

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**Requerente:** FF LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA (CNPJ: 16.959.293/0004-11)

### **1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Este documento apresenta um conjunto de estudos e informações técnicas referente à avaliação, identificação, compensação e prevenção do impacto do empreendimento FF LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA, onde possui uma sala dentro de um Pavilhão Comercial. O empreendimento é do ramo de Locação de automóveis.

O estudo permite a análise das diferenças entre as condições existentes e as que surgirão com a implantação do empreendimento.

**Endereço do empreendimento:** Parte dos Lotes Rurais nº 34 e 36, que formam a designada Parte “A”, da Linha Segunda, Secção Paiol Grande e Parte dos Lotes Rurais nº 34 e 36, que formam a designada Parte “B”, da Linha Segunda, Secção Paiol Grande, Sala 02, nº 500, Bairro Frinape, Rodovia BR-153, Km 52 – Erechim – RS.

#### **1.2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: Rafael Colet

Formação: Engenheiro Civil

Número de registro: RS 231759

Endereço: Rua Pedro Álvares Cabral, 466 – Centro - Erechim – RS.

Telefone: (54) 999767372

E-mail: rafael.colet@outlook.com

### **2. DADOS DA OBRA**

#### **2.1. CARACTERIZAÇÃO DA OBRA**

A empresa atua no ramo locador de veículos e transporte coletivo.

Terreno: 17.395,06 m<sup>2</sup>

Área total construída pavilhão: 6.750,00 m<sup>2</sup>

Área total Sala 02: 900,00m<sup>2</sup> (Térreo: 800,00m<sup>2</sup> + Mezanino: 100,00m<sup>2</sup>)

Coefficiente de Aproveitamento do Lote: 0,34

Taxa de ocupação do Lote: 34,58%

Zoneamento: CCS3-US1

## Conforme zoneamento:

Corredor 3 – CCS3 - RS 135 (Erechim-Getúlio Vargas), a partir da BR153

Regime	Código do Regime Urbanístico
Índice de aproveitamento	Conforme zoneamento
Taxa de Ocupação	Conforme zoneamento
Altura da Edificação	Conforme zoneamento
Recuos Fundos e Laterais	Conforme zoneamento
Recuos de Frente	Conforme zoneamento
Estacionamento de Veículos	Conforme zoneamento
Parcelamento do Solo	Conforme zoneamento

## Estando englobado no zoneamento US1:

UNIDADE DE SERVIÇO 1 – US1

Regime	Código do Regime Urbanístico
Índice de aproveitamento	1,5
Taxa de Ocupação	Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário: 80% Demais pavimentos: 70%
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	paredes com aberturas: H/18 + 1,40m e nunca inferior a 2,00m. paredes sem aberturas: H/23 + 1,10m e nunca inferior a 2,00m.
Recuos de Frente	4,00m
Estacionamento de Veículos	Subsolo ou qualquer pavimento observada a Taxa de Ocupação vigente. Poderá ser utilizado até no máximo 30% da área do recuo de frente para estacionamento.
Parcelamento do Solo	L3

## 2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A Figura 01 indica a localização do empreendimento no seu entorno, conforme imagem do Google Maps. A Figura 02 indica a planta de localização do imóvel. E a Figura 03 indica a Sala Comercial 02 (objeto do estudo), contendo o térreo e o mezanino.

O empreendimento está executado em um terreno de 17.395,06 m<sup>2</sup> localizado na Rodovia BR-153, Km 52, no município de Erechim – RS. Localizado no Bairro Frinape, quarteirão formado pela Faixa de Domínio da BR-153 e pela Rua Kennedy e Rua Henrique. O empreendimento do estudo Sala 02, está localizado dentro do Pavilhão.



