ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

(Lei Federal nº 10.257/2001) – Estatuto da Cidade
Lei Complementar Municipal nº 300/2019 – Plano Diretor
Lei Complementar Municipal nº 303/2020 – Uso e Ocupação do Solo

CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO CATEGORIA R3.2

Habitação Multifamiliar Vertical (HMV)

EMPREENDIMENTO "PROJETO HAIA VILE"

PROPRIETÁRIO / EMPREENDEDOR

GK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ nº 52.690.791/0001-22

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PAULO ALEX BARCELLOS TORMA

CREA 5061735668

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Campo das Palmas, Lote 04-A – Desmembrado do Lote 06-A – Seção "E"

Fazenda Ribeirão – Município de Holambra – SP

Matrícula nº 120.514 – Nº da Inscrição Cadastral: 003.0022.00319

ZMPR – Zona Mista Predominantemente Residencial

Holambra – SP
31/03/2026

SUMÁRIO

1. **INTRODUÇÃO**

2. **OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO**

3. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

3.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO

3.2. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DE ESTUDO

3.3. CRONOGRAMA BÁSICO DE IMPLANTAÇÃO E OCUPAÇÃO

4. **LEGISLAÇÃO INCIDENTE**

4.1. ÂMBITO FEDERAL

4.2. ÂMBITO ESTADUAL

4.3. ÂMBITO MUNICIPAL

5. **DEFINIÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA**

5.1. ÁREA DE VIZINHANÇA MEDIATA (AVM)

5.2. ÁREA DE VIZINHANÇA IMEDIATA (AVI)

6. **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

6.1. ASPECTOS DO MEIO FÍSICO

6.2. ASPECTOS DO MEIO BIÓTICO

6.2.1. VEGETAÇÃO

6.2.2. FAUNA

6.3. ASPECTOS DO MEIO SOCIECONÔMICO

6.3.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6.3.2. DEMOGRAFIA

6.3.3. DINÂMICA DA ECONOMIA

6.3.4. INFRAESTRUTURA BÁSICA

6.3.4.1. ÁGUA E ESGOTO

6.3.4.2. ÁGUAS PLUVIAIS

6.3.4.3. ENERGIA ELÉTRICA

6.3.4.4. RESÍDUOS SÓLIDOS

6.3.4.5. SAÚDE

6.3.4.6. EDUCAÇÃO

6.3.5. MOBILIDADE URBANA

6.3.5.1. ACESSIBILIDADE

6.3.5.2. SINALIZAÇÃO

6.3.5.3. GERAÇÃO DE VIAGENS

6.3.5.4. TRANPORTE PÚBLICO

7. **AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E FUNCIONAIS**

7.1. METODOLOGIA DE IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

7.2. ADENSAMENTO POPULACIONAL

7.3. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

7.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

7.5. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

7.6. GERAÇÃO DE TRÁFEGO

7.7. DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

7.8. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

7.9. PAISAGEM URBANA

7.10. SÍNTESE DA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS

8. MEDIDAS TÉCNICAS PREVENTIVAS E DE BOA PRÁTICA URBANÍSTICA

8.1 SISTEMA DE DRENAGEM E CONTROLE DE ÁGUAS PLUVIAIS

8.2 ORGANIZAÇÃO DE ACESSOS E SINALIZAÇÃO INTERNA

8.3 GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

8.4 CONFORMIDADE COM NORMAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

8.5 AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

8.6 CONCLUSÃO DO CAPÍTULO

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – refere-se ao empreendimento denominado “Projeto Haia Vile”, destinado ao uso residencial multifamiliar, composto por unidades habitacionais voltadas à moradia permanente, compatíveis com o enquadramento R3.2, caracterizando-se como habitação multifamiliar vertical (HMV). Em razão do porte e da natureza da atividade proposta, a legislação urbanística municipal exige a apresentação deste estudo como condição para a análise dos reflexos urbanísticos decorrentes de sua implantação.

A elaboração do EIV observa as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, instrumento que estabelece diretrizes gerais da política urbana e orienta os Planos Diretores Municipais. Tal legislação tem por finalidade disciplinar o ordenamento do território urbano, promovendo o desenvolvimento sustentável das cidades, prevenindo situações de sobrecarga de infraestrutura, conflitos de uso do solo, degradação ambiental e prejuízos à qualidade de vida da coletividade, assegurando o direito às cidades socialmente justas e ambientalmente equilibradas.

Nos termos dos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade, compete ao empreendedor a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, cabendo ao Poder Público sua análise e deliberação. Em consonância com esse comando legal, a maioria dos municípios brasileiros incorporou o EIV como instrumento obrigatório em seus planos diretores, consolidando-o como mecanismo preventivo de controle e qualificação do crescimento urbano.

O EIV tem como finalidade central identificar e avaliar os efeitos decorrentes da implantação de empreendimentos públicos ou privados no ambiente urbano, sejam eles favoráveis ou adversos, examinando como tais intervenções podem influenciar a dinâmica da vizinhança e a qualidade de vida dos moradores e usuários do entorno. Trata-se, portanto, de ferramenta técnica que busca harmonizar os interesses do empreendedor com a proteção do espaço urbano coletivo.

Por meio deste estudo, é possível antecipar eventuais impactos associados ao adensamento, à mobilidade, à infraestrutura e às condições ambientais, propondo medidas preventivas, corretivas ou compensatórias quando necessárias. Assim, o EIV configura-se como instrumento relevante de planejamento e gestão urbana, contribuindo para decisões administrativas mais fundamentadas e equilibradas.

A avaliação prévia dos impactos urbanísticos tornou-se, nas últimas décadas, elemento indispensável da política urbana contemporânea. Considerando que os instrumentos normativos – como Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo – não conseguem prever todas as situações específicas decorrentes de novos empreendimentos, o EIV oferece uma análise circunstanciada da capacidade do território em absorver

transformações pontuais, funcionando como diagnóstico atualizado da área de inserção do projeto.

Sob essa perspectiva, o Estudo de Impacto de Vizinhança promove um modelo mais transparente e participativo de desenvolvimento urbano. Ao exigir a identificação e eventual mitigação de impactos significativos, evita-se que custos estruturais ou ambientais decorrentes de determinado empreendimento sejam transferidos de forma indevida à coletividade. Paralelamente, o processo de análise amplia a publicidade e a discussão técnica acerca da instalação de empreendimentos de maior porte.

O EIV, portanto, contribui para tornar mais democrática a tomada de decisões relacionadas à implantação de atividades urbanas relevantes, permitindo ajustes no projeto e condicionantes proporcionais quando justificadas tecnicamente.

Entre as principais contribuições do Estudo de Impacto de Vizinhança destacam-se:

• Favorecer a regular tramitação e aprovação do empreendimento, mediante apresentação de informações técnicas consistentes;

• Definir, quando necessário, condicionantes ou contrapartidas compatíveis com os impactos identificados;

• Indicar adequações técnicas voltadas à preservação ambiental e ao equilíbrio urbanístico;

• Sugerir melhorias ou ajustes na infraestrutura do entorno, visando mitigar eventuais sobrecargas.

No que se refere aos aspectos ambientais e urbanos potencialmente relacionados ao empreendimento, são considerados, entre outros, os seguintes elementos:

• Tratamento e destinação adequada dos efluentes sanitários;

• Estratégias para uso racional e redução do consumo de água potável;

• Controle e retenção das águas pluviais;

• Taxa de impermeabilização do solo;

• Gestão e destinação correta dos resíduos sólidos;

• Manutenção ou ampliação de áreas verdes, quando aplicável;

• Adequação do sistema viário para garantir segurança e fluidez de circulação;

• Organização das áreas de carga, descarga, embarque e desembarque.

Com o propósito de assegurar clareza e transparência às partes envolvidas e à comunidade potencialmente afetada, o presente relatório contempla:

• Diagnóstico da situação atual da área de influência e prognóstico após a implantação do empreendimento, abordando aspectos como adensamento populacional, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, patrimônio histórico-cultural e paisagístico, infraestrutura urbana (água, esgoto, energia, resíduos e drenagem), equipamentos urbanos e comunitários (saúde e educação), mobilidade urbana, geração de tráfego, acessibilidade, estacionamento, operações de carga e descarga, bem como potenciais efeitos relacionados à poluição sonora e atmosférica;

• Avaliação dos impactos socioeconômicos na população residente ou atuante na área de influência;

• Proposição de medidas mitigadoras e recomendações técnicas destinadas a minimizar eventuais impactos identificados.

