

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

VILA DAS ERVAS

Localizado no Bairro de Salto na cidade de Socorro - SP (ZPR-1)



Socorro - SP

janeiro, 2026

Dados do empreendedor

Vila das Ervas Empreendimentos SPE LTDA
CNPJ: 53.311.435/0001-37

Projeto Urbanístico

Tiago A. de Souza Pinto

CAU: A177316-0

RRT: SI16273110I00CT001

Autor

Rogério Adriano de Ribeiro Rezende

Engenheiro Civil

CREA/MG 226.572/D – Visto/SP 507064470

Sumário

1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	5
1.1. Introdução	5
1.2. Objetivo	5
1.3. Justificativa	5
1.4. Identificação do Empreendimento.....	6
1.5. Localização.....	6
1.5.1. Fotos do local.....	7
1.6. Zoneamento.....	8
1.6.1. Uso	9
1.6.2. Frente Mínima	9
1.6.3. Cota Parte Mínima.....	9
1.6.4. Gabarito	9
1.6.5. Parâmetros Urbanísticos - Recuos, Coeficientes, Taxas e Índices	
2. O projeto	10
3. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO	20
3.1. Características demográficas	20
3.2. Renda.....	20
3.3. Características do uso do solo.....	20
3.4. Patrimônio histórico cultural	21
3.5. Impacto de trânsito e infraestrutura viária	21
3.6. Geração de ruídos e vibrações	22
3.7. Geração, transporte e destino de resíduos	22
3.8. Consumos de água, energia elétrica e sistema de telefone	22
3.9. Possibilidades de danos a terceiros.....	23
3.10. Interferência sobre as condições da vegetação	23
3.11. Geração de Efluentes gasosos, líquidos e de resíduos sólidos.....	23
3.12. Interferência na área de preservação permanente.....	23
3.13. Ventilação e Iluminação	23
3.14. Geração de Calor	24
3.15. Adensamento Populacional	24
3.16. Impactos Socioeconômicos	24
3.17. Estimativa de ocupação das unidades habitacionais.....	25

3.18 Valorização Imobiliária.....	25
4. MATRIZ DE IMPACTO.....	26
4.1 Metodologia.....	26
4.2 Critérios de classificação dos impactos.....	26
5. PROPOSIÇÕES DE SOLUÇÕES AOS IMPACTOS DIMENSIONADOS.....	27
6. EQUIPE TÉCNICA	28

1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1.1. Introdução

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 a Lei Complementar Municipal nº 284/2019, 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 implementação do Condomínio de lotes denominado "Vila das Ervas".

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 Condomínio de lotes 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.

1.2. Objetivo

Este Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo identificar e minimizar os impactos negativos que possam eventualmente surgir resultantes pela implantação do Condomínio Vila das Ervas na Gleba localizada na Rua Pica Pau Amarelo, no Bairro do Salto, na cidade de Socorro - SP. A área está situada na ZPR-1 (Zona Predominantemente Residencial 1), conforme zoneamento definido no Plano Diretor Municipal de Socorro (Lei nº 109 de 2006).

1.3. Justificativa

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV aqui apresentado, segue as recomendações constantes da Lei Federal no. 10.257 denominada Estatuto da Cidade e o Plano diretor do município de Socorro- SP Lei Complementar 109 de 05 de outubro de 2006.

Este documento subsidiará a análise e aprovação do projeto pela Prefeitura, responsável pela aprovação do projeto do Condomínio “Vila das Ervas” e garantir a consolidação de seus princípios fundamentais estabelecidos.

1.4. Identificação do Empreendimento

A área do projeto em questão possui **11.475,40m²**, acha-se registrado sob matrícula nº 23.024 do C.R.I. da Comarca de Socorro/SP, é de propriedade de Vila das Ervas Empreendimentos Spe Ltda, e está localizado no Bairro do Salto, e o acesso ao Condomínio de lotes se dá pela Rua do Pica Pau Amarelo.

Incluído no Perímetro Urbano da cidade de Socorro, o parcelamento do solo do imóvel foi projetado conforme as diretrizes da lei municipal nº 284/2019 e Lei Federal 6.766/79, e suas alterações.

Do total do imóvel, conforme o projeto de Condomínio de lotes, as vias ocuparão 24,61%, e aproximadamente 54,11% serão destinadas aos lotes para comercialização, os quais são 17 lotes e terão área entre 301,12m² e 508,70m². Para as áreas de lazer 3,51%, e 15,01% da área total da gleba será destinada para áreas verdes. Dessa forma os parâmetros das leis estão de acordo com o Plano Diretor Vigente e as leis estaduais e federais.

1.5. Localização



Figura 1: Localização.

Google Earth, novembro de 2025.

1.5.1. Fotos do local



Figura 2: Vista Aérea por drone.

Fonte: Google Earth, 2024.



Figura 3: Vista Aérea por drone.



Figura 4: Foto do terreno.

Fonte: Google Earth, 2024.

1.6. Zoneamento

O terreno do projeto está localizado sob uma ordinária estabelecida pelo Plano diretor, sendo sua toda extensão dentro da Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1).

Para fins de projeto adotou-se os parâmetros urbanísticos conforme Quadro do Plano Diretor, visto que todos os lotes estão localizados na Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1).

