

EIV - ESTUDO DE IMPACTO DA VIZINHANÇA

RRT Nº 12479231

TÍTULO: DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO ATACADÃO SANTOS
NOME DO EMPREENDIMENTO: ATACADÃO SANTOS – SP

Responsável Técnico: Patricia Megumi Kuroda - Arquiteta e Urbanista

CAU SP A37953-0

Empreendedor: Atacadão S.A.

Data de conclusão do EIV: 20/06/2025

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- a. **NOME DO EMPREENDIMENTO:** ATACADÃO SANTOS
- b. **LOCALIZAÇÃO:** RUA SILVA JARDIM Nº 153 E 165, RUA DR. EMILIO RIBAS, AV PERIETRAL, VILA MATHIAS, SANTOS, SP
- c. **DADOS DOS IMOVEIS:** INSCRIÇÃO IMOBILIARIA 47.002.030.000 E 47.002.029.000
PROPRIETARIO: SÃO LEOPOLDO EMPREENDIMENTO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA – CNPJ 75.3158.333/0001-09
- d. **DOCUMENTAÇÕES DAS PROPRIEDADES:** MATRICULA 12470
- e. **DESCRIÇÕES DAS ATIVIDADES**

O empreendimento em questão prestará serviços de comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, tendo como principal atividade econômica o CNAE:

- 47.11-3-01 – Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercados.

E como atividades econômicas secundárias os seguintes CNAEs:

- 56.11.2-03 – Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares;
- 56.20-1-03 – Cantinas - serviços de alimentação privativos;
- 66.19-3-02 – Correspondentes de instituições financeiras.

f. PROJETO ARQUITETÔNICO – FOLHAS 01/09 A 09/09 – ANEXOS

g. LICENÇAS AMBIENTAIS – O local atualmente encontra se construído por um galpão utilizado anteriormente como depósito, centro de distribuições de apoio ao porto de Santos. Não sendo necessários licenciamentos ambientais a atividade anterior, ao local.

A atividade pretendida de Varejista comercial/Atacadista não se faz necessários os licenciamentos ambientais de LI – Licença de Instalação / LP – Licença Prévia / LO – Licença Operacional.

Não ocorrerão remoções e remanejamentos arbóreos necessários para a demolição e implantação do novo empreendimento.

h. Planta, cartograma ou imagem e atividades escala 1:1000
Descrição dos usos das construções existentes



IMAGEM 1 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo da área de Influência direta do empreendimento (06/2025)

LEGENDAS:

IMÓVEL – LOCAL DA INTERVENÇÃO
USO RESIDENCIAL
USO MISTO – COMÉRCIO, SERVIÇOS, RESIDENCIAL
USO INSTITUCIONAL
USO PORTO – ÁREA PORTUÁRIA

IMAGEM 2 – Legenda Mapa de Uso e Ocupação do Solo da área de Influência direta do empreendimento (26/2025)

- i. AVCB Válido – o local encontra se inativo, na qual o galpão existente sera totalmente demolido
- j. Plano de Gerenciamento de riscos – PGR – Obras

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RISCOS - DURANTE AS OBRAS

ATIVIDADE: DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO DE OBRA NOVA

RESPONSÁVEL: PROFISSIONAL HABILITADO RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA

PERÍODO: TODO PERÍODO DE OBRAS

GRUPOS	TIPOS	NIVEL	MITIGAÇÃO
GRUPO-1 (VERDE)	RISCO FÍSICOS	MÉDIO	CANTEIRO DE OBRAS ORGANIZADO POR SETORES DEFINIDOS EVITANDO CONTATOS DIRETOS ENTRE MAQUINAS PESADAS E FLUXO DE PESSOAS, E CARROS
	RUÍDO	MÉDIO	NÃO FAZER OBRAS DURANT PERIODOS E HORARIOS E NIVEIS DE RUÍDOS FORA DAS REGULAMENTAÇÕES (MUNICIPAIS E NBR)
	VIBRAÇÃO	BAIXO	O PROJETO NÃO PREVE SUBSOLO, RESULTANDO SOMENTE EM VIBRAÇÕES SUAVES CARACTERISTICOS DE OBRAS DE BAIXO IMPACTO
	RADIAÇÃO IONIZANTE	BAIXO	NÃO SERAO APLICADAS EM OBRA
	RADIAÇÃO N~ IONIZANTE	BAIXO	NÃO SERAO APLICADAS EM OBRA
	FRIO	BAIXO	DEVIDO A LOCALIZAÇÃO TERA UM IMPACTO DE FRIO MUITO BAIXO
	CALOR	MÉDIO	SERA ADOTADO TODO EPI E PROTEÇÕES SOLARES DE VESTIMENTAS E CREMES DE PROTEÇÕES SOLARES / CANTEIRO SERA ILUMINADO E VENTILADO
	PRESSOES ANORMAIS	BAIXO	NÃO SERAO APLICADAS EM OBRA
	UMIDADE	MÉDIO	DEVIDO A LOCALIDADE, NÃO TERA MAIORES IMPACTOS VISTO QUE A OBRA DEVERA OCORRER EM PERÍODO DE POUCA CHUVAS, E A DURAÇÃO PREVISTA SERA DE 7 MESES
GRUPO-2 (VERMELHO)	RISCOS QUÍMICOS	BAIXO	DURANTE A DEMOLIÇÃO E UTILIZAÇÕES DE TINTAS, SERÃO UTILIZADOS TODOS OS EPIS, COMO LUVAS, MASCARAS E OCULOS, VESTIMENTAS E CALÇADOS ADEQUADOS E FECHADOS

