

1. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Interessado
All Star Empreendimentos e Participações Ltda.

Empreendimento
**ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE DE COMÉRCIO PARA INDÚSTRIA COM
CONSTRUÇÃO DE AUMENTO INDUSTRIAL**

Local do Empreendimento:
Rua Durval Biasi, Gleba R2A- Bairro Salto Grande -
Americana - SP

Setembro, 2025

2. SUMÁRIO	
1	APRESENTAÇÃO4
1.1	IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO4
1.2	IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO5
2	OBJETIVOS E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E OPERACIONAIS DAS ATIVIDADES 5
3	IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS VIAS DE.....6 CIRCULAÇÃO ADJACENTES À ATIVIDADE.....6
4	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUENCIA.....7
5	DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA8
5.1	ADENSAMENTO POPULACIONAL.....8
5.2	USO DO SOLO.....8
5.3	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA..... 11
5.4	ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL 12
5.5	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS 12
5.6	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS 13
5.6.1	CULTURA e LAZER..... 13
5.6.2	SAÚDE 14
5.6.3	EDUCAÇÃO 14
5.7	SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES 14
5.8	EMIÇÃO DE RUÍDOS E SONS 15
5.9	QUALIDADE DO AR 15
5.10	RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS 16
5.11	PERMEABILIDADE DO SOLO..... 16
6	ANÁLISE DOS EFEITOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE INFLUÊNCIA 17
7	MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS E EVENTUAIS 17 MEDIDAS COMPENSATÓRIAS 17
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS 19
9	RESPONSABILIDADE TÉCNICA 19
10	BIBLIOGRAFIA 20

3. ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de Localização - Fonte: Google Earth	7
Figura 2 - Delimitação das Áreas de Influência 100m e 1km - Fonte: Google Earth	8
Figura 3 - Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 6.491/2020) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança.	10
Figura 4 - Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 6.491/2020) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança (recorte do mapa fornecido no site da prefeitura: https://planejamento.americana.sp.gov.br/download/mapas/PDD	10

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de Área - Fonte: Projeto Completo (Anexo IV).....	6
---	---

LISTA DE ANEXOS

Anexo I: Matriz de Impactos Ambientais.

Anexo II: Anotação de Responsabilidade

Técnica -ART.

APRESENTAÇÃO

De acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é considerado um instrumento da política urbana. O Art. 36 da referida Lei determina que o EIV deverá obedecer à legislação municipal que definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração deste estudo prévio para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Assim sendo, a Lei nº 6.492 de 18 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico – PDFU do Município de Americana define em seu Art. 221 que o Estudo de Impacto de Vizinhança se constitui no instrumento de diagnóstico e prognóstico das atividades quanto ao seu impacto, considerando a possibilidade de alterações significativas no ambiente natural ou construído, bem como no seu entorno, vizinhança e localização.

De acordo com o Art. 222 da referida Lei, o Estudo de Impacto de Vizinhança é obrigatório para as operações urbanas consorciadas e para as atividades apontadas no rol constante da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, enquadradas em cada zoneamento por decreto municipal.

O Estudo de Impacto de Vizinhança contempla, obrigatoriamente, em seus diagnósticos e prognósticos o impacto da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando-se a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação.

Diante do exposto, o presente EIV apresenta os reflexos da implantação do empreendimento Galpão Industrial, considerando seus impactos negativos e positivos e indicando medidas mitigadoras e compensatórias, que deverão ser aplicadas a expensas do empreendedor, conforme especificações tecnicamente fundamentadas pela administração municipal, bem como os procedimentos e medidas necessárias para a compatibilização dos interesses do ambiente do entorno, vizinhança ou localização do empreendimento.

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Interessado: ALL STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ: 31.161.345/0001-50

Endereço: Rua Durval Biasi, Gleba R2A – Bairro: Salto Grande-Americana – SP.

Contato: Roberta Elaine Fernandes
Telefone: (11) 94236-0803
E-mail: financeiroallstar@hotmail.com

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Responsável Técnico: **Rômulo Lopez Silva**

Título: Engenheiro Civil

Registro no CREA/SP: 506942574-1

1.3 IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE MULTIDISCIPLINAR

Aparecida de Farias Fernandes

Técnica em Edificações

Kilbert Sidnei Wenzel

Arquiteto e Urbanista

Registro CAU: A73279-6

2 OBJETIVOS E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E OPERACIONAIS DAS ATIVIDADES

O objetivo da atividade a ser licenciada com o presente EIV é a implantação do projeto de Alteração de Atividade de Comércio para Indústria com Construção de Aumento Industrial, localizado na Gleba R2A, sob cadastro municipal 36.0600.0040-0000, Bairro Salto Grande, Gleba esta pertencente a matrícula 138.794, como documento de posse do imóvel All Star Empreendimentos e Participações Ltda., (vide anexo 3), o terreno apresenta área de 29.480,29m², será utilizado uma área de 8.230,60 m² dessa área para implantação do empreendimento totalizando 27,92% de ocupação e um total e construção de 8.594,60 m², perfazendo um índice de aproveitamento de 0,29 %.