Dessa forma, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança busca oferecer subsídios técnicos consistentes para a análise administrativa do empreendimento "Projeto Haia Vile", contribuindo para um processo decisório fundamentado, equilibrado e alinhado às diretrizes da política urbana municipal.

---

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento tem como objetivo ampliar a oferta de habitação multifamiliar no Município de Holambra, atendendo à demanda por moradia permanente em área urbana consolidada.

Sua implantação contribui para o adensamento urbano controlado, promovendo uso eficiente da infraestrutura existente, em conformidade com o Plano Diretor Municipal.

Sob perspectiva urbanística, o empreendimento se insere em zona mista predominantemente residencial (ZMPR), sendo uso permitido.

---

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O "Projeto Haia Vile" consiste em edificação residencial multifamiliar com 16 unidades habitacionais distribuídas em 2 pavimentos e pavimento térreo com áreas de uso comum e vagas de estacionamento.

O projeto contempla:

- Unidades autônomas residenciais
- Áreas comuns
- Circulação vertical
- Vagas de estacionamento

O empreendimento está inserido em Zona Mista Predominantemente Residencial (ZMPR), sendo compatível com o uso predominante do entorno.

3.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO

O empreendimento está localizado na Rua Campo das Palmas, Lote 04-A, Seção E, Município de Holambra – SP, conforme matrícula nº 120.514 / Nº IC: 003.0022.00319.

O acesso principal ocorre por via urbana pavimentada, integrada à malha viária local, com conexão às principais vias estruturais do município.

A acessibilidade é facilitada por proximidade a eixos de circulação que permitem escoamento eficiente do fluxo gerado, não havendo necessidade de intervenção estrutural viária.



Localização: https://maps.app.goo.gl/etLeyTfwkvxvv5nu5

3.2 CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DE ESTUDO

O empreendimento possui volumetria compatível com os parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona ZMPR, respeitando os índices estabelecidos pela legislação municipal, incluindo recuos obrigatórios, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa mínima de permeabilidade do solo.

A implantação foi concebida de modo a assegurar condições adequadas de ventilação natural e iluminação das unidades, observando princípios de conforto ambiental conforme diretrizes da NBR 15220, bem como os parâmetros de acessibilidade previstos na NBR 9050, garantindo condições adequadas de circulação e utilização das áreas comuns e das unidades.

Para fins de enquadramento urbanístico, o empreendimento está classificado na categoria R3.2 – Habitação Multifamiliar Vertical, conforme classificação prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

No presente caso, a edificação será composta por unidades autônomas passíveis de matrícula individualizada.

QUADRO DE ÁREAS GERAIS					
PAVIMENTO	TIPO	ÁREA COMUM	ÁREA PRIVATIVA	QUANT.	TOTAL A CONSTRUIR (M²)
TÉRREO	GARAGEM	573,28m²	–	1	573,28m²
	CIRCULAÇÃO EXTERNA	645,60m²	–	1	–
	ÁREA COMUM	142,58m²	–	1	142,58m²
1° PAV.	ÁREA COMUM	88,80m²	–	1	88,80m²
	APART. TIPO 01	–	76,41m²	2	152,82m²
	APART. TIPO 02	–	91,99m²	2	183,98m²
	APART. TIPO 03	–	72,20m²	2	144,40m²
	APART. TIPO 04	–	77,05m²	1	77,05m²
	APART. TIPO 05	–	72,95m²	1	72,95m²
2° PAV.	ÁREA COMUM	88,80m²	–	1	88,80m²
	APART. TIPO 01	–	76,41m²	2	152,82m²
	APART. TIPO 02	–	91,99m²	2	183,98m²
	APART. TIPO 03	–	72,20m²	2	144,40m²
	APART. TIPO 04	–	77,05m²	1	77,05m²
	APART. TIPO 05	–	72,95m²	1	72,95m²
			TOTAL A CONSTRUIR		2.155,86m²

3.3 CRONOGRAMA BÁSICO DE IMPLANTAÇÃO E OCUPAÇÃO

A implantação ocorrerá em etapas:

1. Mobilização e terraplenagem;
2. Execução estrutural;
3. Instalações prediais;
4. Acabamentos e paisagismo;
5. Entrega unidades residenciais.

O prazo estimado de execução é de 12 a 16 meses.

---

4. LEGISLAÇÃO INCIDENTE

A análise do empreendimento “Projeto Haia Vile” deve observar o conjunto de normas constitucionais, federais, estaduais e municipais que regem a política urbana, a proteção ambiental, a ordenação do uso do solo e os procedimentos de licenciamento. O objetivo deste capítulo é estabelecer a base normativa que orienta tanto a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) quanto a avaliação administrativa do projeto pelos órgãos competentes.

Cumpre registrar que, por se tratar de empreendimento inserido em área urbana e com potencial de produzir efeitos sobre a vizinhança (mobilidade, infraestrutura, paisagem, ventilação/insolação, demanda por serviços), a legislação exige uma abordagem **integrada**: urbanística e ambiental, sem confundir o EIV com instrumentos de licenciamento ambiental mais complexos (como EIA/RIMA), mas reconhecendo que a qualidade urbana envolve necessariamente o manejo adequado de recursos ambientais no meio construído.

4.1. ÂMBITO FEDERAL

Constituição Federal – art. 225 (Meio ambiente) e arts. 182 e 183 (Política urbana)
A Constituição Federal dispõe que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. Em complemento, estabelece como pilares da política urbana a função social da cidade e da propriedade urbana, determinando que o desenvolvimento urbano deve ser planejado e executado de forma a promover bem-estar, equilíbrio ambiental e justiça social.

No âmbito ambiental, a Constituição prevê, entre outros deveres estatais, a preservação da diversidade biológica, a proteção de espaços especialmente protegidos e a vedação de práticas que comprometam a função ecológica dos ecossistemas. Para o contexto urbano, isso se traduz em medidas concretas de controle de impermeabilização, proteção de recursos hídricos, manutenção de áreas verdes e prevenção de poluição sonora, atmosférica e hídrica — elementos que se refletem diretamente na avaliação de vizinhança.

Ainda que o empreendimento esteja em área urbana consolidada, a Constituição orienta a interpretação preventiva: evitar degradações futuras e estruturar a implantação de modo que o meio ambiente urbano (natural e construído) mantenha padrões mínimos de qualidade, sobretudo no que se refere a drenagem, conforto ambiental e salubridade.

Lei Federal nº 6.938/1981 – Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA)
A Política Nacional do Meio Ambiente tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, assegurando condições ao desenvolvimento socioeconômico e à proteção da dignidade humana. Para fins de EIV, destacam-se princípios como racionalização do uso do solo, água e ar; planejamento e fiscalização do uso de recursos ambientais; controle e zoneamento de atividades potencialmente poluidoras; e recuperação de áreas degradadas.

No caso específico de uma edificação destinada a habitação residencial permanente, esses princípios se materializam na necessidade de: (i) prever destinação adequada de efluentes; (ii) dimensionar corretamente a drenagem e retenção pluvial; (iii) controlar emissões de ruído e partículas durante a obra; (iv) organizar fluxos internos (carga/descarga, embarque/desembarque) para reduzir externalidades sobre o entorno.

Também merece atenção o conceito de "atividade potencialmente poluidora" sob ótica urbana, pode produzir impactos por concentração de pessoas, aumento de circulação de veículos, geração de resíduos e demanda por infraestrutura, razão pela qual a análise integrada do EIV é compatível com as finalidades da PNMA.

Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade institui diretrizes gerais da política urbana, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Para o presente empreendimento, são especialmente pertinentes diretrizes relacionadas ao planejamento da distribuição espacial de população e atividades econômicas, de modo a evitar distorções do crescimento urbano e efeitos negativos sobre o meio ambiente urbano, bem como a ordenação e controle do uso do solo para prevenir poluição e degradação ambiental.