PMK CONSULTORIA

	POEIRA	BAIXO	DURANTE A DEMOLIÇÃO SERÃO UTILIZADOS TODOS OS EPIS, COMO LUVAS, MASCARAS E OCULOS, VESTIMENTAS E CALÇADOS ADEQUADOS E FECHADOS
	FUMOS	BAIXO	NÃO SERA UTILIZADA EM OBRAS
	GASES	BAIXO	NÃO SERA UTILIZADA EM OBRAS
	VAPORES	BAIXO	SERÃO UTILIZADOS TODOS OS EPIS, COMO LUVAS, MASCARAS E OCULOS, VESTIMENTAS E CALÇADOS ADEQUADOS E FECHADOS
	PROD QUIMICOS EM GERAL	BAIXO	DURANTE A DEMOLIÇÃO E UTILIZAÇÕES DE TINTAS, SERÃO UTILIZADOS TODOS OS EPIS, COMO LUVAS, MASCARAS E OCULOS, VESTIMENTAS E CALÇADOS ADEQUADOS E FECHADOS
GRUPO-3 (MARROM)	RISCOS BIOLÓGICOS	BAIXO	NÃO SE APLICA
	BACTÉRIAS	BAIXO	NÃO SE APLICA
	FUNGOS	BAIXO	NÃO SE APLICA
	PARASITAS	BAIXO	NÃO SE APLICA
	BACIOS	BAIXO	NÃO SE APLICA
GRUPO-4 (AMARELO)	RISCOS ERGONÔNIMOS	MÉDIO	SERÃO APLIADOS TREINAMENTOS LABORAIS E DE BOAS PRATICAS EM ATENDIMENTO AS REGRAS TRABALHISTAS E LABORAIS
	ESFORÇO FÍSICO INTENSO	MÉDIO	SERÃO APLIADOS TREINAMENTOS LABORAIS E DE BOAS PRATICAS EM ATENDIMENTO AS REGRAS TRABALHISTAS E LABORAIS E CARGA HORARIA DEVIDAMENTE DISTRIBUIDAS
	LEVANTAMENTO E TRANSPORTE MANUAL DE PESO	MÉDIO	SERÃO APLIADOS TREINAMENTOS LABORAIS E DE BOAS PRATICAS EM ATENDIMENTO AS REGRAS TRABALHISTAS E LABORAIS
	CONTROLE RÍGIDO DE PRODUTIVIDADE	MÉDIO	SERÃO APLIADOS TREINAMENTOS LABORAIS E DE BOAS PRATICAS EM ATENDIMENTO AS REGRAS TRABALHISTAS E LABORAIS E CARGA HORARIA DEVIDAMENTE DISTRIBUIDAS
	IMPOSIÇÃO DE RITMOS EXCESSIVOS	MÉDIO	SERÃO APLIADOS TREINAMENTOS LABORAIS E DE BOAS PRATICAS EM ATENDIMENTO AS REGRAS TRABALHISTAS E LABORAIS E CARGA HORARIA DEVIDAMENTE DISTRIBUIDAS
	TRABALHO EM TURNO NOTURNO	BAIXO	NÃO SERAO FEITAS ATIVIDADES NOTURNAS EM OBRAS
	JORNADAS DE TRABALHO PROLONGADAS	BAIXO	DISTRIBUIÇÕES DE EQUIPES E CARGA HORARIA DEVIDAMENTE REGULAMENTADAS CONFORME REGRAS LABORAIS E TRABALHISTAS
	MONOTOMIA E REPETITIVIDADE	BAIXO	DISTRIBUIÇÕES DE EQUIPES E CARGA HORARIA DEVIDAMENTE REGULAMENTADAS CONFORME REGRAS LABORAIS E TRABALHISTAS
	OUTRAS SITUAÇÕES	MÉDIO	SERÃO ADOTADAS OS CONTROLES CONFORME A NECESSIDADE ESPECIFICA
GRUPO-5 (AZUL)	RISCO DE ACIDENTES	ALTO	SERÃO ADOTADAS TREINAMENTOS, USO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÕES, FISCALIZAÇÕES (CIPA), CONTROLES E VISTORIAS CONSTANTES EM OBRAS
	ARRANJO FÍSICOS INADEQUADOS	ALTO	SERÃO ADOTADAS TREINAMENTOS, USO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÕES, FISCALIZAÇÕES (CIPA), CONTROLES E VISTORIAS CONSTANTES EM OBRAS
	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS SEM PROTEÇÕES	ALTO	SERÃO ADOTADAS TREINAMENTOS, USO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÕES, FISCALIZAÇÕES (CIPA), CONTROLES E VISTORIAS CONSTANTES EM OBRAS
	ILUMINAÇÃO ADEQUADA	BAIXO	ATIVIDADE DE OBRAS SOMENTE DURANTE A OBRA / CANTEIROS ILUMINADOS E VENTILADOS
	ELETRICIDADE	MÉDIO	SERÃO ADOTADAS TREINAMENTOS, USO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÕES, FISCALIZAÇÕES (CIPA), CONTROLES E VISTORIAS CONSTANTES EM OBRAS
	PROBABILIDADE DE INCÊNDIO OU EXPLOSAO	MÉDIO	SERÃO ADOTADAS TREINAMENTOS, USO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÕES, FISCALIZAÇÕES (CIPA), CONTROLES E VISTORIAS CONSTANTES EM OBRAS / COMUNICAÇÕES VISUAIS NOS LOCAIS