O projeto completo (vide anexo 4) está em fase de aprovação na Prefeitura de Americana, através da Análise de Projeto n° 1689/2025 (1Doc), constando com Autor do Projeto e Responsável Técnico o engenheiro civil Romulo Lopez Silva.

O Empreendimento possui também projeto de drenagem (anexo 5), através da Análise de Projeto nº 2178/2025, (1Doc), atendendo as exigências da Lei Estadual 12.526/2007.

O projeto de construção dos galpões industriais, denominados Galpão e Administração, foi realizado utilizando estrutura pré-fabricada de concreto armado e cobertura em estrutura metálica. O galpão possui uma área em alvenaria com um pavimento térreo. Anexo ao galpão, o pavimento térreo é composto por banheiro para pessoas com deficiência (PCD) feminino, banheiro PCD masculino, escada e rampa, duas salas, ambulatório e arquivo, vestiário masculino equipado com quatro banheiros e dois chuveiros e vestiário feminino com a mesma configuração, Administração composta por dois pavimentos em alvenaria estrutural, o pavimento inferior é composto por banheiro para pessoas com deficiência (PCD) feminino, banheiro PCD masculino, escada, elevador, depósito e refeitório, o pavimento superior, composto por sala administrativa, banheiros para pessoas com deficiência (PCD) feminino, banheiro PCD masculino, escada, elevador e copa.

QUADRO DE ÁREAS		
	m ²	%
Terreno	29.480,29	100,00%
Pavimento Térreo		
A construir Galpão - Área de Galpão	7.500,00	
Existente - Área de Administrativa	268,00	
À Construir Reservatório	96,00	
À Construir Doca	366,60	
Total Pavimento Térreo	8.594,60	
Total de Construção	8.594,60	
Ocupação	8.230,60	27,92%
Livre	21.249,69	72,08%

Tabela 1 - Quadro de Área - Fonte: Projeto Completo (Anexo IV)

3 IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS VIAS DE CIRCULAÇÃO ADJACENTES À ATIVIDADE

O empreendimento está localizado no Bairro Salto Grande, com acesso pela Rua Durval Biasi, nº 101, tem como principal acesso à Avenida José Fortunato Santon, pela qual pode acessar a rodovia SP 330 (Anhanguera).



Figura 1 - Mapa de Localização - Fonte: Google Earth

4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUENCIA

A área a ser considerada de influência para fins de Estudo de Impacto de Vizinhança é a área de influência do empreendimento que corresponde aos locais passíveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação (obras) quanto na fase de operação do empreendimento, em curto, médio e longo prazo. Para a delimitação da Área de Vizinhança, devem ser considerados os aspectos antrópicos, físicos, bióticos e socioeconômicos nas fases de instalação e operação do empreendimento ou atividade. A Área de Vizinhança decorrerá, portanto, das: (I) especificidades do empreendimento ou atividade a ser implantada e (II) características do entorno do local de implantação.

O primeiro raio de impacto podemos indicar a 100 m do empreendimento, por ser uma área industrial cercada por lotes de grandes dimensões projetados para uso industrial não se é possível admitir qualquer tipo de impacto negativo que não seja previsto no zoneamento local.

No imóvel existe uma delimitação de área de preservação permanente referente às margens do Rio Piracicaba, o principal corpo hídrico da região, e também divisa do Município de Americana com o Município de Limeira.

Considerando as atividades a serem realizadas de Indústria do tipo II.