Figura 01 – Localização do imóvel (Google Maps)

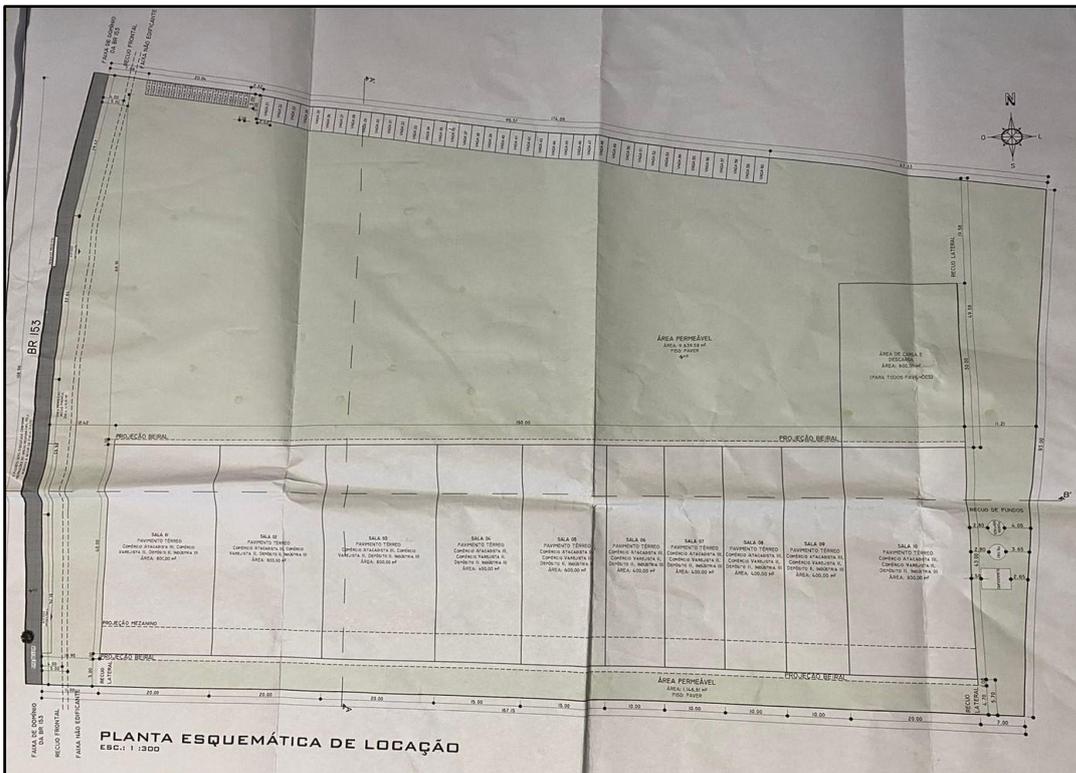


Figura 02 – Planta de Localização do Imóvel

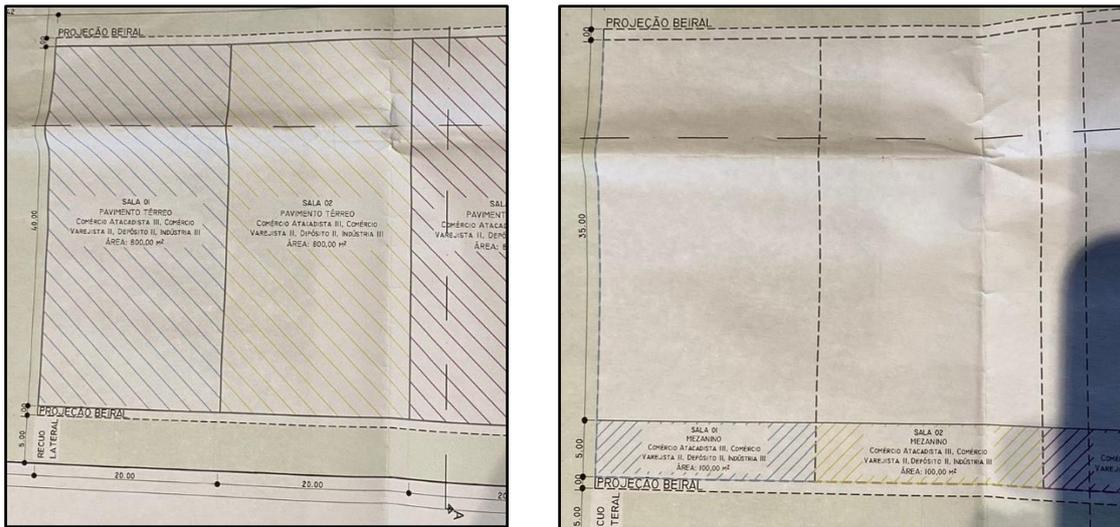


Figura 03 – Planta Sala Comercial 02 (Térreo + Mezanino)