PMK CONSULTORIA

	ARMAZENAMENTO INADEQUADO	BAIXO	CANTEIRO DE OBRAS ORGANIZADO POR SETORES DEFINIDOS, ORGANIZADOS, SINALIZADOS, SETORIZADOS
	ANIMAIS PEÇONHENTOS	BAIXO	LOCALIZAÇÃO DA OBRA EM ÁREA URBANA CONSOLIDADA O QUE REDUZ OS RISCOS / CANTEIRO DE OBRAS SERA PROTEGIDO E O LOCAL NÃO SERVIRA DE ALOJAMENTO
	OUTRAS SITUAÇÕES DE RISCOS	MÉDIO	SERÃO ADOTADAS OS CONTROLES CONFORME A NECESSIDADE ESPECIFICA

1.1 Identificação e qualificação técnica do Responsável pelo Estudo – EIV, Projeto, Execução

Nome: Patricia Megumi Kuroda

Empresa: PMK Consultoria

Arquiteta - CAU: SP-A37953-0

RRT EIV: 12479231

Endereço: Rodovia Raposo Tavares, 7389, Bl-01-32, Jardim Arpoador, São Paulo, Cep. 05577-200

Telefone: (11) 9.8204-2270

E-mail: patricia@pmkconsultoria.com.br

1.2 – Empreendedor:

Nome: ATACADÃO S.A.

Endereço: Avenida Movan Dias de Figueiredo, 6169 – Vila Maria Baixa – São Paulo - SP

CNPJ: 75.315.333/0001-09

Contato Telefônico: (11) 9.8204-2270

E-mail: arqpmk01@gmail.com

1.3 Descrição do Projeto

Para o funcionamento da atividade, a edificação a ser construída no terreno irá respeitar o projeto que está sendo aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos que está de acordo com as normas urbanísticas em vigor e todas as outras pertinentes para a execução do empreendimento.

CONSIDERAÇÕES

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento legal de normatização dos usos do solo urbano, tendo sido o primeiro do gênero a ser implantado no Brasil, fato ocorrido em 2001, com a promulgação da Lei 10.257, denominada Estatuto da Cidade. Apesar de tardio, o princípio que rege sua idealização e implementação é o de que a propriedade privada não confere, per si, o arbítrio indiscriminado de seus detentores, pelo próprio compartilhamento que o espaço urbano impõe. Esse princípio, contudo, se choca com interesses econômicos que encontram na cidade o palco por excelência de atuação, colocando limites aos marcos regulatórios instituídos. Isso exige dos profissionais investidos da prerrogativa de elaboração e ou análise do EIV não apenas cuidado técnico, mas, sobretudo, a leitura de contextos para o devido dimensionamento dos impactos oriundos dos empreendimentos submetidos ao estudo prévio de compatibilidade com a vizinhança, a fim de que prevaleça o espírito da Lei. É sobre tais questões que trata o texto, tendo como parâmetro o caso de Santos – SP, através da lei municipal de numero 793/2013.

2 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento em estudo é conceituado como comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercados. Sendo uma nova unidade pretendida no município de Santos, SP.

Caracterizado como empreendimento comercial com fins lucrativos, o ATACADÃO, opera visando o melhor atendimento aos clientes e um ambiente agradável e seguro aos seus funcionários e colaboradores.

