

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

TRANSFORMAÇÃO DE LOTE RESIDENCIAL EM LOTE DE USO MISTO (RESIDENCIAL/COMERCIAL)

“LOTE 328 da QUADRA 11 – BAIRRO JARDIM IMPERADOR“

PROPRIETÁRIO: CARLOS ALEXANDRE DOS SANTOS – CPF 300.553.128-70

Dezembro de 2023

1.0 INTRODUÇÃO:

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo demonstrar os aspectos positivos e negativo para a alteração de um Lote Residencial para um Lote de uso misto, ou seja, uso residencial e comercial. O Objetivo desta alteração é porque o proprietário deseja instalar no local um comércio, tendo como objetivo a locação de um “SALÃO DE FESTAS” destinado a realização de pequenas confraternizações para atendimentos do público local.

O presente Estudo atende os quesitos do ESTATUDO DA CIDADE – Lei 10.257, de 10 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 à 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 ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

(...)

2.0 LOCALIZAÇÃO

O “Lote 328” da Quadra “11” localiza-se na Rua Alice José Nassif, Bairro Jardim Imperador, município de Garça, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº27.757 do Cartório de Registro de Imóveis de Garça-SP conforme ilustra a Figura 01 que demonstra a localização do Lote no Bairro, Figura 02 que demonstra a implantação do Lote na Quadra 11 e Foto 01 a fachada do Imóvel.