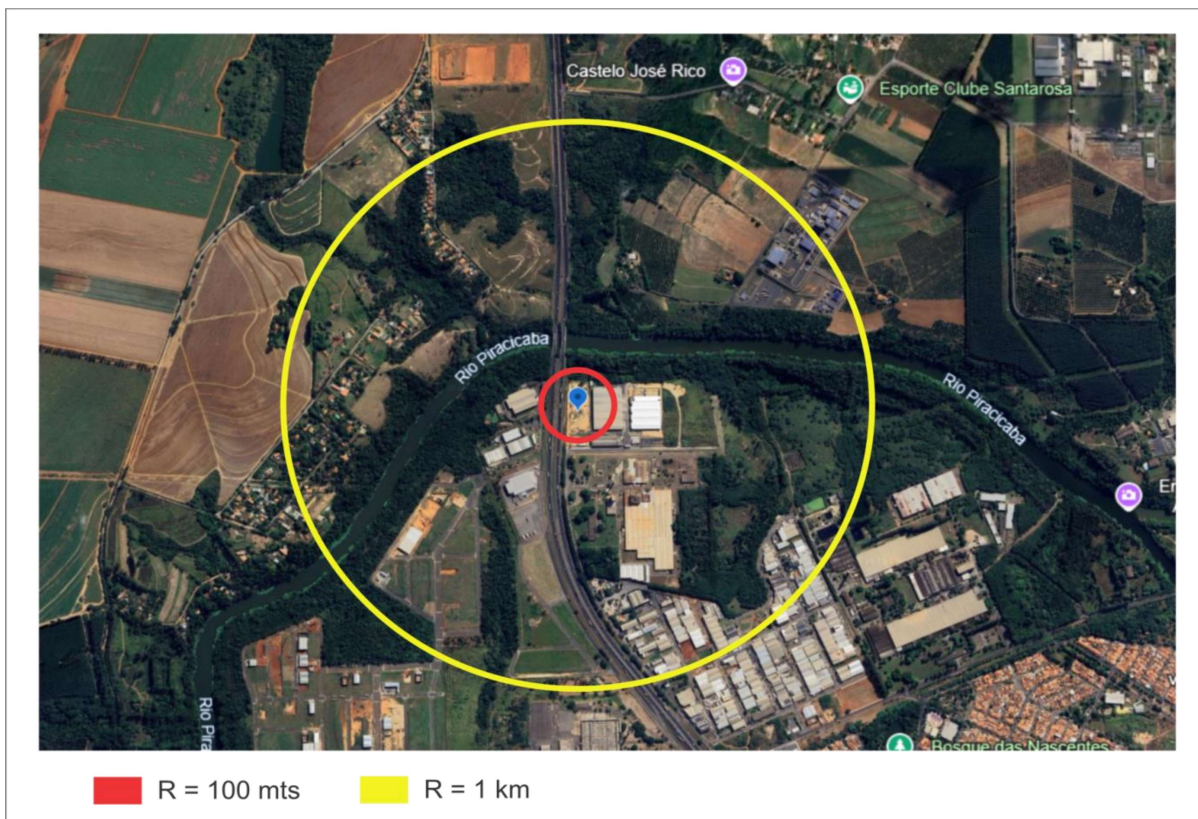


Figura 2 - Delimitação das Áreas de Influência 100m e 1km - Fonte: Google Earth

5 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança contempla, obrigatoriamente, em seu diagnóstico os impactos da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação, relativamente aos quesitos apresentados a seguir.

5.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

De acordo como informativo socioeconômico nº 39 de 2023 ano base 2022, Americana possui uma densidade demográfica de 1.826,11 hab./Km², perfazendo uma população de 237.247 habitantes.

O empreendimento não irá contribuir para aumentar o adensamento populacional local e durante a utilização do empreendimento estima-se um fluxo de pessoas de no máximo 80 por dia, o que é claramente absorvido sem problemas pelas características urbanísticas do Loteamento Industrial.

5.2 USO DO SOLO

Com base no Art. 26 da Lei nº 6.491, de 18 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Americana – PDDI, o macrozoneamento estabelece a estruturação do ordenamento do território de acordo com suas características principais de ocupação do solo, do ambiente natural e das diretrizes de desenvolvimento territoriais propostas.

De acordo com o Art. 27 da referida Lei, o território do Município de Americana é dividido em duas:

I - Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, que corresponde à porção do território urbanizado do Município de Americana localizado ao norte entre as divisas do Município de Limeira, a oeste com o Município de Santa Bárbara d'Oeste, ao sul com o Município de Nova Odessa e a Leste com a Represa do Salto Grande e o Rio Atibaia;

II - Macrozona de Uso Predominante Ambiental / MPA, que corresponde à porção do território delimitada pelo Rio Atibaia e a Represa de Salto Grande, inclusive, e as divisas com o Município de Limeira a norte, com o Município de Cosmópolis a leste, Município de Paulínia a sudeste, Município de Nova Odessa a sul e a Macrozona de Uso Predominante Urbano / MPU, a oeste

De acordo com o Art. 28 da Lei nº 6.491/2020 (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) a delimitação da Macrozona de Uso Predominante Urbano objetiva:

- I - Ordenar a distribuição das atividades e o adensamento urbano;
- II - Organizar e garantir a boa qualidade da circulação e da mobilidade urbana;
- III - Otimizar a utilização da infraestrutura urbana instalada e racionalizar sua complementação;
- IV - Disponibilizar equipamentos públicos de qualidade, espaços públicos e áreas verdes com acessibilidade e segurança de uso.

O zoneamento é a subdivisão das áreas de uma macrozona a partir das características de homogeneidade e estruturação física dos elementos naturais, construídos e da ação humana, visando à organização do uso, da ocupação do solo e da localização das atividades sociais e econômicas segundo critérios de conformidade, compatibilidade e incomodidade relativas entre elas e a reunião de elementos de mesmas características em sistemas integrados de planejamento e projeto.

De acordo com o Art. 40 do PDDI de Americana, a Macrozona de Uso Predominante Urbano apresenta diferentes graus de ocupação e consolidação da estrutura urbana e está destinada a suportar o crescimento da área urbanizada do Município, nela concentrando-se o adensamento urbano, compondo-se das seguintes categorias de zonas de uso do solo:

- Zonas de Atividades Econômicas: ZAE 2;
- Zonas de Uso Misto: ZM;
- Unidade de Área Verde: UAV – ZAE 2 E UAV – ZM;



Figura 3 - Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 6.491/2020) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança.