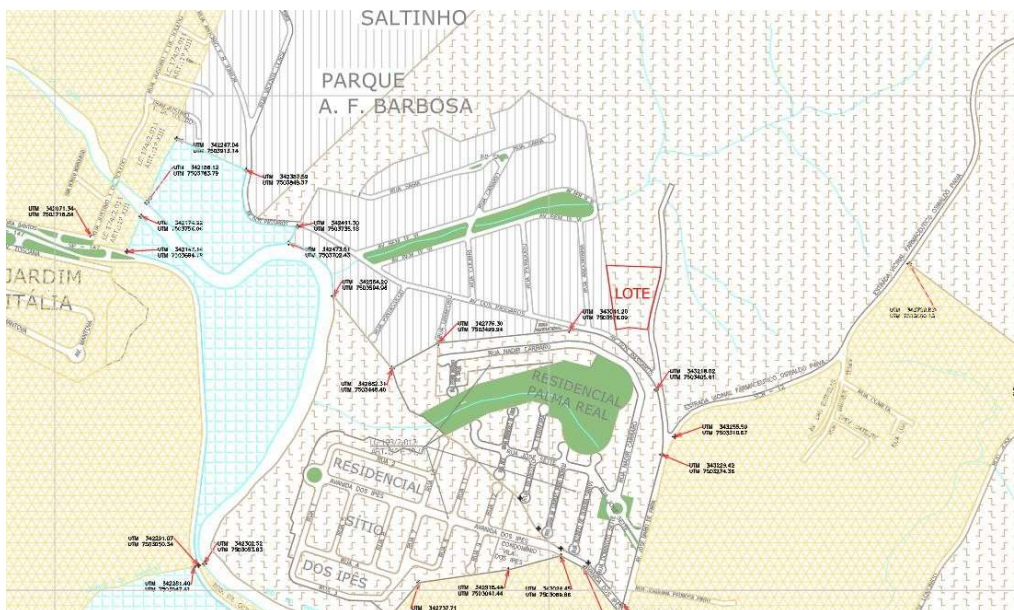


Figura 5: Mapa do Zoneamento.

Fonte: Plano Diretor de Sorocó com adaptação de Google Earth e Autocad, 2024.

Tabela 1: Quadros do Plano Diretor

Localização	Área	Cota parte mínima	Área permeável*
Perímetro urbano/ expansão urbana e áreas urbanizadas	Menor ou igual a 3.000 m ²	125 m ²	20%
	Maior que 3.000 m ² a 10.000 m ²	250 m ²	20%
Perímetro urbano/ expansão urbana e áreas urbanizadas	maior que 10.000 m ² a 20.000 m ²	360 m ²	20%
Perímetro urbano/ expansão urbana e áreas urbanizadas	maior que 20.000 m ² a 30.000 m ²	500 m ²	20%

Área (m ²)	Recuo Frente (m)	Recuo Lateral - um dos lados (m)	Recuo Fundo (m)	Gab altura	T.O	C.A
Todas	4,00	1,5	4,00	2 pav. altura máxima 6,00 m	0,7	1,2

TO = TAXA DE OCUPAÇÃO
CA = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

1.6.1. Uso

O Uso permitido para o zoneamento deve seguir conforme a Lei 120 de 2007:

“Art. 3º - Para os efeitos de ocupação, aproveitamento e uso do solo, na área urbana do Município, as zonas de uso e ocupação ficam especificadas e identificadas pelas seguintes categorias:

IV – ZPR - Zona Predominantemente Residencial: área residencial caracterizada por residências unifamiliares e multifamiliares suas construções acessórias, isoladas ou geminadas e comércios e serviços de âmbito local, de média e baixa densidade.”

1.6.2. Frente Mínima

A frente Mínima para este uso é 5m conforme o Plano Diretor, sendo assim, na verificação todos os terrenos contemplam a frente mínima necessária para estarem alinhados com a lei.

1.6.3. Cota Parte Mínima

A cota parte mínima deve ser de 360m². Calculada a partir da área total do empreendimento e a quantidade de lotes. Conforme Quadro do Plano Diretor.

1.6.4. Gabarito

O gabarito será de até dois pavimentos ou 6 metros conforme determina o Plano Diretor.

1.6.5. Parâmetros Urbanísticos - Recuos, Coeficientes, Taxas e Índices

Os parâmetros urbanísticos seguem o Plano Diretor e deverá ser analisado após implantação do Condomínio de lotes para que as construções atendam os padrões urbanísticos.