Figura 01



Figura 02

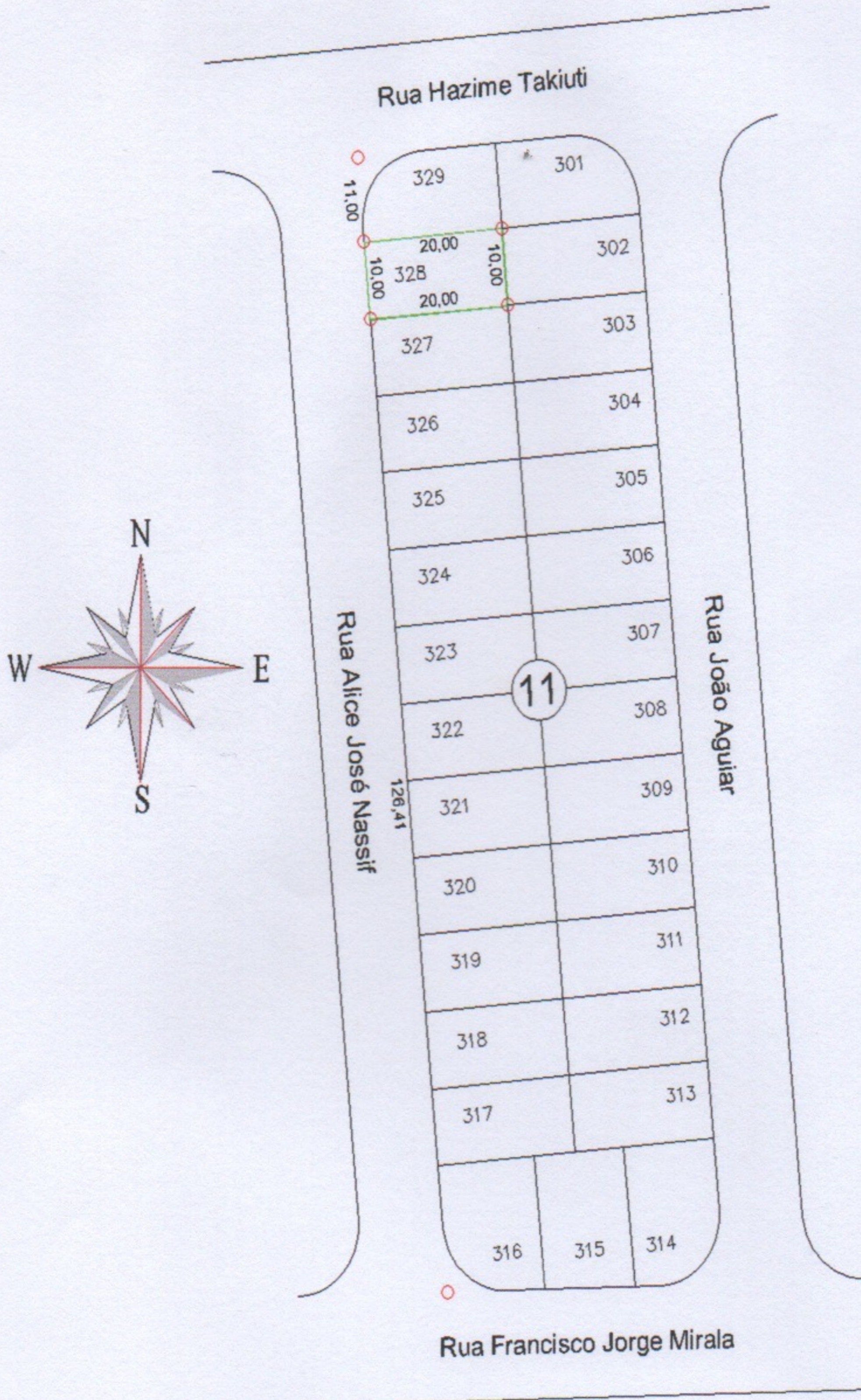


Foto 01 (06/12/2.023)



3.0 ALTERAÇÃO PRETENDIDA

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem o objetivo demonstrar a viabilidade da transformação do Lote 328 da Quadra 11 do Bairro Jardim Imperado de Lote Residencial para Lote de uso Misto (Residencial/Comercia), pois não trará nenhum impacto negativo, não havendo nenhuma transformação no adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários; no uso e ocupação do solo passará de residencial para misto (residencial/comercial); haverá valorização imobiliária pois oferecerá mais um opção de lazer no Bairro; não haverá geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

4.0 ANÁLISE DOS EFEITOS

A seguir serão apresentados os efeitos positivos e negativos com a implantação da atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

4.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Não haverá impacto demográfico na região, pois trata-se de uma transformação de uso de Lote existente, e não haverá alterações em suas dimensões, portanto não terá a alteração no adensamento populacional.

4.2 EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO

Com a transformação do Lote de Residencial para Uso Misto (Residencial/Comercial) não afetará ou necessitará de qualquer alteração nos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento que se encontra totalmente urbanizada e providas de todos os equipamentos urbanos exigidos nas Leis Municipais, Estaduais e Federais. A Rua onde se encontra o imóvel possui guias e sarjetas e pavimentação asfáltica, possui iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, coleta pública de resíduos sólidos (coleta de lixo) e rede coletora de esgoto sanitário.

4.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Trata-se de um imóvel localizado no Perímetro Urbano do Município de Garça, Estado de São Paulo, dentro de um Loteamento denominado JARDIM IMPERADOR, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Garça conforme Decreto Municipal nº7.223/2020 e GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo).

4.4 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com a instalação do estabelecimento Comercial destinado a LOCAÇÃO PARA FESTAS de uma área de Lazer, vai atender a demanda existente no local, pois há uma grande procura de locação desse espaço e atualmente não há locais disponíveis para o atendimento, sendo necessário o deslocamento para lugares distantes. A implantação do comércio não gera uma valorização do local, pois irá proporcionar mais uma opção de lazer para a população local.

4.5 GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O imóvel localiza-se na Rua Alice José Nassif e tem com acesso principal a Rua Francisco Jorge Miralla e Rua Hazime Takiute e não haverá aumento de tráfego de veículos e pedestres nas vias adjacentes tendo em vista que não haverá o aumento populacional e também não irá influenciar na demanda por transporte público, pois atenderá o público local e possui capacidade de atendimento para pequenos eventos particulares.

4.6 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

A construção existe foi construída de acordo com PROJETO aprovado pela Prefeitura Municipal de Garça, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano conforme Alvará nº495/2021 e atende todas as normas sanitárias vigentes pois está de acordo com o código de obras municipal e código sanitário estadual. A edificação não interfere na ventilação e iluminação natural do loteamento pois a construção é compatível com os demais imóveis existentes no do local.

4.7 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A implantação do Comércio no local não afetará as características da paisagem urbana natural, patrimônio público e cultural, pois é construída dentro dos limites do lote, sendo totalmente com muros de alvenaria de tijolos e possui uma fachada limpa sem poluição visual estando compatível com o local onde se encontra.