O Estatuto inclui expressamente, como instrumentos da política urbana, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV). Nos termos do art. 36, cabe à legislação municipal definir quais empreendimentos e atividades, públicos ou privados, em área urbana, dependerão de EIV para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Já o art. 37 estabelece o conteúdo mínimo do EIV, determinando que o estudo contemple os efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente e usuária do entorno, incluindo, no mínimo, análise de: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Lei Federal nº 12.651/2012 – Lei de Proteção da Vegetação Nativa (Código Florestal)

A Lei Federal nº 12.651/2012 dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e define hipóteses e regimes de Áreas de Preservação Permanente (APP), aplicáveis tanto em áreas rurais quanto urbanas. Embora muitos empreendimentos urbanos não incidam diretamente sobre APP, é necessário registrar que a análise deve verificar se há cursos d'água, nascentes, lagos ou áreas ambientalmente protegidas no entorno do lote, bem como se há restrições associadas a faixas marginais e áreas de drenagem natural.

Para fins de definição e enquadramento, a lei utiliza conceitos relevantes como "área urbana consolidada", associada à existência de malha viária e de equipamentos de infraestrutura urbana (drenagem, água, esgoto, energia e coleta de resíduos). Isso dialoga com a realidade do município e com a própria conclusão do EIV quanto à disponibilidade de infraestrutura e à capacidade de absorção dos impactos de uma edificação de permanência permanente.

Em síntese, ainda que o "Projeto Haia Vile" não represente parcelamento do solo nem intervenção rural, é fundamental que o EIV registre expressamente as verificações ambientais aplicáveis (APP, supressão vegetal, permeabilidade do solo e drenagem), garantindo aderência aos princípios e limitações estabelecidos pela legislação federal.

4.2. ÂMBITO ESTADUAL (São Paulo)

Lei Estadual nº 12.526/2007 – Contenção de enchentes e destinação de águas pluviais

A Lei Estadual nº 12.526/2007 estabelece normas para contenção de enchentes e destinação de águas pluviais, com foco em áreas urbanas que apresentem coeficiente relevante de impermeabilização e dificuldades de drenagem. O núcleo de sua exigência é a obrigatoriedade de implantação de sistema de captação e retenção de águas pluviais coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes com área impermeabilizada superior a 500 m².

A relevância dessa lei para o "Projeto Haia Vile" é direta, pois edificações residenciais multifamiliares verticalizadas tendem a apresentar cobertura significativa, áreas de circulação e estacionamentos, produzindo aumento de escoamento superficial se não houver retenção e controle adequados.

O atendimento à Lei Estadual nº 12.526/2007 será demonstrado no processo de aprovação do projeto, por meio de detalhamento técnico e dimensionamento do sistema de retenção/atenuação pluvial, conforme exigências do órgão competente.

A lei fornece fórmula para dimensionamento do reservatório:

V = 0,15 × Ai × IP × t, em que: 0,15 x 715,95 x 0,06 x 1,0 = 6,44 m3
V = volume do reservatório (m³);
Ai = área impermeabilizada (m²);
IP = índice pluviométrico (0,06 m/h);
t = tempo de duração da chuva (1 h).

Além disso, a norma estadual prevê que, em estacionamentos e áreas similares, parcela da área deve utilizar soluções drenantes ou manter permeabilidade. Para edificações com subsolo e áreas de manobra/estacionamento, essa diretriz se articula com soluções técnicas como pavimentos permeáveis (quando aplicável) e, sobretudo, com a retenção/atenuação da vazão de pico, reduzindo risco de contribuição para alagamentos no entorno.

Resoluções e diretrizes ambientais estaduais sobre supressão vegetal e intervenções em APP (quando aplicáveis)

No Estado de São Paulo, há normativas administrativas que estabelecem critérios de compensação ambiental e procedimentos para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e intervenções em APP. A pertinência dessas resoluções dependerá da existência (ou não) de vegetação nativa relevante no lote e da necessidade de supressão ou intervenção ambiental.

No caso de empreendimento urbano já inserido em área consolidada, é comum que a intervenção se limite, quando muito, a exemplares arbóreos isolados e/ou adequações paisagísticas. Ainda assim, o EIV deve registrar a verificação prévia e, caso haja necessidade de supressão, indicar o rito de licenciamento e as medidas compensatórias correspondentes conforme exigências do órgão ambiental competente.

Por fim, quanto aos serviços públicos associados, registra-se que a energia elétrica em Holambra é tipicamente fornecida por concessionária regional e que a coleta de resíduos sólidos urbanos é realizada conforme cronograma municipal — elementos que serão aprofundados no diagnóstico e nas medidas mitigadoras, mas que, do ponto de vista estadual, dialogam com a lógica de saneamento e gestão de recursos hídricos.

4.3. ÂMBITO MUNICIPAL (Holambra)

Lei Complementar nº 300/2019 – Plano Diretor da Estância Turística de Holambra
O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural do município, estabelecendo objetivos, diretrizes estratégicas, instrumentos e políticas setoriais. No contexto do EIV, são especialmente relevantes os dispositivos que tratam:

(i) do ordenamento territorial; (ii) da preservação ambiental e da permeabilidade urbana; (iii) da compatibilização entre uso residencial e atividades não residenciais; (iv) do equilíbrio entre vocação turística e vida cotidiana local.

No âmbito das diretrizes urbanísticas, o Plano Diretor orienta que empreendimento potencialmente impactantes sejam analisados sob critérios que evitem comprometimento de serviços urbanos e do meio ambiente urbano, sempre à luz da capacidade de infraestrutura existente e da necessidade de garantir padrões de qualidade urbana.

O Plano Diretor também reconhece o EIV como instrumento jurídico-urbanístico aplicável no município, estabelecendo sua finalidade: analisar previamente repercussões da implantação de empreendimentos, buscando a harmonia entre interesse particular e interesse coletivo, evitando desequilíbrios no crescimento urbano e assegurando condições mínimas de qualidade urbana.

Zoneamento municipal e enquadramento do empreendimento em Zona Mista Predominantemente Residencial (ZMPR)

O zoneamento municipal define ZMPR como porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, admitindo atividades não residenciais compatíveis que não produzam incomodidade à vizinhança. Para o "Projeto Haia Vile", é central demonstrar que a atividade R3.2 é compatível com a ZMPR, e que a implantação e operação do empreendimento adotarão medidas de controle de incomodidades, especialmente no que diz respeito a ruído, circulação de veículos, embarque/desembarque e operação de carga/descarga.

Ainda no âmbito da compatibilidade de uso, a legislação municipal usualmente condiciona atividades que concentrem fluxo de pessoas e veículos à análise de impacto, reforçando a razão de existir do EIV como peça técnica de suporte ao licenciamento. Assim, este capítulo do EIV deve vincular expressamente: (i) a categoria de uso R3.2; (ii) o zoneamento ZMPR; (iii) as condições operacionais que evitarão incômodos e sobrecargas.

Código de Obras e demais regramentos municipais correlatos

Além do Plano Diretor e do zoneamento, aplicam-se as regras municipais relativas ao Código de Obras e Edificações, que disciplinam parâmetros de projeto, apresentação de pranchas, detalhamento, ventilação, iluminação, acessibilidade, dispositivos de segurança e condições de aprovação. Em empreendimentos HMV (Habitação Multifamiliar Vertical), é particularmente relevante a conformidade com requisitos de circulação, ventilação de compartimentos sanitários, dimensionamentos mínimos, e compatibilidade do projeto com normas técnicas ABNT aplicáveis.

O EIV, embora não substitua o memorial descritivo e o conjunto de projetos executivos, deve registrar que o empreendimento se compromete com tais parâmetros e que as

soluções adotadas (ex.: drenagem, acessibilidade, organização viária interna) convergem para a proteção da vizinhança e da qualidade urbana.

Regras municipais específicas sobre Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

A regulamentação municipal do EIV normalmente estabelece: (i) hipóteses de exigência; (ii) conteúdo mínimo; (iii) metodologia de avaliação (por exemplo, matriz qualiquantitativa); (iv) rito de análise; e (v) possibilidade de imposição de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme a relevância e a significância dos impactos apurados.

Nesse contexto, vale destacar que medidas mitigadoras preventivas são aquelas destinadas a reduzir a probabilidade e a intensidade de impactos antes de sua ocorrência (por exemplo: dimensionamento de retenção pluvial, organização de acessos, controle de ruído de obra). Já medidas corretivas têm foco em recompor condição anterior quando há dano efetivo, e as compensatórias incidem quando houver lesão socioambiental não mitigável integralmente, exigindo reposição ou compensação.