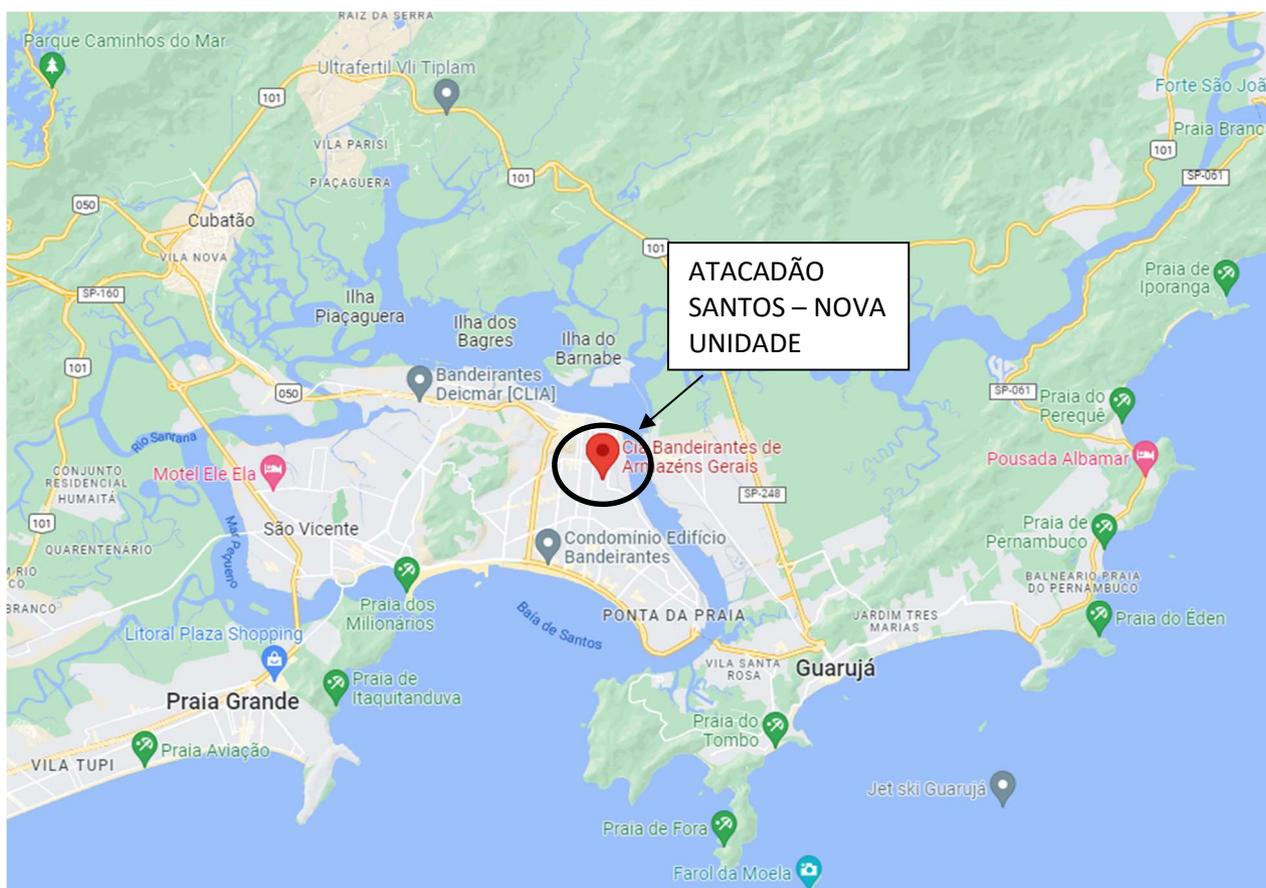


IMAGEM 3 – Cidade de Santos (google maps; 06/2025)

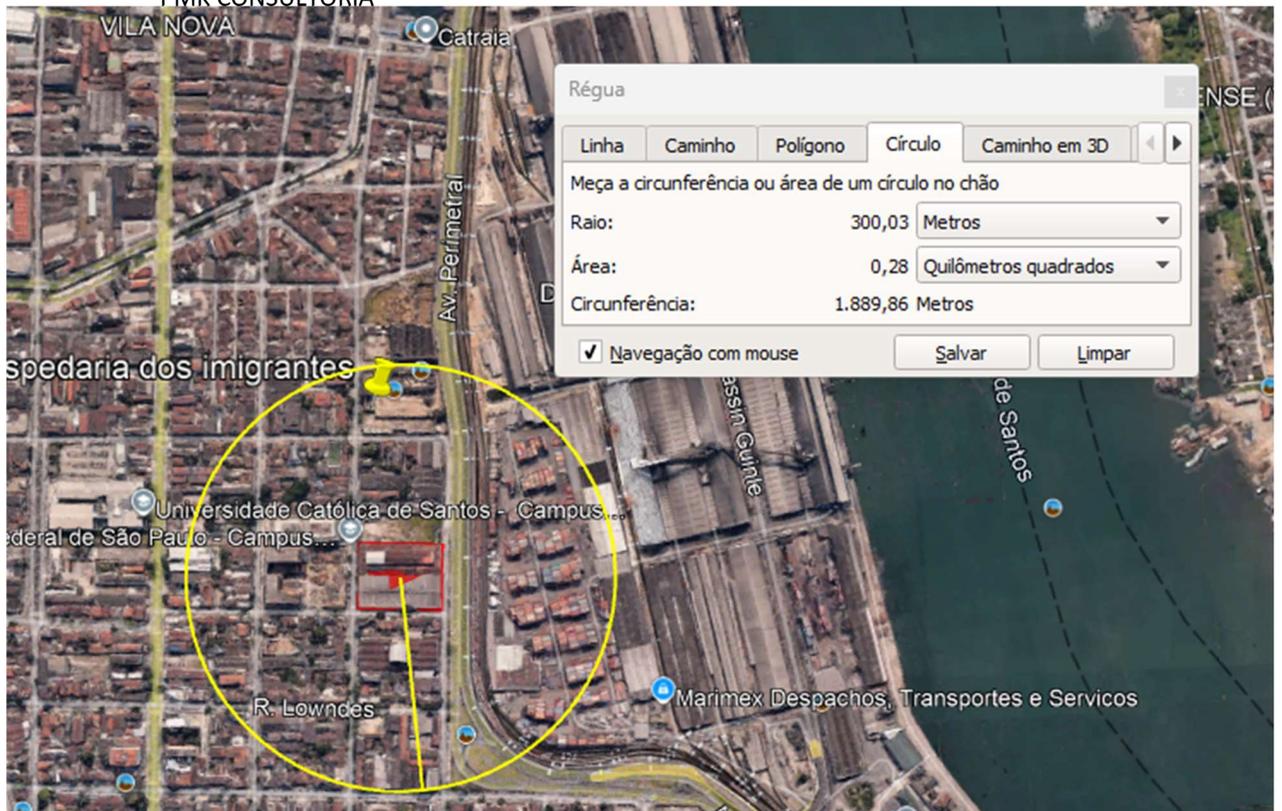


IMAGEM 5 – Área de influência – 300 metros (google maps; 05/2025) – AID – Área de influência direta