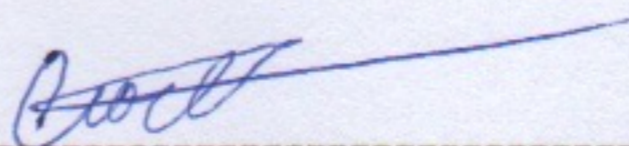
5.0 CONCLUSÃO:

Após análise do presente **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, conclui-se que não haverá nenhum impacto negativo ao meio ambiente, social e urbano, não afetando os moradores locais por se tratar de um pequeno local de reunião e lazer, onde barulho gerado no local não irá extrapolar o que permite a legislação. Haverá sim um impactos positivos, pois irá atender a população local que não precisará se deslocar para outros bairros. Concluindo-se assim a viabilidade da implantação do comercio no local, sendo viável a transformação do Lote Residencial em Lote Misto (Residencial/Comercial).

Garça-SP, 06 de Dezembro de 2.023



Responsável Técnico
Milton Kiyoshi Hirota
Engenheiro Civil – CREA-SP 5060680020
ART-28027230231941655



Proprietário
Carlos Alexandre dos Santos
CPF 300.553.128-70



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA

**COMUNICADO DE REUNIÃO DO GAAP Nº 01/2024
GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS
PORTARIA Nº 30.385/2017
VALIDADE DO COMUNICADO 90 DIAS (LEI 4388/2009 ART 22)**

DATA: 07/02/2024

Folha: 1

Participantes	
Daniel Piola Neto	Associação dos Engenheiros de Garça
Flavio Alfredo Cotait	Diretor de Gerenciamento de Resíduos - SAMA
Eduardo Crema Murgo	Engenheiro Civil - Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Marco Antonio Nunes	Diretor - Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Antônio Augusto Frighetto Menossi	Diretor - Secretaria de Obras e Serviços
Maciel Oliveira Gonçalves	Procurador Jurídico - SAAE
Hélio da Silva Rodrigues	Procurador do Município

PAUTA AGENDADA

- 1 - Protocolo 15008/2023
- 2 - Reunião realizada dia 07/02/2024
- 3 - Assunto: Transformação de Lote

ITENS DEFINIDOS NA REUNIÃO

- 1 - O GAAP - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos, analisou a solicitação e está de acordo com a solicitação de transformação de lote.

CPF: _____

DATA: _____

DECLARAÇÃO

CARLOS ALEXANDRE DOS SANTOS portador do CPF: 300.553.128-70 proprietário do imóvel localizado a Rua: ALICE JOSE NASSIF nº. 136, bairro: JARDIM IMPERADOR, cadastro municipal: 0061032800, Quadra 11 Lote 328 (solicitando transformação de lote) para funcionamento de um estabelecimento comercial com atividade de: Aluguel para salão de festas.

DECLARO, para os devidos fins e efeitos legais que me comprometo a evitar qualquer tipo de perturbação do sossego dos vizinhos do comércio acima citado.

DECLARO, ainda que o local acima citado seja utilizado exclusivamente para a atividade indicada, e também evitar qualquer tipo de perturbação do sossego público tais como: poluição sonora e ambiental, **barulho de qualquer espécie**, em conformidade com a **Lei 3878/2005**, bem como não utilizar o passeio e via publica para depósito de quaisquer materiais, estar de acordo com as normas e legislação vigente da vigilância sanitária, corpo de bombeiros (AVCB), código de obras, acessibilidade, SAAE e outros.

DECLARO, por fim estar ciente de que vindo a ser constatado qualquer ocorrência de perturbação do sossego público, estarei sujeito a punições conforme regulamenta a legislação vigente.

Garça, 10 de janeiro de 2024





PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
<<< >>>
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS
FONE: (14) 3407-6614

DECLARAÇÃO

Os signatários desta, qualificados e abaixo assinados, moradores vizinhos do imóvel localizado a **Rua: ALICE JOSE NASSIF, n.136 – Bairro: JARDIM IMPERADOR, quadra 11, lote 328 cadastro municipal: 0061032800 - Garça/SP**, atendendo a solicitação do **Sr. (o). CARLOS ALEXANDRE DOS SANTOS**, por sua livre e espontânea vontade, não fazem qualquer objeção com relação a transformação do lote residencial para misto(residencial e comercial) no endereço acima citado para abertura e funcionamento de um estabelecimento comercial com a atividade de locação para festas.