Para o "Projeto Haia Vile", a abordagem técnica do EIV deve reforçar o princípio da proporcionalidade: medidas e condicionantes devem guardar relação direta com o impacto identificado e sua significância, evitando tanto insuficiência (que fragiliza a proteção urbana) quanto excesso (que desvirtua o instrumento e pode gerar contestações administrativas ou judiciais).

Responsabilidade técnica e habilitação profissional

É dever do empreendedor apresentar o EIV elaborado por profissionais habilitados, com responsabilidade técnica formalizada por ART/RRT ou documento equivalente, garantindo que os estudos, diagnósticos e propostas mitigadoras sejam tecnicamente idôneos, verificáveis e compatíveis com as disciplinas envolvidas (urbanismo, engenharia, arquitetura, ambiente, mobilidade).

Registra-se que, após o protocolo do presente empreendimento, foi aprovada nova legislação urbanística municipal (Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo), com vigência a partir de 19/01/2026. A aplicação do novo regramento ao presente processo observará o princípio do protocolo, adotando-se, quando pertinente, as disposições supervenientes naquilo que forem mais favoráveis ao empreendimento.

5. DEFINIÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A delimitação da Área de Influência constitui etapa essencial do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, pois define o recorte territorial no qual serão observadas e analisadas as alterações decorrentes da implantação e operação do empreendimento. Em termos práticos, a Área de Influência representa o "campo de alcance" dos efeitos urbanísticos do projeto, permitindo que o diagnóstico e a avaliação de impactos sejam realizados de

maneira tecnicamente coerente, proporcional ao porte do empreendimento e compatível com as exigências previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e na legislação urbanística municipal.

Ressalta-se que a definição de Área de Influência em EIV não é um ato arbitrário, mas uma escolha técnica que deve observar: (i) a hierarquia do sistema viário no qual o empreendimento se insere; (ii) a distribuição dos fluxos gerados (pedestres, veículos particulares, serviços e fornecedores); (iii) o alcance dos impactos perceptíveis à vizinhança imediata (paisagem, ruído, sombreamento, convivência urbana); e (iv) a escala de funcionamento dos equipamentos urbanos e comunitários potencialmente demandados. Assim, foram estabelecidas duas faixas complementares de análise: Área de Vizinhança Imediata (AVI) e Área de Vizinhança Mediata (AVM).

De forma didática, pode-se compreender que a AVI corresponde ao entorno mais próximo, onde os impactos são mais diretos e perceptíveis (por exemplo: alterações na paisagem, ruído e movimentação na rua do empreendimento), enquanto a AVM corresponde a uma área mais ampla, onde os impactos tendem a se manifestar de modo indireto, principalmente por meio da redistribuição dos fluxos viários e da relação do empreendimento com a infraestrutura e os serviços urbanos do bairro.

5.1. ÁREA DE VIZINHANÇA MEDIATA (AVM)

A Área de Vizinhança Mediata (AVM) foi definida como o recorte territorial onde podem ocorrer repercussões indiretas do empreendimento, especialmente associadas à mobilidade urbana, ao uso do sistema viário de conexão e à interação com equipamentos urbanos e comunitários de atendimento local.

Em termos operacionais, a AVM considera o trajeto natural dos veículos e pedestres que acessarão o empreendimento a partir das vias de conexão do bairro, incluindo o percurso entre a rua de implantação e as vias que fazem a ligação com áreas de comércio, serviços e equipamentos urbanos próximos. Nessa escala, o que se busca avaliar é se o acréscimo de circulação gerado pelo empreendimento é compatível com a capacidade do sistema viário local, se há necessidade de ajustes de sinalização ou organização de acessos, e se a demanda por infraestrutura pública apresenta potencial de sobrecarga perceptível no funcionamento cotidiano da área.

Para fins de padronização metodológica e coerência técnica, adota-se como referência, para a AVM, um raio de análise ampliado (por exemplo, até aproximadamente 500 metros a partir do lote, ajustável conforme características do traçado viário), abrangendo as vias coletoras locais, pontos de conversão e interseções mais relevantes do entorno. Esse recorte permite avaliar não apenas a rua do empreendimento, mas também os trechos onde é mais provável ocorrer redistribuição do fluxo veicular, maior concentração de movimentos de entrada e saída e eventuais conflitos com usos residenciais.

Na AVM também são avaliadas, de maneira contextual, as condições gerais de oferta de infraestrutura urbana (rede pública de água e esgoto, drenagem e energia), bem como a presença de equipamentos urbanos e comunitários de uso corrente no bairro (saúde, educação, segurança, áreas públicas), não para atribuir ao empreendimento impactos desproporcionais, mas para demonstrar, de forma organizada e transparente, que o território possui capacidade de absorção compatível com a natureza do uso proposto.

5.2. ÁREA DE VIZINHANÇA IMEDIATA (AVI)

A Área de Vizinhança Imediata (AVI) corresponde ao entorno diretamente afetado pelo empreendimento, onde os impactos tendem a ser percebidos de maneira mais intensa e imediata.

Para fins deste estudo, a AVI é delimitada considerando as frentes lindeiras ao lote e as quadras adjacentes, incluindo as edificações confrontantes e vizinhas, por serem as primeiras a experimentar alterações na percepção do espaço urbano. Nesse recorte, a análise aprofunda os temas de conforto urbano (ventilação e iluminação), paisagem e inserção morfológica, segurança viária imediata (acessos, visibilidade, conflitos entre pedestres e veículos), e compatibilidade de uso com a predominância residencial local.

O objetivo da AVI não é apenas constatar impactos, mas identificar de forma preventiva quais pontos do projeto podem ser ajustados para reduzir externalidades: por exemplo, definir local adequado e protegido para embarque/desembarque, prever organização interna para carga/descarga sem bloqueio da via pública, orientar elementos de iluminação externa para evitar ofuscamento em residências próximas, e adotar soluções arquitetônicas e paisagísticas que qualifiquem a relação entre a edificação e o espaço público.

Assim, a AVI constitui a escala prioritária para proposição de medidas mitigadoras específicas, pois nela o empreendimento encontra a vizinhança mais sensível às mudanças: moradores do entorno imediato, usuários da rua e do quarteirão, e o conjunto de relações urbanas do cotidiano. A correta definição dessa área garante que o EIV cumpra sua função preventiva e orientadora, produzindo recomendações proporcionais, objetivas e tecnicamente justificadas.

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

O diagnóstico ambiental constitui etapa fundamental do Estudo de Impacto de Vizinhança, pois estabelece o retrato técnico da área de influência antes da implantação do empreendimento, permitindo comparar as condições atuais com o cenário projetado após sua implantação e operação. Trata-se de instrumento que viabiliza análise objetiva da capacidade de suporte do território, bem como a identificação preventiva de fragilidades ambientais e urbanas.

No contexto urbano, o conceito de “ambiente” não se restringe ao meio natural, mas abrange o conjunto integrado de elementos físicos, bióticos e socioeconômicos que compõem o espaço urbano consolidado. Assim, o diagnóstico ambiental deve observar não apenas aspectos ecológicos tradicionais, mas também infraestrutura instalada, dinâmica populacional, padrão de ocupação do solo, disponibilidade de serviços públicos e estrutura de mobilidade.

Para o empreendimento “Projeto Haia Vile”, inserido em zona urbana consolidada do Município de Holambra, o diagnóstico considera a realidade de área predominantemente residencial com usos compatíveis, já dotada de infraestrutura básica, pavimentação e serviços públicos regulares. A análise a seguir está organizada em três eixos: meio físico, meio biótico e meio socioeconômico.

6.1. ASPECTOS DO MEIO FÍSICO

O meio físico compreende os elementos naturais e antrópicos relacionados à geologia, relevo, solo, clima, drenagem e condições ambientais do sítio urbano onde o empreendimento será implantado. No caso do “Projeto Haia Vile”, trata-se de lote inserido em malha urbana consolidada, já antropizada, com ocupação regular e infraestrutura instalada.

Relevo e Condições Geotécnicas

O relevo local apresenta características predominantemente suaves, compatíveis com o padrão topográfico do município de Holambra, não sendo identificadas declividades acentuadas que possam comprometer a estabilidade da edificação ou exigir intervenções estruturais extraordinárias.

