3. Geração e Destino de Resíduos

Possível Impacto: Gerar resíduos e descarte em locais inapropriados

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: Todos e quaisquer resíduos gerado durante a obra será coletado e terá a destinação correta. As empresas contratadas para coleta de resíduos de obra, comprometem-se a destinar o mesmo para usinas de reciclagem e/ou aterros próprios.

#### 4.2.4. Consumos de Água e Energia Elétrica

Possível Impacto: Consumo excessivo de água e energia elétrica

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: O local da obra é atendido por rede de água e energia elétrica e a obra seguirá todas as normas técnicas para evitar o consumo excessivo.

#### 4.2.5. Possibilidade de Danos a Terceiros

Possível Impacto: Danos a terceiros.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: Deverá ser feito vistoria das construções vizinhas afim de ser possível identificar possíveis danos futuros em virtude da execução da obra.

#### 4.2.6. Impactos Socioeconômicos

Possível Impacto: Geração de emprego durante a obra.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: A construção do empreendimento utilizará mão de obra local, o que proporcionará novas vagas de emprego.

#### 4.2.7. Drenagem

Possível Impacto: Risco de alagamento.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: A construção seguirá normas técnicas, com drenagem de águas pluviais, sem subsolos.

### 4.3. Possíveis Impactos com o Funcionamento do Edifício

#### 4.3.1. Trânsito e Infraestrutura Viária

Possível Impacto: Aumento do fluxo de veículos.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: Conforme estabelece a Lei Municipal nº 3300 de 19 de junho de 2009, em seu artigo 7º:

"Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias ou em espaços públicos, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência e dificuldade de locomoção.

O parágrafo 1º da mesma norma determina que:

"As vagas (...) deverão ser em número equivalente a dois por cento do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes."

#### 4.3.2. Geração de Ruídos

Possível Impacto: Geração de ruídos residenciais e som alto.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Temporário

Mitigação: O condomínio terá normas que proibirá som alto que gere incomodo.

#### 4.3.3. Consumos de Água, Energia Elétrica e Sistema de Telefone

O local do empreendimento é atendido por rede de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações, não havendo impacto significativo.

#### 4.3.4. Geração de Efluentes Gasosos, Líquidos e de Resíduos Sólidos

O empreendimento não gera resíduos de nenhuma natureza, a não ser lixo comum, que será destinado à coleta urbana do município, através de local de próprio de armazenamento, de dimensionamento suficiente e de fácil acesso à coleta; e esgoto sanitário será coletado e devidamente tratado pela concessionária municipal, não havendo impacto significativo.

#### 4.3.5. Geração de Calor

O empreendimento não modificará a temperatura local, não havendo impacto significativo.

#### 4.3.6. Impactos Socioeconômicos

Possíveis Impactos:

- Estímulo ao comércio e serviços locais: a chegada de novos moradores tende a aumentar o consumo cotidiano (alimentação, farmácias, padarias, etc.) impactando a economia de bairro.
- Geração de empregos indiretos e manutenção predial: a operação contínua do edifício cria demandas por porteiros, faxineiros, síndicos, zeladores, jardineiros, entre outros.
- Pressão gradual sobre serviços públicos (saúde e educação): o acréscimo populacional pode, ao longo do tempo, ampliar a demanda por escolas, UBSs e outro serviços.
- Dinamização do comércio de bairro: a chegada de novos moradores pode mudar hábitos, horários de circulação e a forma de uso dos espaços públicos.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Majoritariamente Positivo	Local e Regional	Média	Permanente

**Mitigação e Medidas Associadas:**

- Estímulo ao comércio e serviços locais: incentivar a ocupação de lojas ou serviços nas proximidades, promovendo a integração dos novos residentes com o comércio local.
- Geração de empregos indiretos e manutenção predial: contratação preferencial de prestadores de serviço da própria cidade para manter os efeitos positivos concentrados na comunidade.
- Pressão gradual sobre serviços públicos (saúde e educação): colaborar com órgãos públicos para atualização cadastral de moradores e avaliação periódica da capacidade da rede, incentivando a ampliação planejada.
- Dinamização do comércio de bairro: promover boas práticas de convivência e integração, como a criação de comissões de bairro, comunicação com associações locais e incentivo à participação em eventos comunitários.

**4.3.7. Valorização Imobiliária**

Possível Impacto: A presença de edifícios novos com boa aparência, acessibilidade e padrão construtivo pode impulsionar o valor de imóveis no entorno.