### 2.3. PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

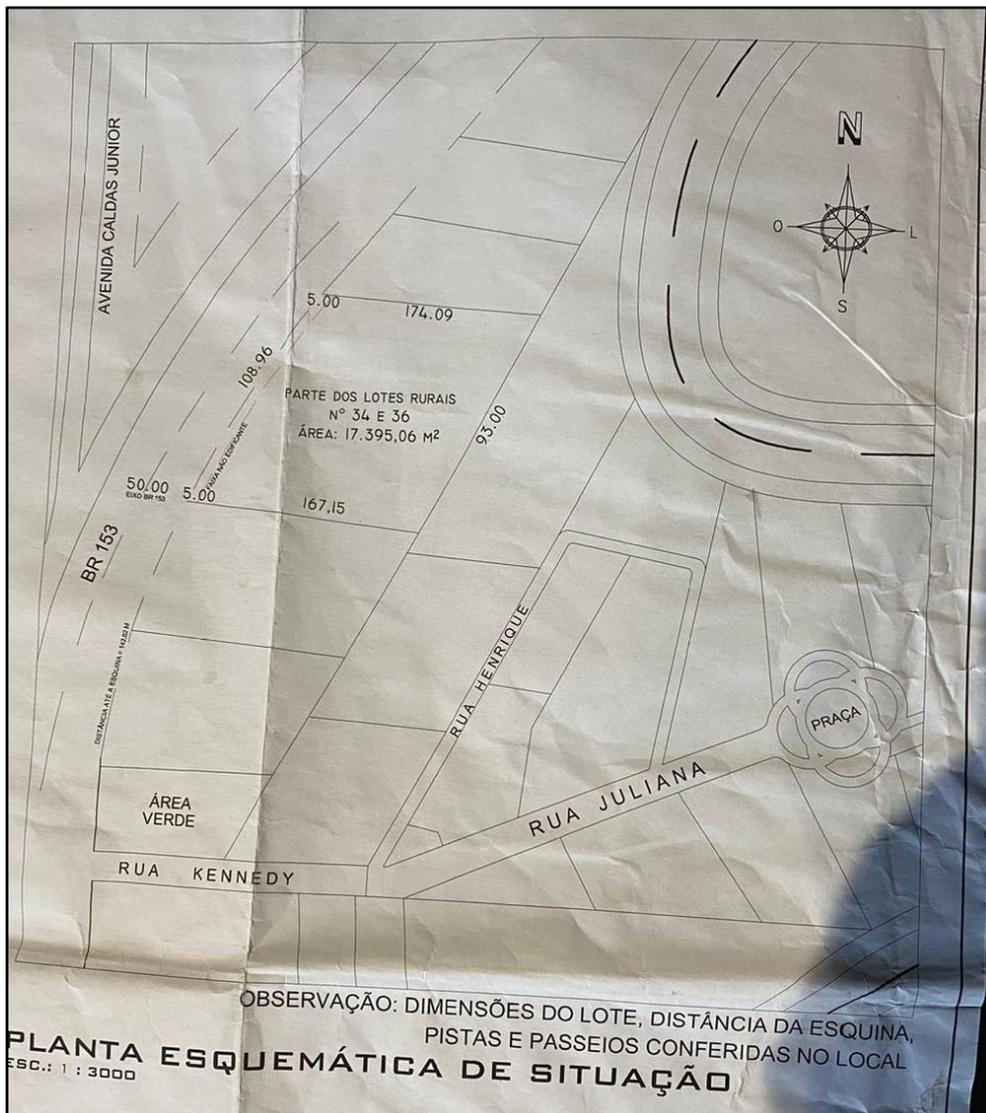


Figura 04 – Planta de Situação do Imóvel

## **2.4. DESCRIÇÃO DO PROJETO**

O empreendimento atende aos índices urbanísticos do município de Erechim - RS conforme estabelecido pelo PDM - Plano Diretor Municipal. O terreno de implantação compreende uma área total de 17.395,06 m<sup>2</sup>, área total construída do Pavilhão é de 6.750,00 m<sup>2</sup> e a área construída do empreendimento localizada na Sala 02 é equivalente a 900,00 m<sup>2</sup>. Segue em anexo planilha controle e alvará de aprovação.

Tanto a arquitetura quanto as características construtivas foram estabelecidas de acordo com o local de instalação, características de solo e relevo e utilização futura do imóvel.