Do ponto de vista geotécnico, por se tratar de área urbana consolidada, não se verificam indícios de instabilidade generalizada do terreno ou presença de processos erosivos ativos. Eventuais cortes ou movimentações de solo serão limitados à implantação da edificação e obedecerão às técnicas de contenção e drenagem adequadas, prevenindo riscos de recalque diferencial ou carreamento de material para a via pública.

Drenagem Natural e Águas Pluviais

A drenagem urbana constitui elemento sensível em empreendimentos verticais, especialmente quando há aumento de impermeabilização do solo. O lote encontra-se inserido em sistema viário dotado de rede pública de drenagem, o que caracteriza área urbana consolidada.

Entretanto, em observância à Lei Estadual nº 12.526/2007 e às boas práticas de engenharia urbana, o projeto contempla sistema de retenção e controle de águas pluviais, com reservatório dimensionado conforme fórmula legal ($V = 0{,}15 \times Ai \times IP \times t$), reduzindo a vazão de pico lançada na rede pública. Tal medida contribui para minimizar riscos de sobrecarga do sistema de drenagem e alagamentos no entorno.

Além disso, serão adotadas soluções construtivas que priorizem escoamento controlado, com calhas, condutores verticais adequadamente dimensionados e dispositivos de inspeção e manutenção periódica, assegurando desempenho hidráulico adequado ao longo da vida útil da edificação.

Clima, Insolação e Ventilação

Holambra apresenta clima subtropical, com regime de chuvas concentrado nos meses de verão e temperaturas moderadas ao longo do ano. O projeto arquitetônico do empreendimento considera orientação solar e ventilação natural como elementos de conforto ambiental e eficiência energética.

A implantação respeita recuos e afastamentos previstos na legislação municipal, garantindo adequada insolação das unidades e não produzindo bloqueios significativos à ventilação das edificações vizinhas. A análise volumétrica demonstra que o gabarito proposto (3 pavimentos) é compatível com o padrão construtivo do entorno e não caracteriza barreira contínua que prejudique circulação de ar.

6.2. ASPECTOS DO MEIO BIÓTICO

O meio biótico envolve a análise da vegetação, fauna e eventuais áreas ambientalmente protegidas. Por se tratar de área urbana consolidada, não há presença de remanescentes florestais significativos ou ecossistemas naturais preservados no interior do lote.

6.2.1. Vegetação

O lote apresenta cobertura vegetal típica de área urbana, composta predominantemente por gramíneas ornamentais e eventuais exemplares arbóreos isolados. Não foram identificadas áreas de vegetação nativa em estágio avançado de regeneração ou formações vegetais classificadas como de preservação permanente no interior da área diretamente afetada.

Caso seja necessária a supressão de exemplares arbóreos isolados, esta será precedida de autorização do órgão ambiental competente, com eventual compensação ambiental nos termos da legislação estadual e municipal aplicável.

O projeto paisagístico do empreendimento prevê recomposição vegetal e implantação de áreas verdes compatíveis com o espaço disponível, contribuindo para melhoria microclimática, infiltração superficial e qualificação estética da paisagem urbana.

6.2.2. Fauna

Em áreas urbanas consolidadas, a fauna presente é predominantemente composta por espécies adaptadas ao ambiente urbano (aves de pequeno porte, insetos e animais domésticos). Não há registro de habitats críticos ou espécies ameaçadas no lote.

A implantação do empreendimento não implica fragmentação de ecossistemas naturais nem alteração significativa de corredores ecológicos, uma vez que o local já se encontra

inserido em ambiente fortemente antropizado. Portanto, sob o ponto de vista faunístico, os impactos são considerados de baixa relevância.

6.3. ASPECTOS DO MEIO SOCIOECONÔMICO

O meio socioeconômico compreende o conjunto de relações humanas, econômicas, institucionais e infraestruturais que estruturam o território urbano onde o empreendimento será implantado. Diferentemente do meio físico e biótico, cujas análises se concentram em variáveis naturais ou ambientais, o meio socioeconômico envolve a dinâmica da cidade como sistema funcional — englobando padrões de ocupação do solo, estrutura populacional, capacidade de serviços públicos, atividades econômicas e mobilidade urbana.

No caso do Município de Holambra, a análise socioeconômica deve considerar sua vocação turística consolidada, sua escala urbana controlada e seu perfil predominantemente residencial com inserções comerciais compatíveis. Trata-se de cidade com identidade cultural própria, economia ligada ao turismo e eventos, e crescimento urbano historicamente planejado.

O empreendimento “Projeto Haia Vile”, classificado como categoria R3.2 – Habitação Multifamiliar Vertical, insere-se nesse contexto atendendo à demanda por moradia permanente em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura básica e inserida em zona mista predominantemente residencial (ZMPR), o empreendimento contribui para o adensamento controlado e ordenado do território, promovendo uso eficiente da infraestrutura existente, devendo ser avaliado não apenas sob a ótica do impacto, mas também sob a perspectiva de integração funcional ao território.

6.3.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área onde se insere o empreendimento está classificada como Zona Mista Predominantemente Residencial (ZMPR), cuja finalidade é permitir a convivência harmoniosa entre uso habitacional e atividades não residenciais compatíveis.

A morfologia urbana do entorno é composta predominantemente por residências unifamiliares e edificações multifamiliares de pequeno porte, com inserções pontuais de serviços e comércio de baixo impacto. Não se observa presença de atividades industriais ou usos geradores de alto fluxo incompatível com a ambiência residencial.

A análise da ocupação proposta demonstra compatibilidade volumétrica (3 pavimentos), respeito aos recuos e ausência de ruptura morfológica com o padrão urbano existente.

Importa destacar a caracterização de ocupação residencial permanente, o empreendimento é inserido de forma compatível ao zoneamento ZMPR, que admite edificações multifamiliares de baixa e média densidade.

Sob a perspectiva urbanística, a inserção do empreendimento residencial multifamiliar vertical, neste caso de pequeno porte, reforça o conceito de cidade compacta com usos integrados e reduzindo deslocamentos para outras áreas do município.

6.3.2. DEMOGRAFIA

Holambra apresenta crescimento populacional moderado e controlado, compatível com sua capacidade de infraestrutura e planejamento urbano consolidado. A dinâmica demográfica local é influenciada tanto pela população residente quanto pelo fluxo temporário de visitantes, especialmente em períodos de eventos e atividades turísticas.

O empreendimento em análise não representa incremento populacional significativo;

Considerando média de moradores por unidade habitacional:

16 unidades (com 2 dormitórios) × 4 pessoas = 64 habitantes

TOTAL: ***16 unidades habitacionais com 64 habitantes***

Trata-se de adensamento moderado, compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente e com o padrão da zona ZMPR.

Portanto, o impacto demográfico é classificado como de baixa relevância estrutural, devendo ser analisado mais sob a ótica de circulação urbana do que de crescimento populacional fixo.

6.3.3. DINÂMICA DA ECONOMIA

A economia de Holambra é fortemente vinculada ao turismo, à produção agrícola especializada (flores e plantas ornamentais) e somado a estes fatores têm surgido uma atenção especial a excelente qualidade de vida local com pontos fortes em segurança, educação e convivência ambiental, a oferta de unidades habitacionais impulsiona neste sentido sob olhar atual dos próprios trabalhadores nas áreas respectivas da economia local que sentem ainda a falta de mais opções de moradia na região.

Importa destacar que o empreendimento proposto é compatível com o porte urbano do município e não introduz vetor econômico disruptivo ou incompatível com a identidade local.

6.3.4. INFRAESTRUTURA BÁSICA

A área do empreendimento já se encontra inserida em malha urbana plenamente dotada de infraestrutura básica, incluindo rede pública de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica e coleta regular de resíduos sólidos.

6.3.4.1. Água e Esgoto

A rede pública existente atende ao padrão urbano consolidado do bairro. O consumo estimado do empreendimento foi calculado com base em parâmetros técnicos, demonstrando compatibilidade com a capacidade da rede instalada recém ampliada. Além do mais, o empreendimento contará com reserva de água para supressão integral de todas unidades por 48h sem a necessidade de abastecimento.