Figura 4 - Apresenta o zoneamento de acordo com o PDDI (Lei nº 6.491/2020) e apresenta também, a localização do empreendimento e sua Área de Vizinhança (recorte do mapa fornecido no site da prefeitura: <https://planejamento.americana.sp.gov.br/download/mapas/PDD>)

Com base nas Figuras 2, 3 E 4, o empreendimento está inserido na Zona de Atividades Econômicas 2 – ZAE2. Já a Área de Vizinhança do empreendimento abrange as zonas UAV-ZAE2, UAV-ZAE3, ZAE2, ZAE3 e PEUC-ZAE2. O PDDI (Lei Municipal nº 6491/2020) do Município de Americana define essas zonas conforme segue:

- UAV: são as áreas destinadas ao uso público e privado, as quais, por suas características de interesse ambiental, devem ser especialmente consideradas para efeitos de preservação, recuperação e utilização.
- ZAE 2: zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.
- ZAE 3: zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, nela permitida a presença de indústrias de categoria 4, já instaladas, com lotes de área mínima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), em conformidade com o estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.

Também na Figura 4, pode-se observar que a área de vizinhança do empreendimento abrange parte da Unidade de Área Verde – UAV composta pela Área de Preservação Permanente.

A concepção do projeto de construção de galpão industrial seguiu os conceitos e diretrizes apontados no PDDI de Americana, buscando o equilíbrio com o meio ambiente, a ocupação adequada do vazio urbano, visto que nos limites do terreno, no Município de Americana, a urbanização já se encontra devidamente consolidada, a proteção dos recursos hídricos e a preservação e recuperação da paisagem.

Diante do exposto, conclui-se que o impacto sobre o uso do solo pode ser considerado positivo, haja vista que a urbanização da área já é realidade e está prevista na legislação vigente e que o projeto de construção adotou os critérios de zoneamento definidos pela municipalidade.

5.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A implantação do empreendimento Galpão Industrial deve gerar uma valorização nos terrenos e imóveis do entorno, no que tange aos usos industrial, comercial . Irá promover a cidade, haja vista a possibilidade de instalações das mais diversas atividades, que devem promover empregos e recolhimento de impostos ao município.

É de conhecimento o interesse de instalação da Empresa ALLSTAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., que é uma empresa administradora de bens.

Portanto, com base no exposto, pode-se dizer que a implantação do empreendimento em estudo deverá trazer ao seu entorno uma valorização imobiliária da Área de Vizinhança e demais propriedades vizinhas, impactando positivamente não havendo necessidade de adoção de medidas mitigadoras para esse fim.

5.4 ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

De acordo com o PDDI do Município de Americana, constitui patrimônio natural, cultural, histórico, arquitetônico, paisagístico e arqueológico do Município o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação sejam de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental.

Contudo as instalações do empreendimento serão em uma área com características industriais e sem vocação para empreendimento de uso residenciais , que já possui demarcadas as áreas de proteção dos mananciais, corpos hídricos e de preservação permanente, não havendo nesse caso, para as atividades a serem instaladas, impactos negativos.

5.5 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS

A análise apresentada para os equipamentos públicos urbanos inclui questões que abrangem o consumo de água, de energia elétrica, a geração de resíduos sólidos, bem como as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários e também das estações de tratamento de esgoto.

Visando demonstrar a viabilidade técnica e econômica para atendimento das necessidades de abastecimento de água e afastamento do esgoto sanitário do empreendimento está localizado na Elevatória DAE na Avenida da Lycra , que já possui toda a infraestrutura necessária para o perfeito abastecimento de água potável, bem como a estrutura necessária para coleta e tratamentos dos esgotos cloacais.

O empreendimento não está situado em área de drenagem do manancial de captação de águas do Município, está situado em uma macrorregião cujo sistema atual de abastecimento de água e coleta de esgoto atende à demanda que será gerada pelo mesmo.

A distribuição de energia elétrica será providenciada pela concessionária local, Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, sendo que os projetos da rede elétrica serão elaborados e aprovados juntamente a Companhia, implantados pelo empreendimento, com uso particular.

O empreendimento fica sujeito às exigências da legislação sobre o fornecimento de energia elétrica vigente à época do atendimento aos padrões e regulamentos dessa concessionária.

A coleta de resíduos sólidos urbanos no Município de Americana é realizada com duas equipes (diurna e noturna) e acontece três vezes por semana em todos os bairros do Município, de acordo com consulta ao site da Prefeitura Municipal de Americana, a região do empreendimento não há ainda uma data definida para essa coleta.

Os resíduos sólidos urbanos coletados no Município de Americana são destinados para aterro no próprio Município. Segundo Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Urbanos esse aterro apresenta Índice de Qualidade de Resíduos – IQR igual a 9,8, (CETESB, 2018).

Para uma cidade com população de 100.0001 até 500.000 habitantes, que é o caso do Município de Americana, considera-se a produção diária de resíduos sólidos urbanos de 0,9 kg/hab. x dia, sendo assim, calcula-se que Americana produza 212,40 t/dia de resíduos (CETESB, 2018).

Considerando que a projeção de pessoas no empreendimento, atingindo sua capacidade máxima de ocupação seja de 4 pessoas em trânsito, além de cerca de 45 funcionários, deste modo, estima-se que ocorra a produção de 0,0023 toneladas de resíduos por dia, acarretando em um acréscimo de 0,001 % na produção diária do Município.

