

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA</b>
	<b>COMUNICADO DE REUNIÃO DO GAAP Nº 31/2023</b>
	<b>GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS</b>
	<b>PORTARIA Nº 30.385/2017</b>
	<b>VALIDADE DO COMUNICADO 90 DIAS (LEI 4388/2009 ART 22)</b>
<b>DATA: 06/12/2023</b>	<b>Folha: 1</b>

Participantes	
Daniel Piola Neto	Associação dos Engenheiros de Garça
Eduardo Crema Murgos	Engenheiro Civil – Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Marco Antônio Nunes	Diretor - Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Maycon Ramon Dorta	Assessor – Secretaria de Obras e Serviços
Maciel Oliveira Gonçalves	Procurador Jurídico - SAAE
Maria Thereza Ricci Sartori	Secretária - SAMA

- PAUTA AGENDADA**
- 1 – Memorando 10714/2023
  - 2 – Reunião realizada dia 06/12/2023
  - 3 – Assunto: Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV

**ITENS DEFINIDOS NA REUNIÃO**

O GAAP – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos, analisou o Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, não se opõe a solicitação.

CPF: \_\_\_\_\_

DATA: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Prefeitura de Garça**  
Estado de São Paulo

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL E CONVERSÃO PARA  
LOTE MISTO.

**PROPRIETÁRIO:**

JOSÉ VICTOR DA SILVA

CPF: 416.830.438-80

## **1.0 INTRODUÇÃO:**

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo justificar a alteração de um lote de terreno residencial para um lote de terreno misto, ou seja, residencial e comercial. Tal alteração prende-se ao fato de que o proprietário pretende instalar no local um comércio, sendo ele um: Escritório Comercial para atender a população local. O presente estudo atende aos requisitos do ESTATUTO DA CIDADE - Lei 10.257, de julho de 2001, Presidência da República, em seu Art. 37; (...)

"Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficará disponível para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado. (...)

## **2.0 LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel Localizado na Rua: Dr. Miguel Gomes Fernandes esquina com Rua: Caroly G. Silva, nº34, Bairro: Residencial Campo Belo, Lote 13, Quadra: E município de Garça, Estado de São Paulo, conforme figura: 01 e 02. Vizinhança composta por residências e pequenos comércios locais.

**LOTE "E", QUADRA "13" BAIRRO: Residencial Campo Belo – GARÇA-SP**

**Imagem 1**

**Imagem 2**

### **I. ANÁLISE DOS EFEITOS**

O Escritório Comercial, contará com um ambiente automatizado, onde atenderá desde pequenos comércios locais, a comunicadores regionais, disponibilizando

através de suas instalações, a possibilidade do aluguel de um espaço comercial para Coworking em diferentes áreas, contando com sala para reuniões, cozinha e lavabo. podendo ser usado para divulgações através das mídias e canais de Podcast. Além de promover a divulgação e movimentar o comércio local.

## **II. ADENSAMENTO POPULACIONAL**

Não haverá impacto demográfico na região, pois trata-se de Bairro Residencial, onde a maioria dos seus lotes já se encontram ocupados, portanto, com a implantação do estabelecimento comercial não serão criados novos espaços que resulte impacto no adensamento populacional.

## **III. EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO**

Com a implantação do Comércio, não haverá necessidade de instalações de equipamentos urbanos, pois em nada implicará na densidade demográfica. Como também não se trata de um comércio para grandes públicos, não haverá necessidade de intervenções.

## **IV. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Por se tratar de um bairro Residencial, porém já com instalações comerciais ao seu entorno, o foco será na prestação de serviços e atendimento, ao público já existente. Fornecendo uma estrutura mais adequada, para impulsionar o que já existe. As instalações físicas do estabelecimento estarão de acordo com a legislação em vigor e compatíveis com o local.

## **V. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A valorização de um imóvel é dada com base nos dados de BDI, Benefícios e Despesas Indiretas, dispostos a mensurar a porcentagem de valorização de um imóvel. Também diretamente afetadas por dados de sua instalação, entorno, vegetação, infraestrutura e segurança. Além de características específicas, aumentando o índice de conforto e qualidade de vida, oferecidos por esse imóvel, onde são considerados, quantidade de banheiros, quartos, suítes, dimensionamento de cozinha e áreas de lazer.

No caso, o imóvel em questão, um imóvel misto, está situado em um lugar favorável geograficamente, um bairro com ampla área de expansão e crescimento, além dos pequenos comércios locais ao entorno. O que também interfere.

Onde é possível analisar uma valorização de média de 2% a 5%, segundo o CUB, média estadual, onde houve uma variação de 2,19% em 2023, e de 2,51% nos últimos 12 meses.