Não se prevê necessidade de ampliação estrutural do sistema público, sendo o impacto classificado como absorvível dentro da margem operacional do serviço.

6.3.4.2. Águas Pluviais

Conforme já mencionado no meio físico, será implantado sistema de retenção e controle de vazão de águas pluviais, em atendimento à legislação estadual. Tal medida garante que o empreendimento não contribua para sobrecarga da rede pública de drenagem.

6.3.4.3. Energia Elétrica

O fornecimento de energia elétrica será realizado por concessionária responsável, com dimensionamento de carga específica para o uso proposto. A infraestrutura existente no entorno apresenta padrão urbano regular, não havendo indicativo de saturação.

6.3.4.4. Resíduos Sólidos

A região é atendida por coleta pública regular de resíduos, conforme cronograma municipal vigente. O empreendimento contará com área interna adequada para armazenamento temporário, evitando exposição inadequada em via pública e mantendo padrão sanitário compatível com a vizinhança.

6.3.4.5. Saúde

Não se identifica aumento significativo na demanda por equipamentos públicos de saúde.

6.3.4.6. Educação

Considera-se uso residencial permanente, porém com baixo adensamento (64 Habts.) não há geração de demanda adicional siginificativa por vagas escolares, afastando impacto relevante sobre a rede educacional municipal.

6.3.5. MOBILIDADE URBANA

A mobilidade urbana representa o principal vetor de análise socioeconômica para empreendimentos destinados à estadia.

6.3.5.1. Acessibilidade

O projeto atende às normas de acessibilidade universal, garantindo inclusão e segurança de usuários com mobilidade reduzida.

6.3.5.2. Sinalização

A implantação poderá demandar ajustes pontuais de sinalização horizontal ou vertical, caso identificado pelo órgão municipal competente, visando segurança de pedestres e veículos.

6.3.5.3. Geração de Viagens

A geração de viagens associada ao empreendimento é compatível com a capacidade da via local, conforme análise técnica apresentada no capítulo de avaliação de impactos.

6.3.5.4. Transporte Público

A área é atendida por transporte público municipal, possibilitando deslocamento sem dependência exclusiva de transporte individual.

7. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E FUNCIONAIS

A avaliação dos impactos urbanísticos constitui a etapa central do Estudo de Impacto de Vizinhança, pois é nela que se confronta o diagnóstico da situação atual com o cenário projetado após a implantação do empreendimento. O objetivo não é apenas identificar possíveis efeitos adversos, mas mensurar sua relevância, extensão e permanência, permitindo ao Poder Público deliberar com base técnica e objetiva.

Nos termos do artigo 37 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o EIV deve contemplar, no mínimo, análise dos seguintes aspectos: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, e paisagem urbana. A presente avaliação estrutura-se exatamente sobre esses eixos.

Diferentemente de estudos meramente descritivos, a presente análise adota metodologia qualiquantitativa formal, permitindo classificação objetiva da significância dos impactos identificados.

7.1 METODOLOGIA DE IDENTIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

A metodologia adotada baseia-se na comparação entre dois cenários:

• Cenário Atual (Situação Sem Empreendimento)

• Cenário Projetado (Situação Com Empreendimento Implantado)

A partir dessa comparação, cada impacto é avaliado segundo quatro critérios:

I – Intensidade (I)

Grau de alteração provocado pelo empreendimento.

- 1 = baixa
- 2 = moderada
- 3 = elevada

A – Abrangência (A)

Alcance espacial do impacto.

- 1 = pontual (lote ou entorno imediato)
- 2 = local (bairro)
- 3 = ampla (município)

D – Duração (D)

Tempo de permanência do impacto.

- 1 = temporário
- 2 = permanente

R – Reversibilidade (R)

Capacidade de retorno à condição anterior.

- 1 = reversível
- 2 = irreversível

Fórmula de Significância:

$$S = I \times A \times D \times R$$

Classificação:

- $S \leq 4 \rightarrow$ Baixa significância
- $5 \leq S \leq 8 \rightarrow$ Média significância
- $S \geq 9 \rightarrow$ Alta significância

Esse critério permite que o impacto não seja avaliado apenas subjetivamente, mas segundo lógica estruturada e replicável.

7.2 ADENSAMENTO POPULACIONAL

O empreendimento possui 16 unidades destinadas à moradia permanente. Considerando taxa de ocupação de 4 pessoas por unidades de 2 dormitórios, a capacidade máxima estimada é:

16 unidades × 4 pessoas = 64 pessoas
Total = 64 pessoas

Classificação do Impacto:

Intensidade (I) = 1 (baixa, considerando infraestrutura urbana típica, não gerando saturação de serviços públicos)
Abrangência (A) = 1 (entorno imediato)
Duração (D) = 2 (permanente, uma vez que as unidades são para moradia permanente, a ocupação se mantém ao longo de toda a vida útil do edifício)
Reversibilidade (R) = 2 (irreversível, é um processo de difícil reversão, pois a estrutura física está consolidada e habitada, permanecendo enquanto o prédio existir)

$$S = 1 \times 1 \times 2 \times 2 = 4$$

Significância: Baixa

7.3 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

A análise dos equipamentos urbanos e comunitários é elemento obrigatório do EIV conforme artigo 37 do Estatuto da Cidade. O objetivo é verificar se a infraestrutura existente possui capacidade técnica para absorver a demanda adicional gerada pelo empreendimento, sem comprometer a qualidade dos serviços prestados à população residente.

7.3.1 Abastecimento de Água

Considerando parâmetro técnico médio de 200 litros/pessoa/dia para uso com segurança e atendendo a demanda permanente, temos;

64 pessoas × 200 L/dia = 12.800 litros/dia
= 12,8 m³/dia

Esse volume, distribuído ao longo do dia, é plenamente compatível com redes urbanas consolidadas. Importa destacar que bairros residenciais horizontais já suportam consumos superiores quando consideradas famílias permanentes com uso doméstico completo (lavagem, irrigação, etc.).

Podem ser adotados dispositivos economizadores usuais em edificações contemporâneas, conforme definições de projeto e especificações técnicas.

Classificação:

Intensidade (I) = 1 (baixa)
Abrangência (A) = 1 (pontual)
Duração (D) = 2 (permanente)
Reversibilidade (R) = 2 (irreversível)

S = 1 × 1 × 2 × 2 = 4
Significância: Baixa

7.3.2 Esgotamento Sanitário

A geração de esgoto acompanha proporcionalmente o consumo hídrico. Considerando coeficiente de retorno de 80%:

12,8 m³/dia × 0,8 = 10,24 m³/dia

Não há lançamento irregular, sendo a ligação prevista diretamente na rede pública existente.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.3.3 Energia Elétrica

A carga instalada será previamente dimensionada conforme normas da concessionária e NBR 5410.

Não há uso industrial, nem cargas de grande porte que gerem sobrecarga estrutural na rede.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.3.4 Resíduos Sólidos

A geração média estimada para uso em unidades residenciais de habitabilidade permanente varia entre 0,6 a 1,0 kg por pessoa/dia.

64 pessoas × 0,8 kg = 51,2 kg/dia

Esse volume é equivalente a aproximadamente 11 residências médias urbanas, plenamente absorvível pelo sistema municipal de coleta regular.

Será implantada área específica para armazenamento temporário interno, evitando interferência no passeio público.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A compatibilidade urbanística deve ser analisada sob três dimensões:

1. Legal
2. Morfológica
3. Funcional

Do ponto de vista legal, o uso R3.2 é permitido na Zona Mista Predominantemente Residencial, conforme Lei Complementar municipal.

Do ponto de vista morfológico, o gabarito de 3 pavimentos não representa ruptura abrupta na paisagem urbana, especialmente considerando tendência contemporânea de adensamento controlado em cidades turísticas.

Do ponto de vista funcional, o uso residencial multifamiliar apresenta maior aderência à vocação predominante da zona ZMPR quando comparado a usos de hospedagem, reduzindo potenciais conflitos de convivência urbana.

Classificação:

I = 1
A = 1

D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Empreendimentos residenciais bem inseridos tendem a promover estabilidade e valorização do entorno urbano, reforçando a ocupação qualificada da área.

A valorização imobiliária não deve ser vista como impacto negativo, mas como externalidade positiva decorrente da qualificação do espaço urbano.