Com relação às redes de escoamento de águas pluviais do empreendimento, o sistema será constituído por: guias e sarjetas nas vias internas, galerias tubulares de concreto ou PVC. O projeto para escoamento de águas pluviais já foi apresentado a prefeitura municipal de Americana e aprovado de acordo com as posturas municipais, sem provocar quaisquer danos a área de vizinhança.

5.6 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS

Por equipamentos públicos comunitários entendem-se quaisquer máquinas, dispositivos, estruturas, organizações e serviços com a função de dar apoio à ação dos membros de uma determinada comunidade. Constituem-se de áreas prioritariamente públicas, ou doadas ao poder público, com fins de implantação de pontos de apoio de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e até mesmo serviços funerários e congêneres.

A análise apresentada para os equipamentos públicos comunitários inclui uma caracterização do Município de Americana e abrange questões referentes à aparelhos de cultura e lazer, saúde e educação.

5.6.1 CULTURA e LAZER

No campo dos aparelhos de cultura o Item 5.4 abordou a relação de teatros, museus, bibliotecas, dentre outros equipamentos destinados a essa finalidade no Município de Americana,

Não está previsto neste item qualquer instalação no empreendimento, para este fim.

5.6.2 SAÚDE

O Município de Americana conta com um total de 488 estabelecimentos de saúde de caráter privado, social, público, filantrópico, etc. (DATASUS, 2012).

Atualmente, o município conta com o serviço de 06 hospitais, sendo 01 público, 05 particulares e uma rede pública de saúde contando com 01 hospital municipal, 01 pronto-socorro, 20 unidades básicas de saúde, 01 núcleos de especialidades, 03 farmácias regionalizadas, 01 unidade do CAPSI (Centro de Atenção Psicossocial Infantil), 01 unidade do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial), 12 unidades básicas de saúde, 03 unidades assistenciais como SOMA, APAE, CIJOP e 01 clinica modular.

Sendo a região atendida principalmente pelo ESF 24 – Mario Covas, UBS 19 – Parque da Liberdade, estando ainda próximo para atendimento se necessário: Hospital Municipal da Americana Dr. Waldemar Tebaldi distante cerca de 13,2 km do empreendimento.

Entretanto, salvo casos raros, o empreendimento não causará qualquer impacto na rede de serviço de saúde do município, e não será necessário mitigar qualquer impacto referente a isso.

5.6.3 EDUCAÇÃO

Com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE o Município de Americana conta com 75 creches, sendo 25 municipais e 50 privadas. Para o ensino pré-escolar, o Município conta com 62 instituições, sendo 33 municipais e 29 privadas (IBGE, 2018).

Unidades destinadas ao ensino fundamental nos anos iniciais totalizam 47, sendo 11 municipais, 20 estaduais e 16 privadas. Para os anos finais do ensino fundamental o Município conta com 44 unidades, sendo 6 municipais, 24 estaduais e 14 privadas. Para o ensino médio Americana conta com 36 escolas.

Como a característica do empreendimento quanto a população não gera demanda significativa sobre o equipamento de saúde e nenhuma sobre o equipamento de educação pública.

O impacto gerado pelo empreendimento sobre os serviços públicos de saúde da região, que deverão atender quase que única e exclusivamente as necessidades dos funcionários que trabalharão no empreendimento, serão irrisórias e pouco consideráveis.

5.7 SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTES

O empreendimento terá seu acesso pela Avenida José Fortunato Santon, que já está totalmente inserido no sistema de tráfego do município, o que não deve gerar qualquer impacto na malha viária urbana.

Trata-se de uma construção de salão industrial para fins de locação a previsão é de 85 veículos transitando para acesso ao local, sendo 50 vagas de estacionamento para veículos, 28 vagas de estacionamento para motos e 07 vagas para caminhões carga e descarga (doca). Entretanto, é possível afirmar que o local onde o empreendimento está inserido conta como acesso principal com uma avenida de faixa de rolamento larga (10 metros, Av. José Fortunato Santon), com movimento atual de aproximadamente 308 veículos, dos quais, temos: 40 motos, 254 carros e 14 caminhões, e ao lado da Rod. Anhanguera, muito eficaz para fluxo rápido da logística que possa vir a ser gerada.

A empresa Sistema de Ônibus Urbano – SOU Americana, pertencente ao Grupo Sancetur, é responsável por operar os serviços de transporte coletivo no Município e Americana desde 01 de dezembro de 2018.

A Área do empreendimento é atendida por 1 linha de ônibus, a saber:

- LINHA 114 – Antônio Zanaga /Mathiensen;
- LINHA 118 - Antônio Zanaga /Novo Mundo

Uma nova linha de ônibus para acesso ao local será necessária, tendo em vista que as linhas existentes têm suas paradas distante do local.