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Positivo	Local	Alta	Permanente

Mitigação: Manter fachada e áreas comuns bem cuidadas, incentivando uma paisagem urbana qualificada.

**4.3.8. Acessibilidade**

Possível Impacto: Não ser acessível

Consequência	Abrangência	Intensidade	Tempo
Negativo	Local	Média	Permanente

Mitigação: A construção do empreendimento seguirá integralmente as normas de acessibilidade, incluindo a realização dos ajustes necessários no entorno imediato. Destaca-se que já existe uma faixa de pedestres elevada na esquina do edifício, contribuindo para a segurança e a mobilidade urbana.

**4.3.9. Iluminação Pública**

O empreendimento é atendido por iluminação pública em seu logradouro.

#### 4.3.10. Mobilidade Urbana

O projeto será implantado em uma área central comercial, o que permite os deslocamentos a pé para maioria das atividades.

É importante ressaltar que o transporte por aplicativo já é uma realidade no município e vem ganhando cada vez mais usuários e motoristas, fazendo com que os deslocamentos dos cidadãos se tornem cada vez mais rápidos e econômicos, suprimindo assim a necessidade de transporte particular e cada vez mais pessoas que vem progressivamente migrando para este tipo de deslocamento em detrimento do veículo particular.

### 5. QUADRO RESUMO DOS IMPACTOS

#### 5.1. Matriz dos Impactos Gerados Durante a Obra

MATRIZ	Impacto Potencial	Classificação				Medidas mitigadoras
		P/N	Abr.	Int.	Temp.	
<b>Trânsito e infraestrutura Viária</b>	Sobrecarregar o viário existente	N	LOCAL	MÉDIA	T	Planejamento para recebimento de materiais fora doos horários de maior tráfego e comunicação antecipada ao departamento de trânsito.
<b>Geração de Ruídos e Vibrações</b>	Geração de ruídos e vibrações	N	LOCAL	MÉDIA	T	Execução conforme Código de Obras e normas ABNT, com supervisão técnica, para controlar vibrações e ruídos, dentro dos limites aceitáveis, minimizando incômodos à vizinhança.
<b>Geração e Destino de Resíduos</b>	Gerar resíduos e descarte em locais inapropriados	N	LOCAL	MÉDIA	t	Coleta e destino correto pelas empresas contratadas, com envio para usinas de reciclagem ou aterros autorizados.
<b>Consumos de Água e Energia Elétrica</b>	Consumo excessivo de água e energia elétrica	N	LOCAL	MÉDIA	t	A obra seguirá normas técnicas para evitar consumo excessivo.
<b>Possibilidade de danos a terceiros</b>	Danos a terceiros	N	LOCAL	MÉDIA	T	Vistoria prévia das construções vizinhas para identificar possíveis danos causados pla obra.
<b>Impactos Socioeconômicos</b>	Geração de emprego durante a obra	P	LOCAL	MÉDIA	T	A construção do empreendimento utilizará mão de obra local, o que proporcionará novas vagas de emprego.
<b>Drenagem</b>	Risco de alagamento	N	LOCAL	ALTA	I	A construção seguirá normas técnicas, com drenagem de águas pluviais, , sem subsolos.

## 5.2 Matriz dos Impactos Gerados Durante o Funcionamento

MATRIZ	Impacto Potencial	Classificação				Medidas mitigadoras
		P/N	Abr.	Int.	Temp.	
<b>Trânsito e infraestrutura Viária</b>	Aumento do fluxo de veículos	N	LOCAL	MÉDIA	I	A Lei nº 3300/2009 define vagas de estacionamento para pessoas com deficiência, além da LC nº 165/2011 que estabelece a Zona Azul.
<b>Geração de Ruídos</b>	Geração de ruídos e som alto	N	LOCAL	BAIXA	I	OO condomínio terá normas que proibirá som alto que gere incomodo.
<b>Consumos de Água, Energia Elétrica e Sistema de Telefone</b>	O local do empreendimento é atendido por rede de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações, não havendo impacto significativo.					
<b>Geração de Efluentes Gasosos, Líquido e Resíduos Sólidos</b>	O empreendimento gera apenas lixo comum, que será retirado pela coleta urbana, e o esgoto será tratado pela concessionária municipal, sem impacto significativo.					
<b>Geração de Calor</b>	O empreendimento não modificará a temperatura local, não havendo impacto significativo.					
<b>Impactos Socioeconômicos</b>	Estímulo ao comércio e serviços locais	P	LOCAL	MÉDIA	P	incentivar a ocupação de lojas ou serviços nas proximidades, promovendo a integração dos novos residentes com o comércio local.
	Geração de empregos indiretos e manutenção predial	P	LOCAL	MÉDIA	P	contratação preferencial de prestadores de serviço da própria cidade para manter os efeitos positivos concentrados na comunidade.
	Pressão gradual sobre serviços públicos	N	REGIONAL	MÉDIA	P	colaborar com órgãos públicos para atualização cadastral de moradores e avaliação periódica da capacidade da rede, incentivando a ampliação planejada.
	Dinamização do comércio de bairro	P	LOCAL	MÉDIA	P	promover boas práticas de convivência e integração, como a criação de comissões de bairro, comunicação com associações locais e incentivo à participação em eventos comunitários.
<b>Drenagem</b>	Risco de alagamento	N	LOCAL	ALTA	I	A construção seguirá normas técnicas, com drenagem de águas pluviais. O projeto aproveita a topografia e usa canalização tubular para drenagem, respeitando a cota máxima par evitar inundações