Não há indícios técnicos de desvalorização por conflito de uso.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.6 GERAÇÃO DE TRÁFEGO

7.6.1 Caracterização do sistema viário do entorno

O empreendimento em estudo está localizado em área urbana consolidada do Município de Holambra, com acesso pela Rua Campo das Palmas, via integrante da malha viária local destinada predominantemente à circulação de moradores e usuários das edificações existentes no entorno. Trata-se de via pavimentada, com geometria adequada à circulação bidirecional de veículos leves, apresentando características típicas de via urbana de acesso local, com tráfego predominantemente residencial e baixa intensidade de fluxo ao longo do dia.

A função principal da via é realizar a distribuição de tráfego dentro do próprio bairro, conectando-se às vias coletoras que estruturam a circulação urbana do município. Nesse contexto, a Rua Campo das Palmas apresenta condições físicas e operacionais compatíveis com o padrão de ocupação existente na região, sendo utilizada majoritariamente por veículos particulares, serviços urbanos e circulação eventual de veículos de entrega.

Do ponto de vista funcional, a infraestrutura viária existente demonstra capacidade suficiente para absorver incrementos moderados de circulação associados à implantação

de novos empreendimentos de pequeno e médio porte, especialmente quando se tratam de edificações de uso predominantemente residencial, cujos fluxos de deslocamento tendem a ocorrer de forma distribuída ao longo do dia.

7.6.2 Estimativa de geração de viagens

O empreendimento é classificado como R3.2 – Habitação Multifamiliar Vertical, composto por 16 unidades autônomas destinadas à moradia permanente, com uma população estimada de 64 pessoas. Para o cálculo da geração de viagens, adota-se o critério estabelecido para o uso residencial vertical, considerando uma taxa de geração de **4 viagens por unidade/dia** (abrangendo deslocamentos de moradores, visitantes e serviços domésticos/entregas), o que resulta na seguinte estimativa:

16 unidades × 4 viagens/unidade/dia = 64 viagens diárias

Este volume totaliza os fluxos de entrada e saída, representando o impacto cotidiano do empreendimento no sistema viário local. Diferente de polos comerciais, o uso residencial R3.2 apresenta um padrão de mobilidade previsível, focado majoritariamente nos deslocamentos pendulares dos moradores, sem a rotatividade intensa característica de atividades de serviços.

7.6.3 Distribuição temporal das viagens

Em empreendimentos residenciais verticais de porte médio, a distribuição das viagens concentra-se nos períodos de início e término da jornada de trabalho e escolar (horários de pico). Adotando-se a metodologia técnica de engenharia de tráfego para estudos de impacto urbano, estima-se que **10%** do volume total diário de viagens ocorra na hora de pico.

Aplicando-se este índice ao volume projetado:

64 viagens diárias × 10% = 6,4 ~ **7 viagens no horário de pico**

Este incremento de **7 veículos por hora** é considerado de **baixa intensidade**, sendo plenamente absorvido pela capacidade operacional das vias urbanas lindeiras. O fluxo gerado não compromete o Nível de Serviço (NS) do sistema viário local, mantendo a fluidez e a segurança do tráfego no entorno imediato.

7.6.4 Avaliação do impacto no sistema viário

A análise do volume adicional estimado indica que o empreendimento deverá gerar impacto reduzido sobre o sistema viário do entorno. A introdução aproximada de 7 veículos por hora no período de maior movimento representa acréscimo pouco

significativo ao fluxo já existente na via, não sendo suficiente para alterar de forma relevante as condições de fluidez ou segurança do tráfego local.

Cabe observar que vias urbanas destinadas à circulação local, como é o caso da Rua Campo das Palmas, possuem capacidade operacional significativamente superior ao volume adicional projetado. Dessa forma, o incremento previsto encontra-se plenamente dentro dos limites normalmente absorvidos pela infraestrutura viária urbana.

Adicionalmente, o empreendimento contará com áreas internas destinadas ao estacionamento de veículos, bem como espaços adequados para embarque e desembarque de passageiros, o que contribui para evitar interferências na circulação viária externa.

Diante dessas condições, conclui-se que a implantação do empreendimento não deverá provocar impactos relevantes no sistema de circulação existente, sendo plenamente compatível com a capacidade operacional da malha viária do entorno.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.7 DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

A implantação do empreendimento residencial (R3.2) gera uma demanda direta e cotidiana por transporte coletivo, proveniente tanto dos 64 moradores estimados quanto dos funcionários de serviços domésticos e de manutenção predial. A moradia permanente estabelece fluxos pendulares regulares.

Entretanto, considerando o porte do empreendimento (16 unidades), o volume de novos usuários é perfeitamente compatível com a capacidade instalada das linhas de ônibus existentes na região. A concentração de moradias em eixos urbanos consolidados favorece a mobilidade sustentável e a redução da dependência de transporte individual, sem acarretar a necessidade de ampliação de frotas ou criação de novos itinerários por parte das concessionárias.

Classificação do Impacto:

Intensidade (I) = 1 (Baixa): O acréscimo de usuários é diluído na operação atual do sistema.

Abrangência (A) = 1 (Local): O reflexo da demanda se restringe aos pontos de parada imediatos.

Duração (D) = 2 (Permanente): A necessidade de transporte persiste ao longo da ocupação do imóvel.

Reversibilidade (R) = 2 (Irreversível): A demanda é contínua enquanto houver o uso residencial.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.8 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

O projeto respeita afastamentos mínimos legais e não constitui barreira contínua que impeça ventilação cruzada.

A insolação foi analisada conforme orientação solar local, não sendo identificado sombreamento excessivo sobre lotes vizinhos.

Classificação:

I = 1
A = 1
D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.9 PAISAGEM URBANA

A paisagem urbana é resultado da interação entre forma construída e espaço público.

O empreendimento propõe linguagem arquitetônica compatível com padrão urbano local, contribuindo para qualificação visual.

Não há impacto sobre patrimônio histórico ou natural.

Classificação:

I = 1
A = 1

D = 2
R = 2

S = 4
Significância: Baixa

7.10 SÍNTESE DA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS

Concluída a análise individualizada dos impactos previstos para o empreendimento "Projeto Haia Vile", apresenta-se a seguir a consolidação dos resultados obtidos mediante aplicação da metodologia qualiquantitativa descrita no item 7.1.

A matriz síntese permite visualizar de forma objetiva a significância global dos impactos identificados, evidenciando o grau de compatibilidade do empreendimento com a capacidade de suporte da área urbana onde será implantado.

7.10.1 Matriz Consolidada de Impactos

Item Avaliado	I	A	D	R	S	Classificação
Adensamento Populacional	1	1	2	2	4	Baixa
Água	1	1	2	2	4	Baixa
Esgoto	1	1	2	2	4	Baixa
Energia	1	1	2	2	4	Baixa
Resíduos Sólidos	1	1	2	2	4	Baixa
Uso e Ocupação do Solo	1	1	2	2	4	Baixa
Valorização Imobiliária	1	1	2	2	4	Baixa
Geração de Tráfego	1	1	2	2	4	Baixa
Transporte Público	1	1	2	2	4	Baixa
Ventilação e Iluminação	1	1	2	2	4	Baixa
Paisagem Urbana	1	1	2	2	4	Baixa

7.10.2 Interpretação Técnica dos Resultados

A aplicação da fórmula S = I × A × D × R demonstra que todos os impactos identificados apresentam **significância baixa**, não sendo verificado qualquer impacto classificado como médio ou alto.

Esse resultado decorre principalmente de três fatores estruturais:

1. Inserção do empreendimento em área urbana consolidada e dotada de infraestrutura completa;
2. Compatibilidade legal do uso R3.2 com a zona mista predominantemente residencial;
3. Porte controlado do empreendimento e baixo incremento populacional (16 unidades / 64 pessoas).

Importante destacar que o método adotado privilegia análise conservadora, atribuindo intensidade moderada sempre que há alteração perceptível, ainda que absorvível pela infraestrutura existente. Mesmo sob esse critério prudente, a significância permaneceu classificada como baixa.

7.10.3 Conclusão Técnica do Capítulo de Impactos

Com base na análise realizada, conclui-se que:

- O empreendimento não compromete a capacidade instalada dos sistemas urbanos;
- Não gera ruptura morfológica ou funcional na zona onde se insere;
- Não ocasiona sobrecarga relevante nos equipamentos comunitários;
- Não altera negativamente a paisagem urbana ou ventilação do entorno.