Para uma informação mais concreta, seria necessário um índice local, mensurando e avaliando a valorização anterior com dados históricos e demográficos da região, com base no desenvolvimento da cidade. Para esse caso, usamos dados indiretos, mensurando a região e o estado de São Paulo.

Com boa localização, o Escritório Comercial, valorizará a área, trazendo para o entorno, um espaço para coworking e aprendizado. Considerando este tipo de

comércio, um ponto de apoio e prestação de serviço a população local, atendendo a demanda existente.

## **VI. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO**

Não haverá geração de tráfego nem demanda por transporte público, pois o foco será no atendimento ao público local.

## **VII. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

Com a implantação física (construção) em nada afetará a ventilação local pois trata-se de uma edificação compatível com as construções existentes no bairro e de acordo com as normas técnicas vigentes.

## **VIII. PAISAGEM URBANA E PATRIMONIAL NATURAL E CULTURAL**

A implantação do comércio, de acordo com suas características, não interfere na paisagem urbana e patrimonial natural e cultural.

## **4.0 CONCLUSÃO**

Após análise do presente ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, conclui-se que não haverá nenhum impacto ambiental. Haverá sim, um impacto positivo, visto a comodidade que proporcionará aos comerciantes locais, concluindo a total viabilidade a implantação do comércio neste local.

Garça/SP - 16 de Novembro de 2023

---

Responsável Técnico:

ARQUITETA E URBANISTA

Ana Carolina Félix dos Santos

CAU/SP: A 183677-3

## **Prefeitura de Garça - SP**

**AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA TRANSFORMAÇÃO DE LOTE - Rua Dr. Miguel Gomes Fernandes, esquina com a**

**Rua Caroly G. Silva, 34 – Bairro Residencial Campo Belo**

Você concorda com a transformação do lote de residencial para lote de uso Misto (residencial/comercial), com a finalidade de Escritório Comercial para atendimento local, localizado na Rua Dr. Miguel Gomes Fernandes, esquina com a Rua Caroly G. Silva, 34 – Bairro Residencial Campo Belo – Lote: 13, Quadra: E ?

**NÃO TEVE NENHUM VOTO.**



## Protocolo (Nota interna 18/10/2023 13:37) 10.714/2023

---

**De:** Maria S. - SVO

**Para:** -

**Data:** 18/10/2023 às 13:37:46

**Setores envolvidos:**

PROT, DFOP, SVO, SMPDU, SACI, DDU

### DFP - Transformação de Lote Urbano

[Marcos Roberto Pellate - DFOP](#)

Em tempo, segue relatório em PDF

—

**Maria Aparecida Vasco da Silva**  
*fiscal*

**Anexos:**

RELATORIO\_Transformacao\_de\_lote\_Jose\_Victor\_da\_Silva.pdf



# PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
SETOR DE FISCALIZAÇÃO

## **PARECER FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS – SOLICITAÇÃO TRANSFORMAÇÃO DE LOTE**

Nº. Processo: 10.714 de 25 de agosto de 2.023.

Interessado.: José Victor da Silva

Atividade.....: INSTALAÇÃO DE EMPRESA COM ATIVIDADES DE RESTAURANTE E SIMILARES

Local.....: RUA DR. MIGUEL GOMES FERNANDES nº. 34 X RUA CAROLY GONÇALVES SILVA – QUADRA E – LOTE 13 – RESIDENCIAL CAMPO BELO

A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, juntamente com o Setor de Fiscalização de Posturas, após análise do requerimento e vistoria no local acima indicado, informa:

Trata-se de solicitação de transformação de lote residencial para lote misto (residencial e comercial), com a pretensão de INSTALAÇÃO DE EMPRESA COM ATIVIDADES DE RESTAURANTE E SIMILARES para fins comerciais.

O requerente apresentou as assinaturas da maioria dos proprietários dos lotes adjacentes, os quais não se opõem a transformação mencionada. Apresentou ainda, Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado por arquiteto responsável.

Com base nas assinaturas apresentadas, dos proprietários dos lotes que mais seriam afetados pela transformação e não fazem qualquer objeção com relação à transformação do lote mencionado, **ESTA FISCALIZAÇÃO NADA TEM A OPOR QUANTO AO ATENDIMENTO DO PEDIDO.**

Garça, 18 de outubro de 2023.