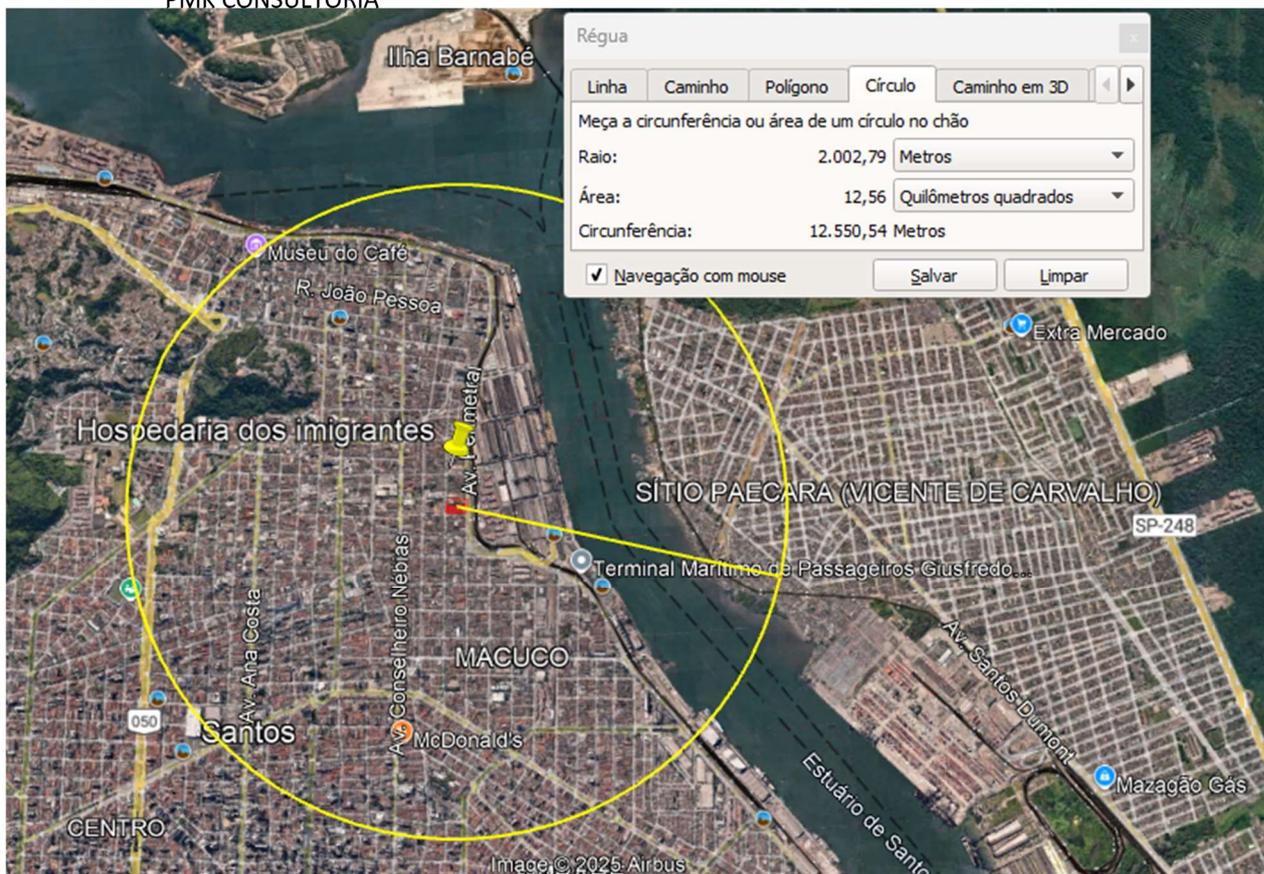


IMAGEM 6 – Área de influência – 2.000 metros (google maps; 05/2025) – AII – área de influência indireta

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança, são determinadas áreas de influência que circunscrevem o empreendimento estudado e sofram impactos oriundos da implantação do mesmo.

A área de influência representa a delimitação física do alcance do atendimento da maior parte de sua demanda.

Essa delimitação, por sua vez, ampara os limites e a extensão da área analisada e, por consequência, os pontos de contagens de veiculares realizadas, como o perímetro que se inserem as medidas mitigadoras propostas.

As áreas de influência podem ser classificadas como:

- * AID – área de influência direta. Área que recebe diretamente os impactos causados pelo empreendimento;
- * AII – área de influência indireta. Área que sofre influência indireta causados pelo empreendimento.

AID – Área de influência direta – 300,00m

O entorno direto do empreendimento é predominantemente de uso misto residencial, comercial, as margens da Rua Dr. Manoel Tourinho, uma das grandes vias de circulação da cidade que inclusive, liga o empreendimento a ser implantado a outros bairros vizinhos, tornando fácil o acesso da população ao Atacadão.