2. O projeto

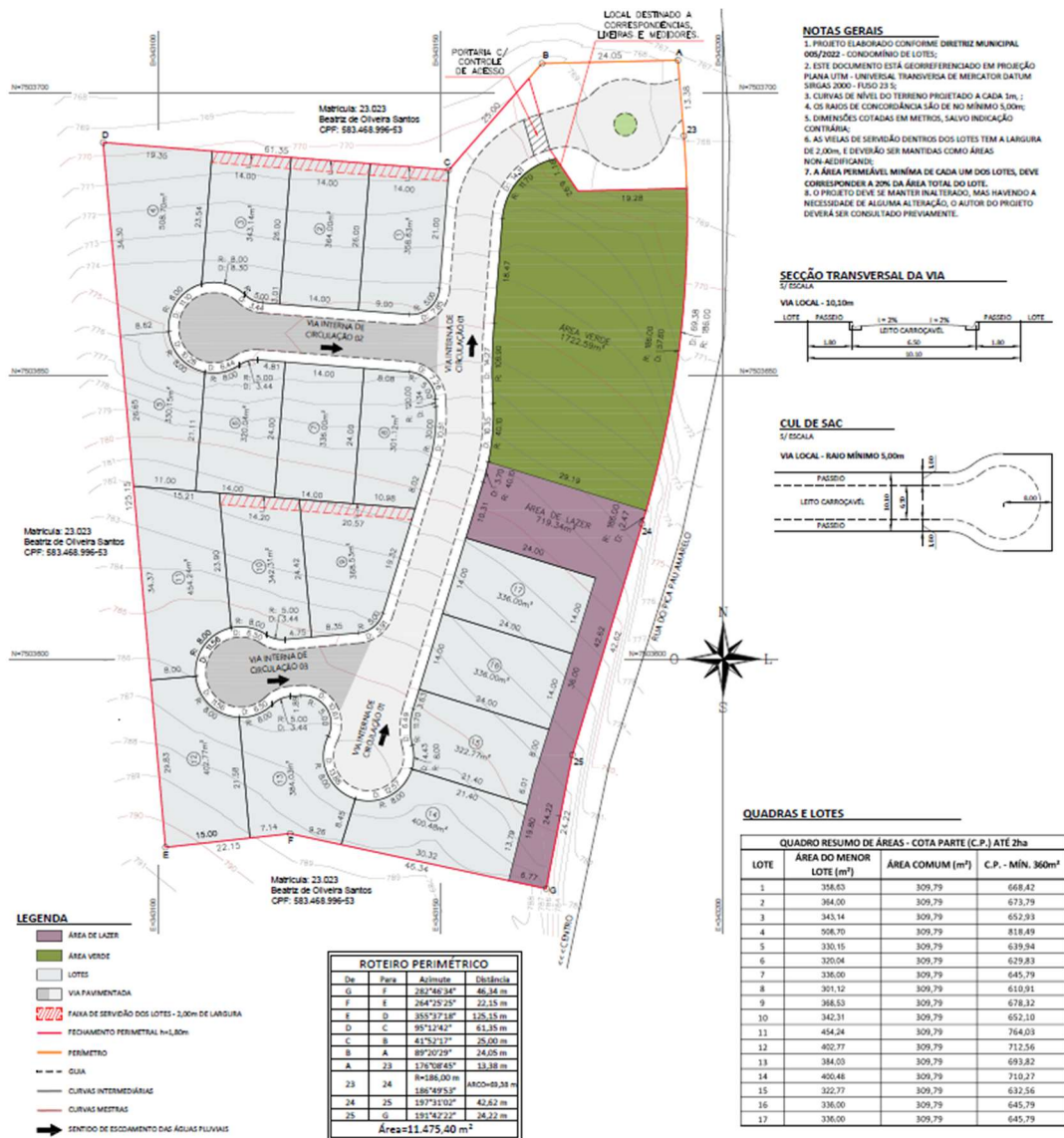


Figura 6: Planta Geral

O projeto é constituído por 17 lotes e 3 vias de circulação que respeitam os 10,10 metros de calha viária, sendo 1,8m de calçada e 6,50m de leito carroçável.

QUADRO RESUMO DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS	
DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
ÁREA TOTAL DA GLEBA	11.475,40
ÁREA ÚTIL DO EMPREENDIMENTO	11.475,40

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS DE PROJETO		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1. ÁREA DE LOTES (17 LOTES)	6.208,91	54,11
2. ÁREA DE USO COMUM	3.543,90	30,88
2.1 VIÁRIO	2.824,56	24,61
2.2 ÁREA DE LAZER	719,34	6,27
3. ÁREA VERDE	1.722,59	15,01
ÁREA TOTAL DE PROJETO	11.475,40	100,00

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS PERMEÁVEIS		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1. ÁREA DE LOTES (20% PERM.)	1.241,78	10,82
2. ÁREAS DE USO COMUM (83% PERM.)	598,39	5,21
2.1 ÁREA DE LAZER	598,39	5,21
3. ÁREA VERDE (100% PERM.)	1.722,59	15,01
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL DE PROJETO	3.562,76	31,05

Tabela 2: Quadro de áreas

O empreendimento visa trazer à região valorização, pois o terreno encontra-se em localização privilegiada com bom acesso e vai de encontro aos princípios estabelecidos pelo Plano Diretor de Socorro.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

O mapa abaixo delimita a área de influência do empreendimento. Para o estabelecimento dessa área de influência levou-se em consideração barreiras naturais, sociais e viárias.

As análises foram realizadas nos raios de 500m, 1000m, 2000m e 5000m conforme imagens a seguir:

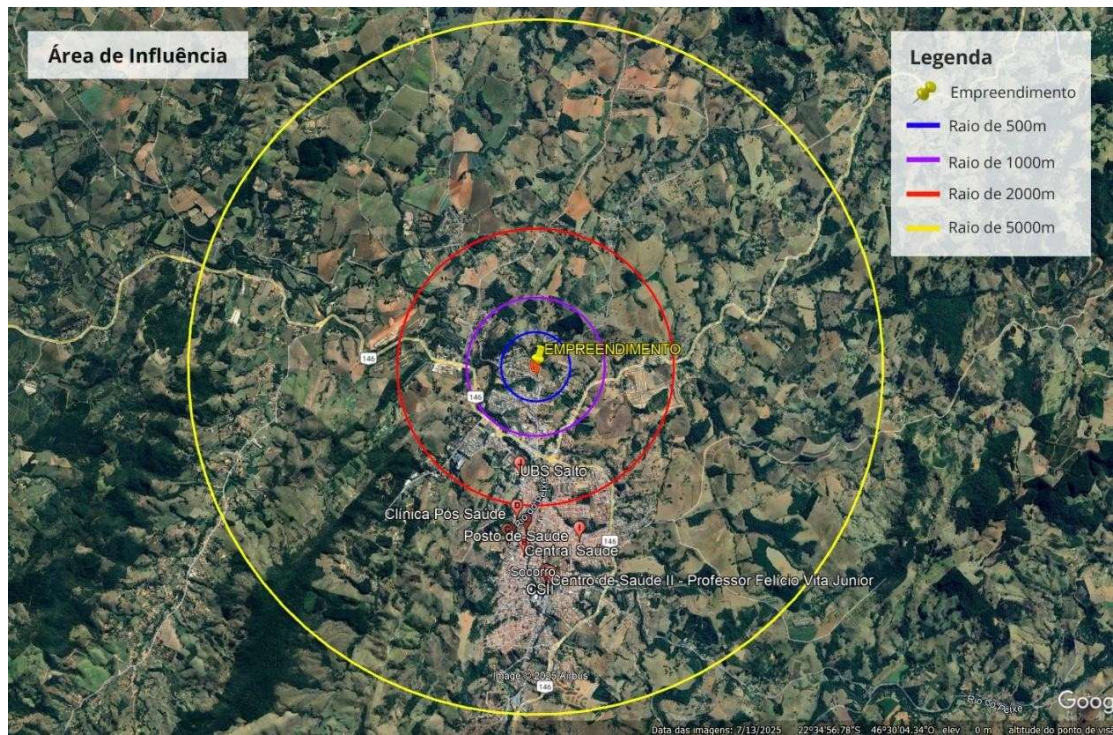


Figura 7 - Área de influência – Saúde. Google Earth, 2025.