Parada de ônibus na Avenida José Fortunato Santon

Principais vias de acesso:

Rodovia Anhanguera, Avenida Afonso Pansan

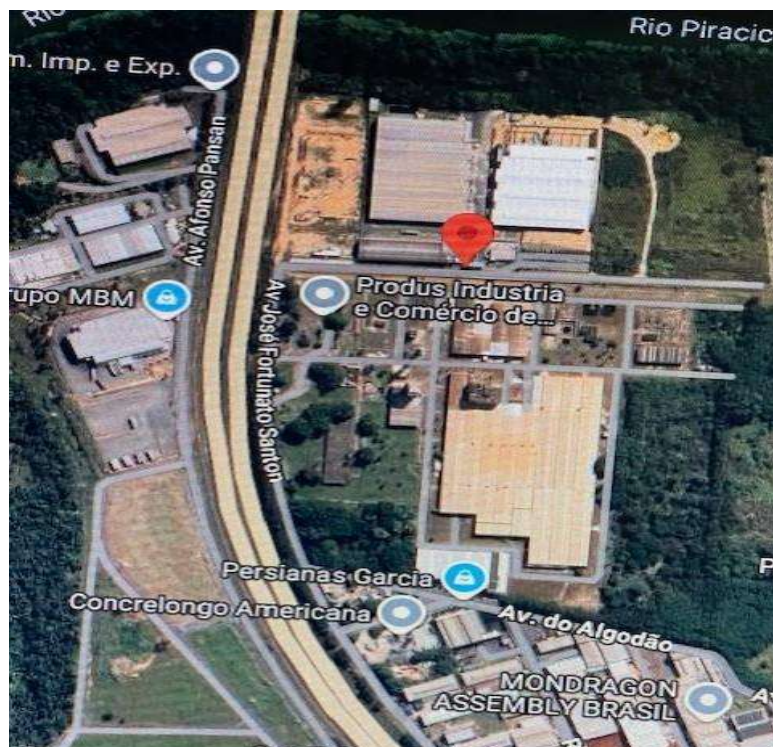
Avenida Nicolau João Abdalla e Avenida José Fortunato Santon



Rodovia Anhanguera, Avenida Afonso Pansan



Rodovia Anhanguera, Avenida Afonso Pansan



Avenida José Fortunato Santon até Rua Durval Biasi

5.8 EMISSÃO DE RUÍDOS E SONS

A medição de intensidade de pressão sonora de ruídos ou sons das máquinas e equipamentos utilizados durante a operação do empreendimento Galpão Industrial, deverá atender aos limites máximos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana, sendo esse limite fixado em 85 dB (A) para qualquer zona de uso.

A localização do terreno onde será implantado o empreendimento são de uso predominante industrial e comercial, importante dizer que durante a operação do empreendimento, não irá impactar, tendo em vista que está localizado em distrito industrial e a vizinhança é composta de indústrias.

No entanto esse impacto deverá ocorrer de forma temporária e dentro dos horários comerciais convencionais das 07:00 às 17:00hs, de forma a não afetar o conforto humano fora do perímetro do empreendimento.

O fato de os ruídos gerados durante a fase de operação considerando os níveis de ruído já existentes, torna esse impacto de pequena significância, podendo ser diluído no ruído de fundo existente.

O impacto negativo produção de ruídos decorrentes do trânsito de automóveis, motos e caminhões no local e fluxo de transeuntes não irão afetar a vizinhança.

5.9 QUALIDADE DO AR

MEIO FÍSICO:

DIAGNÓSTICO: Poluição atmosférica: Os níveis de poluentes atmosféricos estão abaixo dos limites estabelecidos pela Legislação Brasileira (CONAMA 420/2014 e CONAMA 2/1996);

PROGNÓSTICO:

Manter, operar e, regular periodicamente os equipamentos que compõem o sistema de controle de poluição atmosférica, para que opere de forma eficiente, para não causar incômodo ao bem-estar público;

5.10 RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS

Entretanto, a infraestrutura necessárias para o funcionamento do empreendimento não representam risco de assoreamento dos recursos hídricos da região.

Outro tipo de situação que poderá afetar a qualidade das águas é a contaminação dos cursos d'água por óleos e graxas provenientes de vazamentos de máquinas e veículos presentes na área do empreendimento ou pelo lançamento indevido destes poluentes nos córregos locais, quando da lavagem ou manutenção desses equipamentos.

O impacto negativo pode ser minimizado com prevenções.

Trata-se, portanto, de um impacto adverso, mas passível de controle mediante a adoção de filtros de óleos e graxas nas áreas de lavagem e pela adoção de um programa sistemático de manutenção preventiva das máquinas e veículos utilizados nas operações de funcionamento.

5.11 PERMEABILIDADE DO SOLO

Para a ocupação do solo no Município de Americana deverá ser respeitada a taxa de permeabilidade do solo prevista em lei, que, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município, para empreendimentos inseridos nas zonas de uso ZAE 2, a taxa de permeabilidade natural a ser mantida é de 10% da área do terreno.

De acordo com o PDFU de Americana, nos lotes e glebas impermeabilizados, edificados ou não, com área impermeabilizada igual ou superior a 500,00 m² é obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, previstos na Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007, com os seguintes objetivos:

- “I - Reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem;
- II - Controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;
- III - Contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada.
- IV - Alimentar o lençol freático.”

O sistema para a captação e retenção de águas pluviais previsto na citada legislação terá sua capacidade calculada com base na seguinte equação:

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$$

Onde:

- “a) V = volume do reservatório em metros cúbicos;
- b) A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;
- c) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
- d) t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.”