Não se verificou no entorno imediato atividades comerciais, residenciais e logísticas que pudessem sofrer impactos consideráveis na operação do Atacadão Santos, uma vez que o empreendimento será implantado em uma via projetada para aguentar um fluxo maior de veículos e pessoas.



IMAGEM 7 – Terreno aonde será implantado o empreendimento (Google Maps; 05/2025)



IMAGEM 8 – Via de acesso ao empreendimento (Google Maps; 05/2025)

Em avaliações urbano-ambientais, o empreendimento localiza-se em uma área consolidada urbana de grande intensidade de veículos, pedestres e caminhões, devido ao pólo atrativo impulsionado pelo Porto de Santos, mas precisamente ao lado das Docas da área portuária, que atualmente recebe variados tipos de fertilizantes.

O local é amplamente servido de rede abastecimento de água e esgoto e energia elétrica concessionadas.

Coleta de lixo realizada pela Prefeitura Municipal de Santos.

O novo empreendimento pretendido no local, criar uma valorização do local que hoje encontra-se sem atividade com muitos outros galpões fechados, visa também trazer muitos empregos diretos e indiretos a localidade.

Auxiliando ainda os moradores do entorno ao abastecimento de itens básicos de alimentos e utensílios variados, dentro das proximidades das residências.

Visa ainda auxiliar na recuperação visual, estrutural, e de atividade de uma área que atualmente encontra-se com poucas alternativas comerciais locais.

AII – Área de influência Indireta – 2.000,00m

O empreendimento não terá maiores impactos indiretos, visto que o local encontra-se consolidado urbanisticamente, da qual recebe em seu fluxo normal grande caminhões e automóveis na região. A infraestrutura urbana da localidade encontra-se bem estruturada, tanto para chegada e saída de veículos e com uma grande mobilidade urbana para pedestres.

Bens Tombados dentro da AID – Área de Influência Direta – 300m
Bem tombado pelo patrimônio municipal CONDEPASA

Existência de um bem tombado intitulado de Hospedaria dos Imigrantes, o bem tombado encontra-se a uma distância aproximada de 160,00m do local.

INSTÂNCIAS E NÚMERO: CONDEPASA, Proc. 70214/97-21, Livro Tombo 01: inscrição 29, folha 6, Resolução SC 03/98 de 02/12/98.

A Hospedaria de Imigrantes em Santos, SP, é um prédio histórico localizado no bairro Vila Nova, na Rua Silva Jardim, 93. Construída no início do século XX, foi destinada a receber trabalhadores estrangeiros que chegavam pelo porto de Santos, oferecendo abrigo temporário, alimentação, assistência médica e encaminhamento para empregos. Atualmente, o edifício encontra-se em estado de abandono e deterioração, sendo alvo de ações para sua revitalização e transformação em um museu.

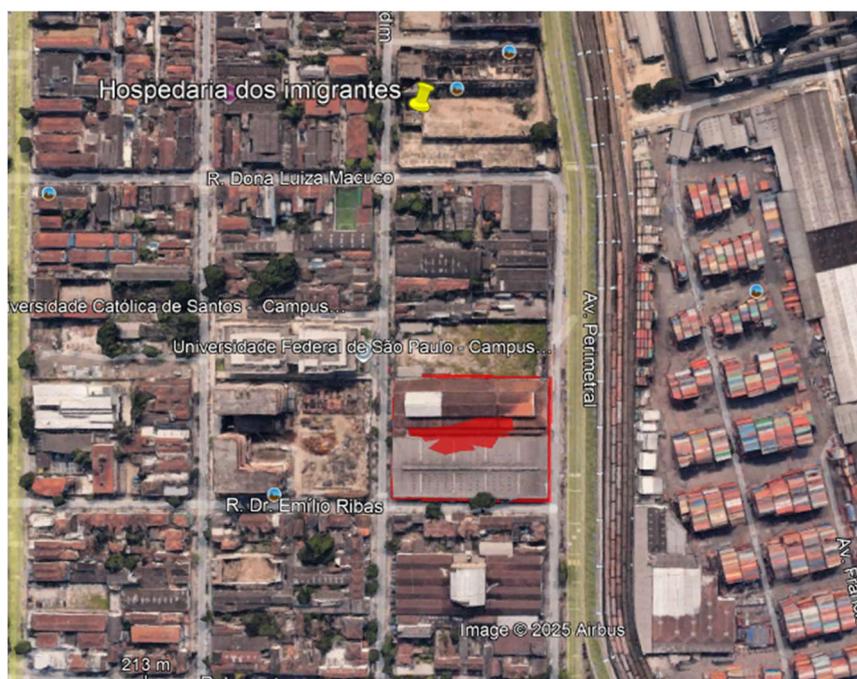


IMAGEM 9 – Localização da Hospedaria dos Imigrantes (Google Maps; 05/2025)

IDENTIFICAÇÕES DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

- DURANTE A DEMOLIÇÃO

A atividade somente se dará início após aprovação do alvará de demolições;

O local será devidamente tapumado em todo perímetro e devidamente sinalizados, visando cuidados com os pedestres no entorno e veículos que utilizam o sistema viário do entorno.

São previstos movimentações de caminhões a localidade a serem acomodados dentro do terreno, com os acessos devidamente sinalizados.

Os trabalhos se darão em dias e horários regulamentados pela municipalidade.