## **2.5. ESTUDO DO AUMENTO DE TRÁFEGO E/OU DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO**

O presente empreendimento acrescenta ao tráfego local um total de aproximadamente 50 veículos automóveis, sendo que uma parte desses veículos ficam expostos na loja para venda, e outra parte transitam, interferindo no fluxo do tráfego. Os veículos chegam ao local através da Rodovia BR-153 e saem pelo mesmo local, onde, nas proximidades existe um trevo que distribui o fluxo dos veículos, conforme pode ser visto na Figura 01 acima.

Neste sentido, considerando que os veículos que transitam chegam e saem da empresa em horários não definidos e normalmente com saídas e chegadas individuais, registra-se um aumento insignificante de tráfego no entorno, não gerando impacto na infraestrutura urbana local.

Quanto ao fluxo de pedestres, ressalta-se que pelas características da empresa, este local não é local de embarque/desembarque de pessoas, não ocasionando alteração no fluxo de pedestres local. Quanto ao fluxo de pedestres já existente, este não será afetado pelo empreendimento.

Também, pelas características do empreendimento, este não se configura como gerador de adensamento populacional no entorno, bem como não causa nenhum impacto na morfologia urbana. Diante disso, resalta-se que não ocorre nem valorização nem desvalorização imobiliária no entorno.

## **2.6. ESTUDO DE EQUIPAMENTOS GERADORES DE RUÍDOS**

Os principais pontos de geração de ruídos visto que é uma empresa de locação de veículos são ocasionados somente pela inspeção, abastecimentos e pela ignição e manobra dos veículos não gerando qualquer outro ruído adicional.

## **2.7. ESTUDO DA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

A configuração construtiva da empresa FF LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA, não traz impactos negativos a vizinhança quanto a ventilação e iluminação, por não se tratar de uma edificação de altura relevante e por ocupar uma área

sem a presença de casas em seus arredores.

## **2.8. ESTUDO DAS PAISAGENS URBANAS E PATRIMÔNIO CULTURAL**

Como o empreendimento em questão está inserido em uma área próxima apenas de empresas, e com ausência de residências próximas, a sua construção não interferiu em grande escala levando em conta a paisagem urbana, patrimônio natural e cultural do local.

## **2.9. ESTUDO DA DESTINAÇÃO DO ESGOTAMENTO CLOACAL E PLUVIAL**

As instalações cloacais e pluviais foram executadas conforme a NBR 8160, tendo sido vistoriadas pelo setor competente do município, visto a liberação do habite-se da unidade.

Parte das águas são captadas por calhas e demais enviadas através de caixas e condutores pluviais para a rede pluvial existente, que comporta a demanda.

## **2.10. ESTUDO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA**

O abastecimento de água é feito através do abastecimento pela rede da Concessionaria CORSAN. O sistema de tratamento de esgoto é feito através de sistema Fossa, filtro e sumidouro disposta no terreno. A coleta de resíduos é realizada pela Prefeitura Municipal de Erechim.

A Rio Grande Energia (RGE) é responsável pelo fornecimento da energia elétrica consumida na empresa FF LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA.

## **2.11. ESTUDO DA GERAÇÃO DE POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA**

A frota do local não é significativa para acarretar em uma poluição atmosférica o entorno. A empresa realiza periodicamente a manutenção preventiva para a redução aos danos ambientais.

## **2.12. ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL**

Conforme Licença de Operação não existe próximo ao entorno recursos hídricos, áreas de preservação permanente ou espécimes de fauna e flora, os quais poderiam ser afetados pela edificação.

## **2.13. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)**

Em Anexo.

## **2.14. MATRÍCULA DO TERRENO**

Em Anexo.

## **2.15. ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS**

Em Anexo.

## **3. CONCLUSÃO**

Perante do Estudo de impacto de vizinhança, fica evidente a não necessidade de medidas, compensatórias para o empreendimento FF LOCADORA DE VEÍCULOS LTDA, localizado em Parte dos Lotes Rurais nº 34 e 36, que formam a designada Parte “A”, da Linha Segunda, Secção Paiol Grande e Parte dos Lotes Rurais nº 34 e 36, que formam a designada Parte “B”, da Linha Segunda, Secção Paiol Grande, Sala 02, nº 500, Bairro Frinape, Rodovia BR-153, Km 52 – Erechim – RS.