O projeto de drenagem de águas pluviais aprovado é o anexo II deste estudo.

6 ANÁLISE DOS EFEITOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO EMPREENDIMENTO SOBRE A ÁREA DE INFLUÊNCIA

A identificação e valoração dos impactos, positivos e negativos, nas áreas que direta e indiretamente são afetadas pela implantação do empreendimento, está condensada na Matriz de Impactos Ambientais apresentada no presente estudo.

7 MEDIDAS MITIGADORAS DOS IMPACTOS NEGATIVOS E EVENTUAIS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Com base nos elementos abordados na elaboração do EIV, o presente item propõe medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento.

A proposta engloba medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelo empreendimento na fase de operação, conforme descrito a seguir:

- I – Implantação de pontos de armazenamento de resíduos sólidos, devidamente fechados e sinalizados na operação do empreendimento;
- II – Desenvolvimento de Programa de Gestão dos Resíduos Sólidos na operação do empreendimento;
- III – Desenvolvimento de Programa de Controle Ambiental nas operações do empreendimento, o qual deverá prever minimamente os seguintes itens:

a. Sinalização viária durante operações do empreendimento;

b. Execução de Infraestrutura na Avenida José Fortunato Santon pintura de faixa para travessia de pedestres entre Avenida da Lycra e Avenida José Fortunato Santone implantação guias, sarjetas e calçamento até a Rua Durval Biasi, tubulação de águas de chuvas através de duas bocas de lobo para captação. (ANEXO PROJETO)

c. Melhorias no sistema viário e/ou instalação de dispositivos de controle de tráfego e segurança de pedestres;

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Estudo de Impacto de Vizinhança objetivou avaliar as características do empreendimento Implantação de galpões Industriais, proposto e sua região de inserção, desenvolvendo um prognóstico dos impactos decorrentes da implantação do mesmo na Área de Vizinhança. Dessa maneira, o EIV foi elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento considerando a possibilidade de alterações significativas no ambiente natural ou construído, vizinhança e localização.

Os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento, nos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico, poderão ser suficientemente mitigados com a adoção das medidas preconizadas, e compensadas.

O terreno onde será construído encontra-se totalmente inserida no perímetro urbano do Município, mantendo o padrão de ocupação verificado, e encontra consonância com o planejamento urbano municipal, o que permite inferir que a implantação e operação do empreendimento poderá se dar de forma harmônica com sua vizinhança, quando observadas as medidas propostas no presente estudo e as demais disposições a serem consideradas nos processos de licenciamento.

O projeto de construção segue os conceitos e diretrizes do PDDI de Americana, proporcionando a qualificação urbana de sua região de inserção através da organização e garantia de circulação e mobilidade urbana, otimização e melhorias na infraestrutura urbana instalada, em especial no que se refere ao abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Portanto, com base no exposto, pode-se dizer que a implantação do empreendimento em estudo deverá acarretar em uma valorização imobiliária da Área de Vizinhança e demais propriedades vizinhas, impactando positivamente não havendo necessidade de adoção de medidas mitigadoras.

Considerando os vários aspectos analisados e conforme os projetos básicos apresentados, conclui-se que a implantação do empreendimento apresenta viabilidade para ser inserido na área selecionada, desde que adotadas as medidas mitigadoras preconizadas, visando a mitigação dos impactos identificados de forma a garantir a qualidade de vida da população e das condições ambientais locais e da Área de Vizinhança.

9 BIBLIOGRAFIA

CPFL – Companhia Paulista de Força e Luz. Relatório Anual CPFL. Disponível em: <https://www.cpfl.com.br/institucional/relatorio-anual/Documents/relatorioanual2017.pdf>

INEP – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. Sinopse Estatística da Educação Básica 2018. Brasília: Inep, 2019. Disponível em <http://portal.inep.gov.br/sinopses-estatisticas-da-educacao-basica>

Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Urbanos. CETESB, São Paulo. 2018. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/residuossolidos/wpcontent/uploads/sites/26/2019/06/Invent%C3%A1rioEstadual-de-Res%C3%ADduosS%C3%B3lidos-Urbanos-2018.pdf>

ARSESP – Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo. <http://www.arsesp.sp.gov.br/SitePages/arsesp.aspx>

Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Município de Americana. http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/campinas_sp

DataGeo Sistema Ambiental Paulista. <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO>

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo 2010. <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/campinas/panorama>

Prefeitura Municipal de Americana. <http://www.americana.sp.gov.br>

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. Perfil dos Municípios Paulistas. <http://www.perfil.seade.gov.br/>

SOU Americana – Sistema de Ônibus Urbano de Americana. <https://souamericana.com.br/>

10 ASSINATURAS

Documento assinado digitalmente
gov.br ROMULO LOPEZ SILVA
Data: 27/11/2025 16:55:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RESPONSÁVEL TÉCNICO
Engenheiro Civil -CREA/SP: 506942574-1

Documento assinado digitalmente
gov.br APARECIDA DE FARIAS FERNANDES
Data: 27/11/2025 16:33:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TÉCNICA EM EDUCAÇÃO
APARECIDA DE Farias Fernandes

Documento assinado digitalmente
gov.br KILBERT SIDNEI WENZEL
Data: 27/11/2025 09:58:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Arquiteto e Urbanista - CAU: A73279-6



ANEXO I MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTAIS

EMPREENDIMENTO: ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE DE COMÉRCIO PARA INDÚSTRIA COM CONSTRUÇÃO DE AUMENTO INDUSTRIAL
RUA:Durval Biasi, Gleba R2A-, Bairro Salto Grande -Americana, SP.
INTERESSADO: All Star Empreendimentos e Participações Ltda.