## 6. CONCLUSÕES FINAIS

A análise conduzida neste Estudo de Impacto de Vizinhança demonstra que a implantação do Edifício Residencial Multifamiliar na Rua Dr. Luís Pizza, no bairro Centro de Socorro/SP, tende a gerar impactos predominantemente positivos no entorno urbano, social e econômico da região. Embora existam impactos negativos pontuais, estes apresentam baixa a média significância e severidade, sendo localizados e passíveis de mitigação por meio de intervenções técnicas adequadas.

Os principais impactos negativos identificados referem-se ao aumento do fluxo de veículos, especialmente durante a fase de obras, e à circulação de caminhões para transporte de materiais e resíduos. A recomendação é que o acesso ao canteiro seja controlado com base em horários de menor tráfego, e que sejam implementadas medidas como sinalização reforçada, rotas de acesso seguras e higienização de veículos para reduzir a interferência nas vias públicas.

O empreendimento encontra-se alinhado com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, localizado em Zona de Atividade Central (ZAC), com infraestrutura urbana existente suficiente para atender às novas demandas sem a necessidade de reforços estruturais. Os impactos sobre a drenagem urbana serão mitigados por meio da incorporação de áreas permeáveis no projeto, evitando problemas relacionados à impermeabilização do solo.

Quanto aos resíduos da construção, o descarte será feito em locais licenciados, conforme exigências da CETESB e da Prefeitura Municipal, garantindo conformidade ambiental e segurança para o entorno.

O impacto sobre os equipamentos urbanos, como escolas e unidades de saúde, será diluído na rede já existente. Ainda assim, recomenda-se monitoramento por parte do poder público para avaliar a necessidade de eventuais ajustes na oferta de serviços, principalmente considerando a estimativa de aproximadamente 108 novos moradores.

Do ponto de vista paisagístico, o projeto contribui positivamente para a renovação urbana da área central, com arquitetura compatível com o entorno e padrões construtivos que valorizam o tecido urbano. Socioeconomicamente, o empreendimento deverá gerar empregos diretos e indiretos durante a fase de obras, impulsionar a cadeia produtiva da construção civil e contribuir com a arrecadação de tributos municipais.

A integração do projeto com a malha urbana existente é considerada adequada, beneficiando-se da localização central, da proximidade com serviços públicos e da boa conectividade viária.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento é viável sob os aspectos urbanístico, ambiental e social, desde que as medidas de mitigação e compensação aqui apresentadas sejam efetivamente implementadas, e que seja estabelecido um programa contínuo de monitoramento dos impactos. Esse acompanhamento será essencial para garantir que os efeitos adversos sejam controlados e que os benefícios projetados se concretizem de forma equilibrada e sustentável.

Por fim, este laudo constitui documento técnico com valor probatório, podendo ser utilizado em instâncias administrativas ou judiciais, e, caso solicitado pelo poder público, seu conteúdo poderá ser apresentado em reuniões técnicas ou audiências públicas,

reforçando o compromisso com a transparência, a responsabilidade socioambiental e o desenvolvimento urbano sustentável.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

---

**DANIEL HENRIQUE RIBEIRO**

Arquiteto e Urbanista e Mestre em Urbanismo.  
CAU A134264-9  
RRT 15731401

**EQUIPE TÉCNICA:**

Mr. Arq. Samuel Machado Mantovani  
Eng. Giulia Tinti Kühl