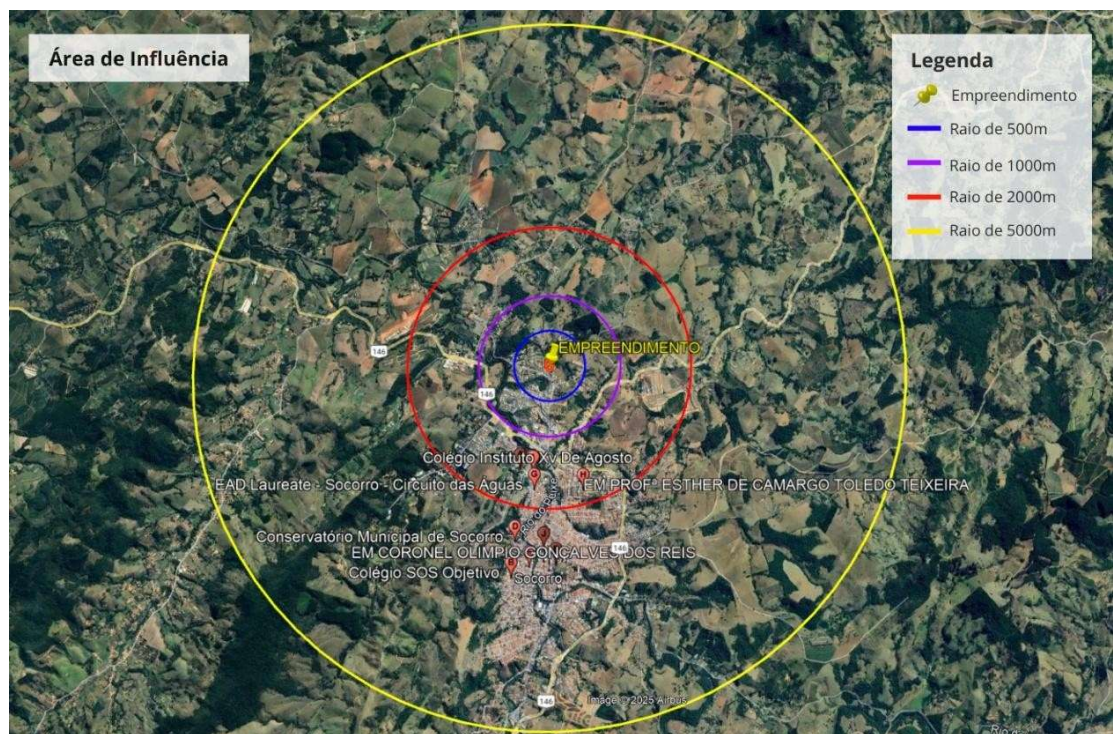


Figura 8: Área de influência – Educação. Elaboração: Google Earth, 2025.

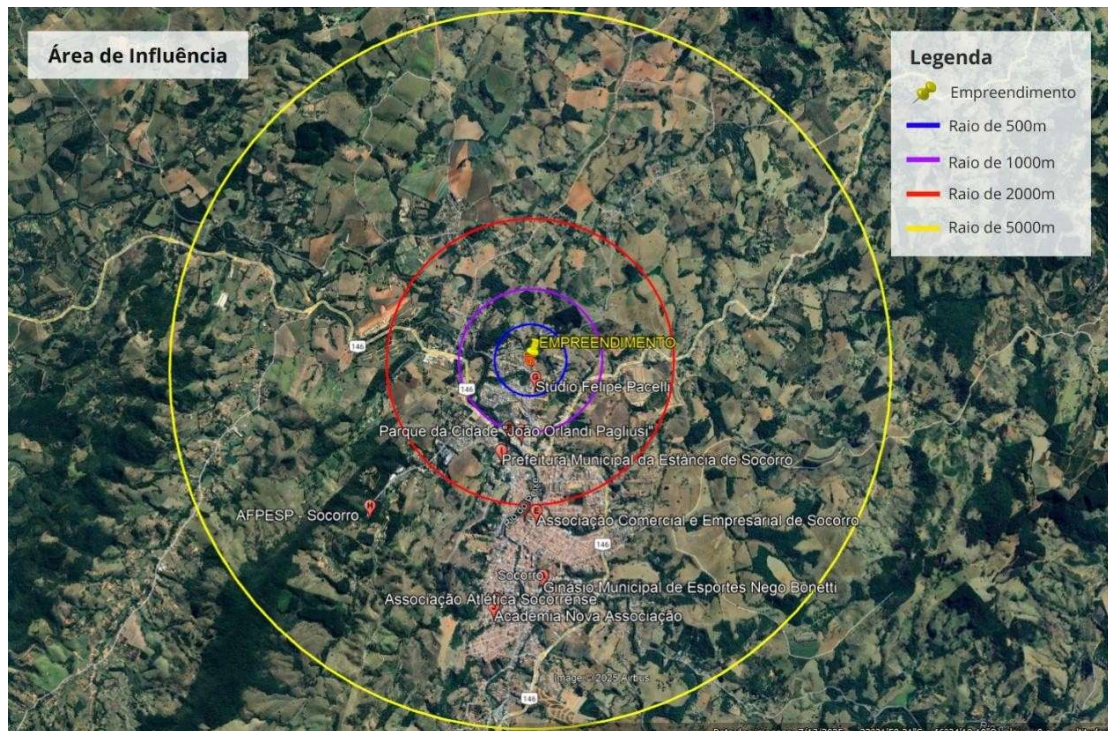


Figura 9: Área de Influência – Equipamentos esportivos. Elaboração: Google Earth, 2025.

A área de influência direta de aproximadamente 78 Hectares em um raio de 500 metros do centro do empreendimento, que compreende o entorno imediato e as vias de acesso

A área de influência direta está localizada em sua grande maioria em ZPR-1 (Zona Predominantemente Residencial 1), ZPR-3 (Zona Predominantemente Residencial 3), ZER (Zona Estritamente Residencial) e ZAI (Zona de atividades industriais).

Caracterização das árvores isoladas

Tendo em vista que as árvores isoladas presentes na propriedade existem nas áreas dos lotes, porém não será necessário serem suprimidas do empreendimento, por esse motivo não foram quantificadas e identificadas.