ASPECTOS POR FASE	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO POTENCIAL	NATUR FZA		PROBABILI		ABRANGE		MEIO		INCIDEN		FREQÜEN		REVERSIBILI		TEMPORA LIDA			MAGNITU DE			MITIGÁV		MITIGABILI	PEQUEN	MEDIA	ALTA	SIGNIFICA NCIA
			POSITIV	NEGATIV	OCORRE	NÃO	AID	All	ESPAÇIA	SOCIO	IMPACT	IMPACT	TEMPORA	PERMANE	REVESIV	IREVERSI	IMEDIAT	MEDIO	LONGO	PEQUEN	MEDIA	ALTA	MITIGÁV	NÃO					
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS IMPACTADOS PELA INSTALAÇÃO DOS OPERÁRIOS NA REGIÃO DO EMPREENDIMENTO	SISTEMA SAÚDE	NÃO HÁ	X		X		X		X		X		X		X		X			X				X		X			
	SEGURANÇA PÚBLICA	NÃO HÁ	X		X		X		X		X		X		X		X			X				X		X			
	SISTEMA EDUCAÇÃO	NÃO HÁ	X		X		X		X		X		X		X		X			X				X		X			
	HABITAÇÃO SOCIAL	NÃO HÁ	X		X		X		X		X		X		X		X			X				X		X			
INFRAESTRUTURA URBANA	ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS	POSSÍVEL PROCESSO EROSIVO		X	X		X		X		X			X		X					X		X		X				
	ESGOTAMENTO SANITÁRIO	NÃO HÁ		X	X		X		X		X			X		X					X		X		X				
	ABASTECIMENTO ÁGUA POTÁVEL	NÃO HÁ		X	X		X		X		X			X		X					X		X		X				
	SISTEMA VIÁRIO	NÃO HÁ		X	X		X		X		X			X		X					X		X		X				
PATRIMÔNIO HISTÓRICO NATURAL E CULTURAL	BENS PATRIMONIAIS	NÃO HÁ	X		X		X			X			X		X		X			X				X		X			
QUALIDADE DO AR	MEIO AMBIENTE	POEIRA DEVIDO AS OBRAS E TRAFEGO DE CAMINHÕES		X	X		X		X		X		X		X		X			X			X		X				
	SOCIEDADE	POEIRA DEVIDO AS OBRAS E TRAFEGO DE CAMINHÕES		X	X		X		X		X		X		X		X			X			X		X				
RUIDOS	MEIO AMBIENTE	EQUIPAMENTOS DA OBRA E TRAFEGO DE CAMINHÕES		X	X		X		X		X		X		X		X			X			X		X				
	SOCIEDADE	EQUIPAMENTOS DA OBRA E TRAFEGO DE CAMINHÕES		X	X		X		X		X		X		X		X			X			X		X				
IMPACTOS NA FASE DE OBRAS				X	X		X		X		X		X		X		X			X			X		X				

[illegible]



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
2620260052681

1. Responsável Técnico**ROMULO LOPEZ SILVA**Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2613718374**Registro: **5069425741-SP**

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: **ALL STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**CPF/CNPJ: **31.161.345/0001-50**Endereço: **Rua DURVAL BIASI**

Nº:

Complemento: **GLEBA R2A**Bairro: **SALTO GRANDE**Cidade: **Americana**UF: **SP**CEP: **13474-789**

Contrato:

Celebrado em: **17/09/2025**

Vinculada à Art nº:

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua DURVAL BIASI**

Nº:

Complemento: **GLEBA R2A**Bairro: **SALTO GRANDE**Cidade: **Americana**UF: **SP**CEP: **13474-789**Data de Início: **17/09/2025**Previsão de Término: **31/12/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica**Elaboração****1****Estudo****de estudo de impacto de
vizinhança**

Quantidade

Unidade

8594,60000**metro quadrado**

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

5. Observações

Esta ART refere-se a Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança referente a Construção de galpão industrial e anexos totalizando uma área de construção de 8594,60 m2, com fins industriais de locação.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

ROMULO LOPEZ SILVA - CPF: 395.322.338-06

ALL STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - CPF/CNPJ:
31.161.345/0001-50

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: 12/01/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620260052681

Versão do sistema

Impresso em: 13/01/2026 11:25:37

RLS ENGENHARIA
E CONSTRUÇÕES
LTDA:353313810
00176

Assinado de forma digital
por RLS ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES
LTDA:35331381000176
Dados: 2026.01.13
11:55:17 -03'00'



Autenticação de ART
2620260052681