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6488-2A03-E8D9-9829

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARIA APARECIDA VASCO DA SILVA (CPF 259.XXX.XXX-36) em 18/10/2023 13:40:16 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



DANIEL PIOLA NETO (CPF 373.XXX.XXX-62) em 18/10/2023 13:58:26 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MARCOS ROBERTO PELLATE (CPF 161.XXX.XXX-08) em 23/10/2023 09:00:00 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MARIA ÂNGELA DE CASTRO PANZIERI (CPF 077.XXX.XXX-24) em 23/10/2023 11:20:59 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://garca.1doc.com.br/verificacao/6488-2A03-E8D9-9829>

# DECLARAÇÃO

Os signatários desta, qualificados e abaixo assinados, moradores vizinhos do imóvel localizado na Rua **MIGUEL GOMES FERNANDES, 34 - QUADRA E LOTE 13 - Bairro: RESIDENCIAL CAMPO BELO- GARÇA - SP**, atendendo a solicitação do **Sr. JOSÉ VICTOR DA SILVA**, por sua livre e espontânea vontade, não fazem qualquer objeção com relação a transformação do **LOTE 13**, residencial, **para uso misto (residencial e comercial)**, para funcionamento de uma empresa com atividade de **RESTAURANTE E SIMILARES** no endereço acima citado.

Por ser a expressão da verdade e para que produza os efeitos legais, firmam a presente.

NOME CUSTÓDIO CORREIA RG 19.991-328  
ENDEREÇO R. Caroly Gonçalves Silva 86  
ASSINATURA [assinatura]

NOME BRUNO LAMOS RG 32.949.399-0  
ENDEREÇO R. Caroly Gonçalves da Silva 107  
ASSINATURA [assinatura]

NOME MARIA DAS DORES BUITE GOMES RG MG 6810760  
ENDEREÇO Caroly Gonçalves da Silva 102 Campo Belo  
ASSINATURA [assinatura]

NOME CLÁUDIO S. FARIDI RG 23.650.524-5  
ENDEREÇO R. CAROLY GONÇALVES SILVA Nº 87  
ASSINATURA [assinatura]

NOME LEO LARDINO ROMZHUYSKI RG 47.471.647-8  
ENDEREÇO Rua Sr. Miguel Gomes Fernandes  
ASSINATURA [assinatura]

NOME CLAUDINEI B. M. TO RG 21.168.777  
ENDEREÇO SAULOS B. MACAÍ 41  
ASSINATURA [assinatura]

NOME Cleia Rodrigues dos Santos RG 47.954.901  
ENDEREÇO Caroly Gonçalves Silva nº 80  
ASSINATURA [assinatura]

NOME Arlete Dual RG 18914191-0  
ENDEREÇO Rua JOAQUINA FREIRE Nº 311  
ASSINATURA [assinatura]

NOME \_\_\_\_\_ RG \_\_\_\_\_  
ENDEREÇO \_\_\_\_\_  
ASSINATURA \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_ RG \_\_\_\_\_  
ENDEREÇO \_\_\_\_\_  
ASSINATURA \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_ RG \_\_\_\_\_  
ENDEREÇO \_\_\_\_\_  
ASSINATURA \_\_\_\_\_



**Prefeitura de Garça**  
Estado de São Paulo

**ANEXO I**  
**REQUERIMENTO**

REQUERENTE:

**PROPRIETÁRIO: JOSÉ VICTOR DA SILVA CPF 416.830.438-80 RG 41874659-X**  
**RUA: DR. MIGUEL GOMES FERNANDES esquina com,**  
**RUA: CAROLY GONÇALVES SILVA N° 34**  
**COMPLEMENTE: CASA BAIRRO: CAMPO BELO**  
**CIDADE: GARÇA ESTADO: SP**

REQUER:

Eu, JOSÉ VICTOR DA SILVA, portador da cédula de identidade RG: 41874659-X, inscrito pelo CPF sob nº: 416.830.438-80, venho respeitosamente a presença de vossa excelência, solicitar a análise para conversão do Lote indicado.

Trata-se atualmente de um endereço Residencial, conforme descrito em Projeto Arquitetônico, porém com intenções de uso para fins comerciais.

Com objetivo de manter o lote Regularizado conforme as Normas da Prefeitura, o prédio comercial, abrange 2 pavimentos, com a possibilidade de aluguel, para pequenos escritórios.

Nos termos, P/ Deferimento,

Garça, 28 de Setembro de 2023.

---

JOSÉ VICTOR DA SILVA  
CPF: 416.830.438-80



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**PROPRIETÁRIO: JOSÉ VICTOR DA SILVA CPF 416.830.438-80 RG 41874659-X**  
**RUA: DR. MIGUEL GOMES FERNANDES esquina com,**  
**RUA: CAROLY GONÇALVES SILVA Nº 34**  
**COMPLEMENTE: CASA BAIRRO: CAMPO BELO**  
**CIDADE: GARÇA ESTADO: SP**



Fonte: Google Maps – Endereços divergentes, identificação de Rua como R: Carlos Baracat



Fonte: Google Maps – Placa com endereço R: Dr. Miguel Gomes Fernandes.