Supressão de vegetação nativa

Não estão previstas supressões de vegetação em quaisquer estágios de regeneração.

Drenagem de Águas Pluviais

No projeto em questão, o coletor das águas pluviais seguirá ao longo do sistema viário do Condomínio de lotes, coletando as águas das sarjetas dos meios fios através de bocas de lobo. Vale ressaltar que a taxa de permeabilidade é alta afim de não gerar grandes volumes de água escorrendo em alta velocidade durante as chuvas. O projeto aproveita a topografia natural do terreno, cujo empreendimento foi adequado, toda a drenagem de águas pluviais se fará por canalização tubular, internas ao empreendimento e disposta paralelamente ao arruamento interno, captada nas áreas impermeáveis do empreendimento, fazendo parte da execução da infraestrutura básica do empreendimento. Com isto será minimizado os problemas que o excesso de água pode causar.

Vale ressaltar que a disposição final das águas pluviais não ocasionará impactos à jusante do empreendimento, uma vez que o sistema de drenagem foi projetado com dispositivos destinados à dissipação da energia e à redução da velocidade de escoamento das águas pluviais, conforme previsto no projeto de drenagem. Adicionalmente, será executado um muro de ala para proteção da estrutura de deságue. Dessa forma, não se faz necessária a implantação de escada hidráulica ou de outro dispositivo de dissipação complementar, considerando que a velocidade de escoamento obtida nos cálculos hidráulicos é compatível com as condições do local e não apresenta potencial para provocar processos erosivos, formação de sulcos ou valas, tampouco assoreamento do córrego receptor.

Autorização CETESB nº 93147722.

DISSIPADOR DE ENERGIA

ESCALA 1:20

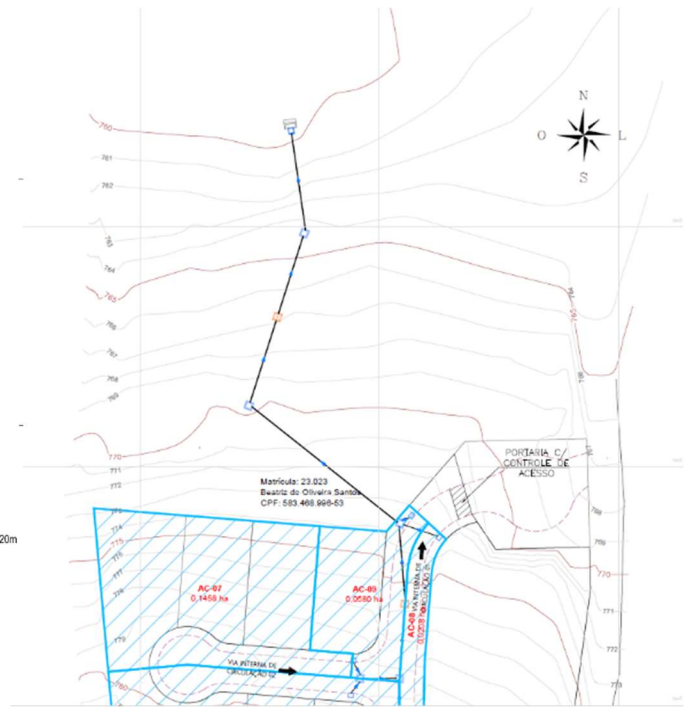
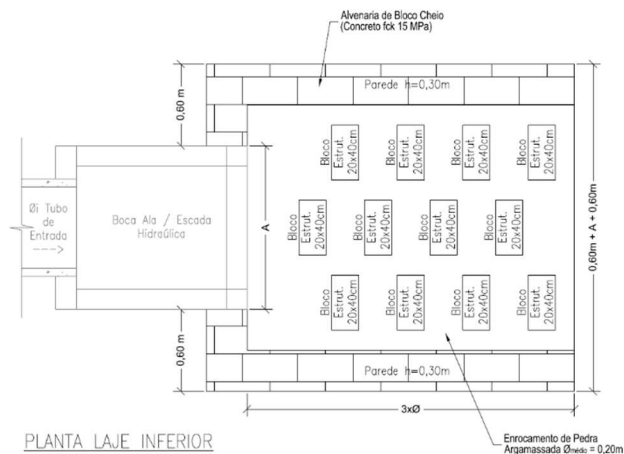


Figura 10: Dissipador de Energia, conforme projeto de drenagem

Coleta de Resíduos

A coleta de resíduos e sua destinação adequada serão realizadas pela empresa contratada pela prefeitura municipal de Socorro, que possui a capacidade de atender à demanda gerada pelo empreendimento dentro dos prazos previstos para sua ocupação, estimados para os próximos dez anos. Internamente, a administração do empreendimento realizará a coleta de forma seletiva, separando os resíduos sólidos e orgânicos, que serão armazenados em locais apropriados e de fácil acesso para a coleta municipal. O ponto de coleta, situado próximo à via pública, contará com infraestrutura adequada para armazenar os resíduos, evitando poluição visual e odores desagradáveis.

Iluminação Pública

O empreendimento seguirá as diretrizes do projeto elétrico elaborado por profissional da área.

Rede de água e esgoto

Rede de água

O empreendimento será interligado no sistema de abastecimento de água do município. O sistema de abastecimento de água, existente no município e operado pela SABESP, tem vazão suficiente para o abastecimento contínuo do empreendimento, sendo que o abastecimento de água será feito com as seguintes características técnicas existentes, conforme diretriz da SABESP:

- Adutora de abastecimento de água do ponto de interligação fornecido pela SABESP, com diâmetro 75DN e material PVC.
- Vazão máxima igual à 0,35 l/s, que será considerada para todos os cálculos de rede.
- Implantação de rede de distribuição em todo o perímetro dos lotes, ou seja, rede de distribuição nas calçadas.
- Implantação de macromedidor, se for o caso.
- Instalação de medição de vazão e medição de nível com dispositivo de sistema de transmissão on-line.
- Instalação de válvula de redução de pressão (VRP), se for o caso.
- Os projetos serão elaborados conforme NTS 0338 “critérios para projetos executivos de sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário em empreendimentos imobiliários”.
- Quando da conclusão da obra, toda a rede deverá passar por teste hidrostático, conforme NBR 9650.