Erechim /RS, 13 de Setembro de 2023.

---

**RAFAEL COLET**  
**Engenheiro Civil**  
**Responsável Técnico CREA RS231759**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE ERECHIM  
PREFEITURA MUNICIPAL

PLANILHA DE CONTROLE E REGISTRO DE EDIFICAÇÕES - ZONEAMENTO SEM BASE (versão 2020)

Declaramos que as informações contidas nesta Planilha e demais documentações, entregues ao município, são verdadeiras e autênticas, sendo que as mesmas atendem às legislações e normas vigentes, e que estamos cientes da responsabilidade das declarações prestadas, respondendo administrativa, civil e criminalmente, nos casos de falsidade ou fraude.

Holz Incorporadora de Imóveis LTDA  
28.740.983/000196  
543522-1368  
contato@postodemolaserechim.com.br

Proprietário(s)/Possuidor(es): Nome: Roberto Maciel  
CPF/CNPJ: Arquiteta e Urbanista  
Telefone: CAU A41670-3  
E-mail: projetos@rocaengenharia.com.br

2 - Responsável Técnico: Nome: Roberto Maciel  
Título: Arquiteta e Urbanista  
CAU A41670-3  
CAUCREA: (54) 3321-6343  
Telefone: projetos@rocaengenharia.com.br  
E-mail: projetos@rocaengenharia.com.br

3 - Local (nº lote, quadra, rua, loteamento, etc): Parte dos Lotes Rurais Número Trinta e Quatro (34) e Trinta e Seis (36), que formam a designada Parte "A", da Linha Segunda, Seção Paoli Grande, em Erechim - RS, e Parte dos Lotes Rurais Número Trinta e Quatro (34) e Trinta e Seis (36), que formam a designada Parte "B", da Linha Segunda, Seção Paoli Grande, em Erechim - RS.

4 - Número da Matrícula (Registro de Imóveis): 77.510 e 77.511

5 - Atividades (conforme Anexo I - Grupo de Atividades - da Lei Complementar 010/2019): Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III

6 - Tipo construção (alvenaria / madeira / mista / outros): Pré-moldado

7 - Tipo obra (nova / ampliação / demolição / reforma / mudança de uso): Nova

8 - Área do terreno constante na Matrícula (m²): 8.697,53 m² e 8.697,53 = 17.395,06

9 - Nº de economias: 10

10 - Área do terreno encontrada in-loco (m²): 8.697,53 m² e 8.697,53 = 17.395,06

11 - Nº de estacionamentos: 60

12 - Divisão Territorial: CCS4 / US 1

13 - As atividades exercidas no local serão serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, Comércio Atacadista 3, Indústrias tipo 3 e 4  Não  Sim

REGIME URBANÍSTICO

		PLANO DIRETOR - Regime Urbanístico	PROJETO
14 - Índice Aproveitamento		1,5	0,34
15 - Taxa de Ocupação		Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário: 80% Demais pavimentos: 70%	34,58%
16 - Altura da Edificação	Pavimentos	4 pav.	01
	Metros	15,00 m	8,00m
17 - Recuo Lateral	Até: 7,50m	paredes com aberturas: 1,50 paredes sem aberturas: 0,00	N/A N/A
	A partir de: 7,50m	paredes com aberturas: H/16 + 1,40m e nunca inferior a 2,00m. paredes sem aberturas: H/23 + 1,10m e nunca inferior a 2,00m.	5,70m / 49,58m N/A
	Até: 7,50m	paredes com aberturas: 1,50 paredes sem aberturas: 0,00	N/A N/A
	A partir de: 7,50m	paredes com aberturas: H/18 + 1,40m e nunca inferior a 2,00m. paredes sem aberturas: H/23 + 1,10m e nunca inferior a 2,00m.	N/A 7,00
18 - Recuo de Fundos		4,00 m	10,95
19 - Recuo frente		Obs. Taxa de ocupação	Térreo
20 - Estacionamentos de veículos		Minimo 20% da área do lote	65,42%
21 - Cobertura de permeabilidade			