Toda atividade de demolição deverá ser realizada intencionalmente ao imóvel e todo resíduo gerado será disposto em bota foras devidamente cadastradas pela municipalidade, com os respectivos controles de disposições.

- DURANTE A CONSTRUÇÃO

Serão respeitados os limites de ruídos, dias e horários regulamentados pela municipalidade.

Todo acesso e saída de caminhões serão devidamente sinalizados, com acessos aos operários e pedestres através de portarias distintas.

Serão consideradas minimizar impactos gerados por obras, com instalações de limpa rodas, impactos, de ruídos e vibrações, e ou qualquer incômodo gerado ao entorno.

3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO EM OPERAÇÃO

O abastecimento de água é feito de acordo com o projeto específico, sendo que o fornecimento é através de ponto indicado pela concessionária.

A rede coletora de esgoto sanitário do empreendimento é executada predominantemente na calçada, e todo o esgoto coletado será encaminhado para rede de acordo com solicitação da diretriz.

As águas pluviais serão captadas por calhas nos telhados e ralos nas áreas abertas, e levadas através de tubos e lançadas em tanques de contenção e posteriormente a rede



PMK CONSULTORIA

de drenagem municipal conforme normas aplicáveis ao projeto.

O resíduo a ser coletado pela Prefeitura Municipal terá disposição final em local já utilizado pelo município (aterro sanitário municipal), fazendo-se necessário e competente serviço sanitário.

Sugerimos a aderência ao plano nacional de resíduos sólidos com a elaboração e implantação de um PGRS segundo a Lei 12.305/10.

a. Impacto Urbanístico

A atividade Comercio Varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios a ser exercida no local não afetará a paisagem urbanística da região tendo em vista que o local trata-se de um local apropriado para o funcionamento deste tipo de empreendimento, não há previsão de nenhum tipo de impacto urbanístico causado pelo Atacadão Santos.

b. Iluminação e Ventilação

Os estudos de sombras e alterações da ventilação que serão gerados pela edificação indicam que em razão da localização do mesmo, os principais efeitos serão em áreas do próprio empreendimento. Em relação à iluminação e ventilação das áreas internas do empreendimento temos que as mesmas estão de acordo com o mínimo exigido pelo código sanitário estadual em vigor.

c. Paisagem Urbana

O empreendimento não trará um impacto na paisagem urbana.

d. Impacto Sonoro

Todas as atividades na fase de obra apresentam potencial de geração de ruído, com isso, durante a fase de implantação do empreendimento haverá um aumento do nível de ruídos embora possa ser considerado um impacto de baixa e média, estendendo-se apenas pelos meses previstos para a duração das obras.

As atividades de construção com a utilização de equipamentos deverão ser monitoradas e estar dentro dos padrões de ruídos permitidos. Uma vez que em sua vizinhança mediata trata-se de área predominantemente mista (comercial, residencial, serviços). Alterações nos níveis de

emissão de ruídos poderão ocorrer durante a fase de implantação do empreendimento, em diferentes graus de intensidade, porém sempre dentro do horário e padrões estabelecido.

Esclarecemos que a atividade a ser desenvolvida no imóvel, não interfere quanto aos níveis de ruídos permitidos para o conforto acústico conforme NBRs 10.151. Na operação, os ruídos gerados serão apenas de veículos automotores.

e. Vibrações

Quanto a NBR 12.273/88, esclarecemos que a atividade a ser exercida no local não utiliza nenhum equipamento ou maquinário que produzem choques ou vibrações sensíveis aos limites da propriedade.

f. Resíduos

Haverá resíduos gerados pelo esgoto sanitário comum e materiais que poderão ser reciclados. Foi sugerida a elaboração de um PGRS.

g. Drenagem

As águas de drenagem do empreendimento serão provenientes das precipitações de chuvas coletadas nos telhados e áreas descobertas e destinadas as galerias de águas pluviais das vias públicas.

O sistema de retenção de águas será de forma modernizada conforme projeto.

h. Qualidade do ar

A atividade não gera poluentes provenientes de processos de produção ou suas atividades durante o funcionamento.

i. Impacto Ambiental

Foi elaborado um estudo preliminar com o intuito de desenvolver uma Avaliação Ambiental Preliminar na área localizada para a implantação do empreendimento que teve como conclusão que o empreendimento não oferece potencial de contaminação na área avaliada tanto em relação ao uso atual, quanto aos usos pretéritos.

MEDIDAS MITIGADORAS E OU COMPENSATÓRIAS

Devido a localização do empreendimento em área consolidada urbana, e inserida dentro do contexto do Alegria Centro da Secretaria de Urbanismo de Santos, as medidas poderão ser discutidas com a Municipalidade a fim de entendimento e atendimento as necessidades da localidade.

3.1 Impactos Gerais

O Atacado agregará valor ao entorno do local que será implantado e a maior parte dos consumidores do empreendimento serão os próprios moradores do entorno.

Ressaltamos que o empreendimento não afetará a estrutura viária do local, conforme projeto anexado junto ao estudo, o acesso ao Hipermercado se dará através da entrada inserida dentro do perímetro do próprio terreno, não causando nenhuma intervenção na via. Carga e descarga são feitas dentro do empreendimento em horários fora de pico, portanto o trânsito no local não será impactado de forma negativa.