As intervenções realizadas em vias públicas serão executadas em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as exigências dos órgãos competentes, observando-se as condições de segurança, sinalização e operação do trânsito local, bem como os procedimentos aplicáveis às obras de engenharia civil.

Toda infraestrutura urbana preexistente que venha a ser removida, alterada ou eventualmente danificada em decorrência da execução das obras será integralmente recomposta, restabelecendo-se suas características originais ou

equivalentes. Assim, nos trechos em que houver necessidade de abertura de valas para implantação ou interligação de tubulações em vias pavimentadas, o pavimento asfáltico será devidamente reconstituído, atendendo às especificações técnicas aplicáveis. Da mesma forma, quaisquer outros elementos da infraestrutura urbana eventualmente afetados pela execução das obras serão reconstruídos ou restaurados, de modo a garantir o pleno restabelecimento de sua funcionalidade e das condições existentes anteriormente à intervenção.

Conforme projeto de rede de abastecimento de água, o ponto de interligação na rede da concessionária está localizado na rua Pica Pau Amarelo a cerca de 290 m de distância da portaria do condomínio objeto deste estudo.

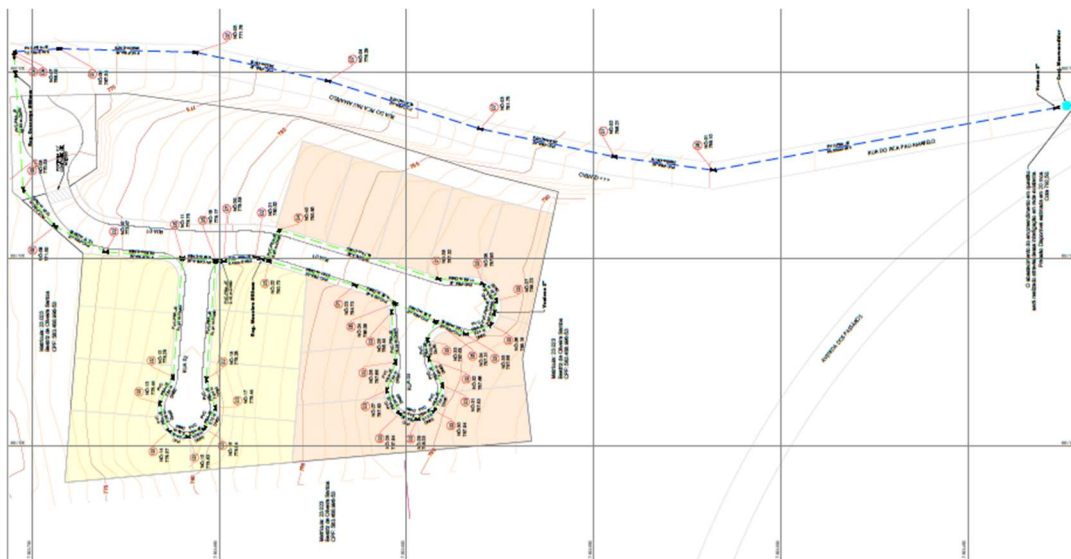


Figura 11: Rede de água em via pública.

Rede de esgoto

O empreendimento será interligado no sistema de esgotamento sanitário do município. O sistema de esgotamento sanitário, existente no município e operado pela SABESP, tem capacidade suficiente para receber e tratar os esgotos sanitários gerados pelo empreendimento. O projeto executivo deverá ser desenvolvido, pelo empreendedor, considerando a interligação **no PV existente, localizado na**

Avenida Antônio Floriano Barbosa Junior. A rede coletora de esgotos será implantada em todo o perímetro do lote que faz divisa com o arruamento. Os esgotos sanitários deverão ser coletados e conduzidos, por gravidade, para o ponto mais baixo do empreendimento para, posteriormente, serem lançados na rede coletora pública da SABESP, evitando a implantação de Estação Elevatória de Esgotos (EEE). O projeto para a implantação dos ramais prediais de esgotos sanitários atenderá a **Norma Técnica SABESP NTS 217 – Ramal Predial de Esgotos**. Deverá ser previsto **TIL** (Tubulação de Inspeção e Limpeza), com tampa, capeado na extremidade do ramal. Quando da conclusão da obra, toda a rede deverá passar por teste e vistorias.

O empreendimento alia infraestrutura de alta qualidade, conforme as diretrizes da concessionária local, com práticas ecologicamente responsáveis, contribuindo para a preservação do meio ambiente e a sustentabilidade local. As intervenções realizadas em vias públicas serão executadas em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as exigências dos órgãos competentes, observando-se as condições de segurança, sinalização e operação do trânsito local, bem como os procedimentos aplicáveis às obras de engenharia civil.

Toda infraestrutura urbana preexistente que venha a ser removida, alterada ou eventualmente danificada em decorrência da execução das obras será integralmente recomposta, restabelecendo-se suas características originais ou equivalentes. Assim, nos trechos em que houver necessidade de abertura de valas para implantação ou interligação de tubulações em vias pavimentadas, o pavimento asfáltico será devidamente reconstituído, atendendo às especificações técnicas aplicáveis. Da mesma forma, quaisquer outros elementos da infraestrutura urbana eventualmente afetados pela execução das obras serão reconstruídos ou restaurados, de modo a garantir o pleno restabelecimento de sua funcionalidade e das condições existentes anteriormente à intervenção.

Conforme projeto de rede de esgotamento sanitário, o ponto de interligação na rede da concessionária está localizado na rua Avenida Antônio Floriano Barbosa

Junior a cerca de 472 m de distância do ponto em que a intervenção se inicia em via pública.

Equipamentos urbanos e de uso comunitário

Na análise mais abrangente, com o aumento da densidade a prefeitura precisará avaliar a implantação de equipamentos públicos.

Mobilidade Urbana

O projeto irá se ligar a Rua Pica Pau Amarelo, já existente.



Figura 12: Diretrizes Viárias.

3. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

3.1. Características demográficas

Notamos que Socorro como um todo possui uma baixa densidade. Com média de 89 habitantes por km², segundo o IBGE.

3.2. Renda

A renda média per capita do entorno do empreendimento está entre 1,9 salários mínimos.

3.3. Características do uso do solo

O uso no entorno imediato do empreendimento é, em sua maioria estritamente residencial e a de atividades industriais.



3.4. Patrimônio histórico-cultural

Não haverá nenhuma interferência direta sobre o patrimônio histórico-cultural na área de influência. A tipologia adotada é horizontal.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

3.5. Impacto de trânsito e infraestrutura viária

Desde o início da construção até a conclusão do empreendimento, a integração deste não deve comprometer a funcionalidade urbana, já que possui acesso pela Rua Pica Pau Amarelo, rua que é utilizada por pequeno núcleo de propriedades e uma indústria.

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. Por outro lado, na etapa de operação, é esperado um aumento moderado no tráfego de carros e

motocicletas devido ao aumento de famílias que irão residir no Condomínio de lotes.

O empreendimento prevê a implantação da diretriz viária que será a norteadora da urbanização das glebas vizinhas.

3.6. Geração de ruídos e vibrações

Toda a execução do Condomínio de lotes é superficial, evitando vibrações ou ruídos, apenas dentro dos níveis aceitáveis e sem incômodo para a vizinhança. Portanto, é um empreendimento com execução rápida e não haverá nenhum momento da obra que será classificada como incômoda.

3.7. Geração, transporte e destino de resíduos

O início da obra será o de maior geração de resíduos, proveniente do serviço de terraplanagem do empreendimento. Os caminhões terão espaço para manobrar dentro do empreendimento e os acessos receberão sinalização adequada e garantirá segurança e organização do tráfego.

Todo e qualquer 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.

O projeto prevê a acomodação da terra no próprio terreno através do projeto de corte e aterro.

3.8. Consumos de água, energia elétrica e sistema de telefone

O local do empreendimento poderá ser atendido por rede de água, energia elétrica e telefonia. As respectivas concessionárias emitirão diretrizes para a realização e a viabilidade, podendo ainda o empreendedor optar por abastecimento próprio de água potável, conforme lei municipal de condomínio de lote.

3.9. Possibilidade de danos a terceiros

Por se tratar de uma área limpa e estar na zona urbana, ainda não edificada, não há possibilidade de danos no patrimônio privado alheio, nem do patrimônio público ou ambiente natural.

3.10. Interferência sobre as condições da vegetação

Por se tratar de um imóvel utilizado como pastagem (*brachiaria decumbens*) e não haverá interferência em vegetação nativa.

3.11. Geração de Efluentes gasosos, líquidos e de resíduos sólidos

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

3.12. Interferência na área de preservação permanente

A implantação do empreendimento não haverá interferência negativa na área de Preservação Permanente, visto que o empreendimento será implantado fora das áreas de preservação e respeitando toda a legislação municipal e federal.

3.13. Ventilação e Iluminação

Em função da taxa de ocupação da área, o condomínio não será uma barreira para nenhum ponto da cidade. Respeitando a legislação as residências terão bons afastamentos, recuos e excelente iluminação, com intensa iluminação solar norte, devido à sua localização e implantação projetual.

3.14. Geração de Calor

O empreendimento não modificará a temperatura local pela inexistência de equipamentos emissores de calor.

3.15. Adensamento Populacional

A população estimada para o Condomínio de lotes será de 49,3 habitantes considerando a média de 2,9 pessoas por família segundo o Pnad, IBGE 2018, e por se tratar de lotes destinados a habitações unifamiliares horizontal. Resultando em uma densidade de 0,0079hab/m².

Estimativa de população		
Número de lotes	Família média IBGE*	População estimada
17	2,9	49,3
* Pnad (Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílio), IBGE 2018.		

3.16. Impactos Socioeconômicos

Os efeitos socioeconômicos do projeto têm um viés predominantemente positivo, uma vez que a sua implementação está projetada para conferir valorização imobiliária à área. Isso se deve ao fato de que o empreendimento está integrado ao processo de urbanização de uma propriedade que anteriormente possuía um caráter essencialmente rural. Os resultados positivos se estendem à arrecadação municipal, além de trazer vantagens para os profissionais que atuam na indústria da construção civil de forma geral.

Dentre as considerações de natureza socioeconômica abordadas neste estudo, destaca-se a alocação de lotes destinados à habitação com padrões acessíveis à população. Isso contribui significativamente para a redução da disparidade social e para a mitigação do déficit habitacional.

A construção do empreendimento proporcionará a utilização de mão de obra local, gerando oportunidades de emprego e renda para a comunidade.

3.17. Estimativa de ocupação das unidades habitacionais

Conforme cronograma físico-financeiro do empreendimento, considera-se quatro semestres para fase de projetos, aprovações e obras. A expectativa de entrega dos lotes é para o final do quarto semestre e a projeção para venda/ocupação total dos lotes é para até o décimo semestre.

Estimativa de ocupação das unidades habitacionais									
	1º	2º	3º	4º	6º	9º	12º	15º	18º
Cronograma	sem.	sem.	sem.	sem.	sem.	sem.	sem.	sem.	sem.
Projetos e aprovações	x								
Obra		x	x	x					
Entrega dos lotes				x					
Início da ocupação				x					
20% da ocupação					x				
40% da ocupação						x			
60% da ocupação							x		
80% da ocupação								x	
100% da ocupação									x

3.18. Valorização Imobiliária

Trata-se de ocupação de uma gleba dentro do perímetro urbano, próximas a infraestrutura necessária. A ocupação valorizará o lote em si e todo entorno imediato.

4. MATRIZ DE IMPACTOS

4.1. Metodologia

A Matriz de impacto tem por objetivo apresentar em um quadro resumo os 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.