PLANILHA DE ÁREAS

PAVIMENTO	ATIVIDADES	ÁREA COMPUTÁVEL PARA ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				ÁREA NÃO COMPUTÁVEL PARA ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TOTAL
		EXISTENTE (+)	A REGULARIZAR (+)	A DEMOLIR (-)	A CONSTRUIR (+)	EXISTENTE (+)	A REGULARIZAR (+)	A DEMOLIR (-)	
TÉRREO Sala 01	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				800,00				800,00
TÉRREO Sala 02	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				800,00				800,00
TÉRREO Sala 03	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				800,00				800,00
TÉRREO Sala 04	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				600,00				600,00
TÉRREO Sala 05	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				600,00				600,00
TÉRREO Sala 06	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				400,00				400,00
TÉRREO Sala 07	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				400,00				400,00
TÉRREO Sala 08	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				400,00				400,00
TÉRREO Sala 09	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				400,00				400,00
TÉRREO Sala 10	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III				800,00				800,00
MEZANINO Sala 01	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III								
MEZANINO Sala 02	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III							100,00	100,00
MEZANINO Sala 03	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III							100,00	100,00

Rodrigo G. Ferrarese  
Eng. Civil - CREA/RS 247652

23 de Fev. 2022

**APROVADO**

Rodrigo G. Ferrarese  
Assessor I  
Portaria 011/2022

VIA  
PREFEITURA

MEZANINO Sala 04	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									75,00	75,00	
MEZANINO Sala 05	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									75,00	75,00	
MEZANINO Sala 06	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									50,00	50,00	
MEZANINO Sala 07	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									50,00	50,00	
MEZANINO Sala 08	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									50,00	50,00	
MEZANINO Sala 09	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									50,00	50,00	
MEZANINO Sala 10	Comércio atacadista III, comércio varejista II, depósito II, Indústria III									100,00	100,00	
TOTAL										6.000,00	750,00	6.750,00

*Roberta Maciel*  
RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME: Roberta Maciel  
CPF: 966.163.690-72  
CAU: A41670-3

*Daniel Matias Holz*

PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR  
Holz Incorporadora de Imóveis LTDA -  
Daniel Matias Holz  
CPF/CNPJ: 583.337.030-20

Rodrigo. G. Ferrarese  
Eng. Civil - CREA/RS 247652  
*Rodrigo G. Ferrarese*  
23 FEV. 2022  
**APROVADO**

Rodrigo. G. Ferrarese  
Assessor I  
Portaria 011/2022

**VIA  
PREFEITURA**

Município de Erechim - RS  
Processo: 215771  
23 MAR. 2022  
Resp. Análise: PAULA



Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICÍPIO DE ERECHIM  
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Habitação  
Praça da Bandeira, 354  
99.700-010 - Erechim-RS

### ALVARÁ DE LICENÇA DE EXECUÇÃO

Número de Ordem: 202/2022	Data de Emissão: 24/02/2022	Validade: 24/02/2027
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Licenciado(a): <b>HOLZ INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA</b>
--

Responsável Técnico: <b>ROBERTA MACIEL</b>
--

Órgão: <b>CAU N° ART/RRT: 10635332 N° Registro: 416703</b>
--

Conforme o projeto aprovado, concede-se alvará de aprovação de:

Objeto/Tipo: **COMÉRCIO ATACADISTA E VAREJISTA III, DEPÓSITO II E INDÚSTRIA II EM ALVENARIA**

Cód. do Imóvel: **66823** Localização no Arquivo: **202 / 06 - 22 A**

Área : **6.750,00 m<sup>2</sup>** Data de Aprovação: **23/02/2022**

Logradouro: **ROD BR 153**

Localização do Terreno: Lote: **P/ 'A' B'**, Quadra:

Alvará expedido conforme deferimento do processo de aprovação e licença de execução n°:	<b>2318/2021</b>
---	------------------

#### Observação:

Este documento autoriza a execução da obra, porém não isenta a aprovação nos demais órgãos competentes (vigilância sanitária, corpo de bombeiros, órgãos ambientais, etc).

O Alvará de Execução prescreverá em 5 (cinco) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por iguais períodos.

Demais peculiaridades acerca da concessão do alvará deverão ser observadas na Lei Municipal N° 6.259/2016, especificamente a partir do item 3.7.

Vistoria da Fiscalização	<p style="text-align: center;">Gerson Luiz Pandolfo Portaria n° 085/2021 Chefe da Divisão de Arquivo</p>
--------------------------	--