4. IDENTIFICAÇÃO E PROGNÓSTICO DOS IMPACTOS URBANO-AMBIENTAIS NA VIZINHANÇA

De acordo com a Resolução nº 01/86 do CONAMA, impacto ambiental é “qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota (conjunto de seres vivos de um ecossistema); as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, e a qualidade dos recursos ambientais”, e são identificados nas fases de planejamento, construção e ocupação/ operação dos empreendimentos.

Na avaliação dos impactos ambientais sobre o meio ambiente e a população local, foram analisadas as diferentes atividades envolvidas para operação da empresa, bem como os efeitos causa pela sua atividade econômica.

Classificados como Impactos Positivos e Negativos e Magnitude, ou seja:

Baixo; Moderado; Significativo.

COMPARTIMENT OAMBIENTAL	IMPACTO	MAGNITUDE	NATUREZA
Meio Socioeconômico	Aumento das atividades econômicas decorrentes da operação do Atacadão	MODERADA	POSITIVA
Meio Socioeconômico	Geração de renda e emprego para população do entorno	BAIXA	POSITIVA
Meio Socioeconômico	Valorização imobiliária da região	BAIXA	POSITIVA
Meio Socioeconômico	Aumento do risco de acidentes nas vias de entorno	BAIXO	NEGATIVA
Meio Socioeconômico	Aumento do fluxo de veículos transitando no entorno.	BAIXA	NEGATIVA
Meio Socioeconômico	Aumento de veículos estacionados nas vias do entorno.	BAIXA	NEGATIVA
Meio Socioeconômico	Geração de resíduos sólidos.	BAIXA	NEGATIVA
Meio Socioeconômico	Emissão de Ruídos	BAIXA	NEGATIVA
Meio Socioeconômico	Aumento do consumo de água e energia, demanda por esgotamento sanitário e coleta de lixo.	BAIXA	NEGATIVA
Meio Ambiental	Aumento de insetos e roedores no entorno.	BAIXA	NEGATIVA

TABELA 1 – Matriz de impactos a vizinhança do Atacadão (09/2022)

a. Avaliação de Impactos Positivos

Geração de Renda e Empregos;

Melhora na oferta comercial no entorno;

Valorização imobiliária da região.

b. Impacto Urbanístico

A determinação de medidas mitigadoras é a principal finalidade do estudo em questão visando e minimizando todos os impactos que o Atacadão possa causar no meio ambiente e entorno.

- **ÁGUA**

Aumento de abastecimento;

Aumento de efluentes sanitários

MEDIDA MITIGADORA

As águas pluviais devem seguir conforme estabelecido em projeto executivo de drenagem do empreendimento com tanques de retenção, sugere-se direcionar as águas pluviais para a boca de lobo mais próxima.

- **AR**

Aumento no nível de ruídos;

Maior circulação de veículos (poluição atmosférica).

MEDIDA MITIGADORA

Respeito os horários de ruídos determinados para o local;

Evitar cargas e descargas nos finais de semana;

Os gases poluentes emitidos pelos veículos serão de baixa intensidade, o estudo mostra que a atividade do Atacadão não trará um aumento significativo no fluxo de veículos.

Prestadores de serviços deverão possuir um plano de manutenção dos veículos utilizados para carga e descarga.

- **TRAFEGO**

Maior circulação de veículo;

MEDIDA MITIGADORA

Não serão gerados impactos significativos, porém deverão ser adotadas estratégias para o fluxo de caminhões fora dos horários de maior movimento no entorno.

- **AMBIENTAL**

Aumento de roedores e insetos;

Geração de resíduos sólidos.

5. COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

O Estudo de Impacto de Vizinhança e da Avaliação Ambiental Realizada, as atividades a serem desenvolvidas pelo empreendimento são condizentes com as diretrizes municipais junto com suas Leis e Decretos aplicados no EIV, não demandam alteração na infraestrutura do local e que as mesmas não causam impacto significativo na vizinhança e seu entorno. Podemos considerar que a implantação de um empreendimento desse seguimento é muito positivo para a população residente no entorno, uma vez que elas poderão usufruir dos benefícios oferecidos pelo Atacadão.

6. CONCLUSÕES

Através da análise dos itens do presente EIV, na vizinhança não haverá impactos negativos consideráveis com a operação do Atacadão, que sejam ambientais, sociais, econômicas ou na paisagem urbana. Todas as variáveis que poderiam ser afetadas foram devidamente consideradas e as análises concluem pela inexistência de grandes impactos, uma vez que serão atendidas todas as exigências legais para a sua operação. Pelo exposto, considerados os impactos e as devidas medidas mitigadoras descritas no EIV, o empreendimento poderá funcionar sem que a vizinhança sofra prejuízo significativo em sua qualidade de vida.



PMK CONSULTORIA

SANTOS, 20 DE JUNHO DE 2025

EQUIPE TÉCNICA: **ARQ. URB.** PATRICIA MEGUMI KURODA

CAU-SP – A37953-0

RRT Nº 12479231

ARQ. URB. PATRICIA MEGUMI KURODA

CAU-SP – A37953-0

RRT Nº 12479231

PROPRIETÁRIO: SÃO LEOPOLDO EMPREEND E LOCAÇÃO DE BENS
LTDA

EMPREENDEDOR: ATACADÃO S.A.
PROCURADORA: PATRICIA M. KURODA