4.3 Critérios de classificação dos impactos

4.2.1 Consequência: indica se o impacto tem efeitos benéficos/positivos: P, adversos/negativas: N ou adversos/negativos independente da implantação do empreendimento: N*

4.2.2 Abrangência: indica os impactos cujos efeitos se fazem sentir na Área de Influência direta do Empreendimento (Local = L) ou que podem afetar áreas geográficas mais abrangentes (Regional = R).

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

4.2.4 Tempo: refere-se à duração do impacto. P: permanente. T: temporário. I: intermitente, em determinadas ocasiões ou períodos o impacto é percebido e em outros momentos não.

Segue planilha abaixo:

MATRIZ	Impacto Potencial	Classificação				Medidas mitigadoras
		P/N	Abr.	Int.	Temp.	
Paisagem	Descaracterizar a paisagem tradicional urbana	P	LOCAL	BAIXA	P	O projeto segue estritamente o plano diretor, que estabelece os padrões de ocupações pertinentes à área.
Vegetação	Não haverá impacto	P	LOCAL	BAIXA	P	Não haverá impacto.
Trânsito e infraestrutura viária	Sobrecarregar o viário existente	N	LOCAL	BAIXA	P	Projeto de baixa densidade causando aumento pertinente à infraestrutura existente.
Geração de ruídos	O empreendimento gera apenas ruídos residencial					
Coleta de lixo	Atendido pelo serviço público, sem impacto.					
Energia elétrica	Ligação à rede existente, sem impacto.					
Telefonia	Ligação à rede existente, sem impacto.					
Abastecimento de água	Ligação na rede pública					Atendimento aos requisitos municipais
Equipamento público e comunitário (saúde e educação)	será atendida pelas redes municipais e privadas de educação e saúde, localizadas na região central do município e nos bairros próximos, sem impacto.					O condomínio terá área de lazer comum aos moradores.
Ventilação e Iluminação	Sem impacto.					
Geração de Calor	Sem impacto.					
Adensamento Populacional	Aumento de demanda por serviços públicos	N	LOCAL	BAIXA	P	O projeto segue estritamente o plano diretor, que estabelece os padrões de ocupações pertinentes à área.
Impactos Socioeconômicos	Geração de emprego e renda e provisão de habitação	P	REGIONAL	MEDIA	P	Geração de emprego na construção e do empreendimento. Provisão de lotes para habitação.

Tabela 3: Matriz de Impacto

5. PROPOSIÇÕES DE SOLUÇÕES AOS IMPACTOS DIMENSIONADOS

O presente Estudo de Impacto na Vizinhança (EIV) tem como propósito identificar, reduzir e oferecer soluções para os possíveis impactos decorrentes da implantação deste empreendimento na região. O intuito é antecipar tais efeitos e contribuir para o progresso da cidade de maneira sustentável e consciente, em consonância com as orientações delineadas no plano diretor municipal e respaldado pelos princípios do Estatuto da Cidade, que visa promover habitação acessível a todos.

No exame dos aspectos abordados, que revelaram tanto impactos positivos quanto negativos, verificou-se que os impactos adversos apontados nos estudos foram prontamente identificados e adequadamente tratados, corrigidos e mitigados.

De forma similar, constatou-se que os efeitos benéficos se destacam e prontamente se convertem em vantagens para os futuros residentes e para a comunidade como um todo. Isto se reflete na valorização do mercado imobiliário, na oferta de moradia, na segurança e preservação da área, bem como na geração de oportunidades de trabalho e renda.

É importante destacar que não há margem para dúvidas nas análises apresentadas, e este estudo se estabelece como um recurso confiável para garantir a adequada implantação e conformidade do empreendimento com o ambiente em que está inserido.

6. EQUIPE TÉCNICA

Socorro, 05 de maio de 2026

ROGERIO ADRIANO
RIBEIRO DE
REZENDE:1030358966
3

Assinado de forma digital por
ROGERIO ADRIANO RIBEIRO
DE REZENDE:10303589663
Dados: 2026.05.05 16:49:29
-03'00'

ROGÉRIO ADRIANO DE RIBEIRO REZENDE

Engenheiro Civil

CREA/MG 226.572/D – Visto/SP 507064470

ART nº 2620260137306



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260137306

1. Responsável Técnico**ROGÉRIO ADRIANO RIBEIRO DE REZENDE**Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **1417271728**Registro: **5070644707-SP**

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: **VILA DAS ERVAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**CPF/CNPJ: **58.311.435/0001-37**Endereço: **Avenida DO IPE**Nº: **282**

Complemento:

Bairro: **JARDIM DO SALTO**Cidade: **Socorro**UF: **SP**CEP: **13960-000**Contrato: **01**Celebrado em: **26/01/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua PICA PAU AMARELO**Nº: **S/N**Complemento: **CONDOMÍNIO DE LOTES "VILA DAS ERVAS"**Bairro: **SALTO**Cidade: **Socorro**UF: **SP**CEP: **13960-000**Data de Início: **26/01/2026**Previsão de Término: **26/01/2028**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **VILA DAS ERVAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**CPF/CNPJ: **58.311.435/0001-37****4. Atividade Técnica****Elaboração****1****Estudo****de estudo de impacto de
vizinhança**

Quantidade

Unidade

11475,40000**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança do Condomínio de Lote "Vila das Ervar".

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe
Nenhuma

8. Assinaturas

ROGERIO
ADRIANO
RIBEIRO DE
REZENDE:103035
89663

Assinado de forma
digital por ROGERIO
ADRIANO RIBEIRO DE
REZENDE:10303589663
Dados: 2026.05.05
16:49:58 -03'00'

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Socorro 26 de janeiro de 2026

Local data

ROGÉRIO ADRIANO RIBEIRO DE REZENDE - CPF: 103.035.896-63

VILA DAS ERVAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA - CPF/CNPJ:
58.311.435/0001-37

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site
www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 26/01/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620260137306

Versão do sistema

Impresso em: 26/01/2026 16:44:18

MARCIO DE
OLIVEIRA
SANTOS
FILHO:3377471
2867

Assinado de forma
digital por MARCIO
DE OLIVEIRA SANTOS
FILHO:33774712867
Dados: 2026.08.11
12:12:30 -03'00'



Autenticação de ART
2620260137306