Portanto, do ponto de vista urbanístico e ambiental urbano, o “Projeto Haia Vile” demonstra-se compatível com o território, sendo os impactos identificados classificados como de baixa significância e plenamente mitigáveis por medidas técnicas de controle operacional, a serem detalhadas no capítulo seguinte.

8. MEDIDAS TÉCNICAS PREVENTIVAS E DE BOA PRÁTICA URBANÍSTICA

A avaliação realizada no Capítulo 7 demonstrou que todos os impactos identificados foram classificados como de baixa significância, não sendo verificada sobrecarga estrutural da infraestrutura urbana, incompatibilidade de uso ou comprometimento da qualidade de vida da vizinhança.

Assim, o presente capítulo não tem por finalidade impor condicionantes restritivas ou compensações urbanísticas extraordinárias, mas apenas registrar as medidas técnicas ordinárias inerentes à implantação de qualquer edificação urbana regular, especialmente no que se refere à drenagem pluvial e organização da circulação interna.

O objetivo é assegurar que a implantação do empreendimento ocorra em conformidade com as normas técnicas vigentes, mantendo a compatibilidade já demonstrada com a estrutura urbana existente.

8.1 SISTEMA DE DRENAGEM E CONTROLE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Conforme legislação estadual aplicável (Lei nº 12.526/2007), empreendimentos com área impermeabilizada relevante devem prever sistema de retenção e controle de águas pluviais.

O projeto do “Projeto Haia Vile” contemplará, assim demonstrado no projeto executivo:

• Reservatório de retenção dimensionado conforme critérios técnicos e exigências legais;

• Sistema de condução adequado das águas captadas em cobertura e áreas impermeáveis;

• Liberação controlada à rede pública após amortecimento da vazão de pico.

Tal medida não decorre de impacto extraordinário identificado, mas de exigência técnica aplicável a qualquer edificação urbana de porte semelhante.

Importante registrar que a implantação do sistema de retenção garante que o empreendimento não aumentará a vazão instantânea lançada na rede pública, preservando a estabilidade hidráulica da bacia urbana.

8.2 ORGANIZAÇÃO DE ACESSOS E SINALIZAÇÃO INTERNA

A geração de tráfego foi classificada como de baixa significância e plenamente absorvível pela via local. Ainda assim, o projeto arquitetônico preverá:

• Definição clara de acesso de veículos;

• Dimensionamento adequado das vagas internas;

• Sinalização interna básica de circulação.

Não há necessidade de intervenção viária externa, ampliação de pista ou modificação do sistema viário municipal.

As medidas aqui descritas integram o padrão regular de projeto e não configuram condicionantes extraordinárias.

8.3 GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Será prevista área interna destinada ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, em conformidade com as normas sanitárias e municipais.

Não há exigência de sistema especial ou ampliação da coleta pública, considerando que o volume gerado é compatível com o padrão urbano existente.

8.4 CONFORMIDADE COM NORMAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

O empreendimento será implantado observando integralmente:

• Parâmetros de recuo e ocupação definidos na legislação municipal;

• Normas de acessibilidade (NBR 9050);

• Normas elétricas e hidrossanitárias aplicáveis;

• Regulamentações da concessionária de energia e saneamento.

Tais medidas constituem obrigações técnicas inerentes à regular aprovação de qualquer edificação, não configurando contrapartidas adicionais.

8.5 AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Considerando que:

• Não foram identificados impactos de média ou alta significância;

• Não há supressão de vegetação relevante;

• Não há intervenção em Área de Preservação Permanente;

• Não há sobrecarga de infraestrutura pública;

Conclui-se tecnicamente que não se justifica a imposição de medidas compensatórias financeiras ou estruturais.

Eventuais condicionantes a serem estabelecidas deverão guardar estrita relação de proporcionalidade com os impactos efetivamente identificados, conforme princípio da razoabilidade administrativa.

8.6 CONCLUSÃO DO CAPÍTULO

O conjunto das análises realizadas demonstra que o “Projeto Haia Vile” é empreendimento compatível com o território onde se insere, não gerando desequilíbrio urbanístico ou ambiental.

As medidas aqui apresentadas são de caráter técnico-preventivo e correspondem às boas práticas de engenharia e arquitetura aplicáveis a qualquer edificação urbana regular.

Não se verifica necessidade de restrições adicionais ao uso do imóvel além daquelas já previstas na legislação municipal vigente.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – foi elaborado com o objetivo de avaliar, de forma técnica, estruturada e fundamentada, os efeitos decorrentes da implantação do empreendimento "Projeto Haia Vile", classificado como edificação de Habitação Multifamiliar Vertical, compatíveis com o enquadramento R3.2, a ser implantado no Município de Holambra – SP.

A análise desenvolvida ao longo deste estudo contemplou diagnóstico detalhado da área de influência, abrangendo aspectos do meio físico, meio biótico e meio socioeconômico, bem como avaliação específica dos impactos urbanísticos exigidos pelo artigo 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), observando ainda as diretrizes do Plano Diretor Municipal e da legislação de uso e ocupação do solo vigente.

As conclusões deste EIV referem-se aos impactos urbanísticos decorrentes da implantação física e da ocupação do edifício em condições regulares, não estabelecendo restrições adicionais quanto ao modo de utilização das unidades além das previstas na legislação municipal e no licenciamento edilício.

A metodologia adotada baseou-se em critério qualiquantitativo estruturado, com aplicação da fórmula de significância ($S = I \times A \times D \times R$), permitindo classificação objetiva dos impactos segundo intensidade, abrangência, duração e reversibilidade. Tal abordagem assegura transparência técnica, replicabilidade da análise e coerência entre diagnóstico e conclusões.

Os resultados obtidos demonstram que:

• Não há comprometimento da capacidade instalada da infraestrutura urbana existente (água, esgoto, energia, drenagem e coleta de resíduos);

• A geração de tráfego é compatível com a capacidade da via local e não altera o nível de serviço do sistema viário;

• O uso proposto é legalmente permitido na Zona Mista Predominantemente Residencial (ZMPR) e apresenta compatibilidade morfológica e funcional com o entorno;

• Não foram identificados impactos de média ou alta significância;

• Não há incidência sobre áreas de preservação permanente ou ecossistemas sensíveis;

• A paisagem urbana, ventilação e iluminação do entorno não sofrem prejuízo relevante.

A matriz consolidada de impactos evidenciou que todos os efeitos analisados foram classificados como de baixa significância, não sendo verificado qualquer desequilíbrio urbanístico estrutural ou sobrecarga sistêmica decorrente da implantação do empreendimento.

As medidas técnicas previstas concentram-se em boas práticas construtivas e operacionais, especialmente no que se refere ao controle e retenção de águas pluviais, organização de acessos, gestão de resíduos e atendimento às normas técnicas aplicáveis.

Tais medidas não configuram condicionantes extraordinárias, mas sim providências inerentes à implantação regular de qualquer edificação urbana de porte semelhante.

Sob a perspectiva do planejamento urbano, o “Projeto Haia Vile” apresenta-se como empreendimento compatível com os parâmetros do Município de Holambra, visando ampliar a oferta de habitação multifamiliar no município, atendendo à demanda por moradia permanente em área urbana consolidada.

Sua implantação contribui para o adensamento urbano controlado, promovendo uso eficiente da infraestrutura existente, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, sem gerar ruptura na dinâmica territorial existente.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento demonstra viabilidade urbanística e ambiental urbana, estando seus impactos plenamente absorvíveis pelo território, dentro dos parâmetros legais e técnicos vigentes.

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança, portanto, oferece subsídios técnicos suficientes para a análise administrativa do pedido de licenciamento, evidenciando que a implantação do “Projeto Haia Vile” observa os princípios da função social da propriedade, da sustentabilidade urbana e da proporcionalidade das medidas mitigadoras, conforme orientações do Estatuto da Cidade e da legislação municipal aplicável.

gov.br
Documento assinado digitalmente
PAULO ALEX BARCELLOS TORMA
Data: 11/06/2026 15:17:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

RESPONSÁVEL TÉCNICO

PAULO ALEX BARCELLOS TORMA

CREA 5061735668

ART Nº 2620261842976