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

NOME	<u>Luiz Carlos do Silva</u>	RG	<u>24509878-08</u>
ENDEREÇO	<u>ALICE JOSE NASSIF</u>	nº	<u>72</u>
ASSINATURA	<u>[assinatura]</u>		
NOME	<u>CRISTIANE APARECIDA DE OLIVEIRA</u>	RG	
ENDEREÇO	<u>ALICE JOSE NASSIF</u>	nº	<u>73 CASA B</u>
ASSINATURA			
NOME	<u>Cleto Claudio Jeronimo</u>	RG	<u>35509095-8</u>
ENDEREÇO	<u>Luiz Domingos Martins</u>	nº	<u>19</u>
ASSINATURA	<u>[assinatura]</u>		
NOME	<u>Sourdes Ap. V. Bonnes</u>	RG	<u>35365418-8</u>
ENDEREÇO	<u>R. Francisco Bonini</u>	nº	<u>114</u>
ASSINATURA	<u>Sourdes</u>		
NOME	<u>Rafael Branco Martins</u>	RG	<u>42526471.3</u>
ENDEREÇO	<u>Campano Bonini</u>	nº	<u>107</u>
ASSINATURA	<u>Rafael Martins</u>		
NOME	<u>Janice Princesa</u>	RG	<u>401450442</u>
ENDEREÇO	<u>Armando Bonini</u>	nº	<u>74</u>
ASSINATURA	<u>Janice Princesa</u>		
NOME	<u>Wagner Bonini</u>	RG	<u>402.563.978.85</u>
ENDEREÇO	<u>ARMANDO BONINI</u>	nº	<u>54</u>
ASSINATURA	<u>[assinatura]</u>		

Ass. responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

<<< >>>

DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS

FONE: (14) 3407-6614

NOME Mauro Augusto de Souza P. Filho RG 34.623.342-2
 ENDEREÇO rua José Maria n° 146
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Seleny Aparecida RG 344.264.453-75
 ENDEREÇO rua José Maria n° 119
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Clinda Braga RG 200.233.538-99
 ENDEREÇO Alice José Nassif n° 133
 ASSINATURA [assinatura]

NOME [assinatura] RG _____
 ENDEREÇO rua José Maria n° 110
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Valdiney dos Santos RG 14/327.028-09
 ENDEREÇO rua José Maria n° 198
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Waldemar Pinho RG 25.325.612-4
 ENDEREÇO Alice José Nassif 103 n° _____
 ASSINATURA _____

NOME Domingos dos Santos RG 23.606.921-7
 ENDEREÇO rua José Maria n° 36
 ASSINATURA [assinatura]

NOME José Carlos Gomes RG 29.122.558-05
 ENDEREÇO Alice José Nassif n° 96
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Edinha de Fátima RG 33.814.849-8
 ENDEREÇO Alice José Nassif n° 43
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Adriano Maurício de Oliveira RG 25.326.369-4
 ENDEREÇO rua Alice José Nassif n° 33 - Caixa A
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Alvair Zupalino de Souza RG 26.467.590-99
 ENDEREÇO rua José Maria n° 86
 ASSINATURA [assinatura]

NOME Moisés de Fátima RG 443.914.883-33
 ENDEREÇO Alice José Nassif n° 123
 ASSINATURA [assinatura]

Ass. responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
<<< >>>
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE POSTURAS
FONE: (14) 3407-6614

NOME	<u>Luiz Antonio Amaro</u>	RG	<u>32717.196-x</u>
ENDEREÇO	<u>R. Alceia José Natal</u>	nº	<u>46</u>
ASSINATURA	<u>Luiz Antonio Amaro</u>		
NOME	<u>Daniel Lucio Izidoro</u>	RG	<u>430.951.968-73</u>
ENDEREÇO	<u>Rua: João Aguiar</u>	nº	<u>82</u>
ASSINATURA	<u>Daniel Lucio Izidoro</u>		
NOME	<u>Maucelia Regina Furtado</u>	RG	<u>7914394</u>
ENDEREÇO	<u>Rua: Joaquim 197</u>	nº	<u>197</u>
ASSINATURA	<u>[Signature]</u>		
NOME	<u>BRUNO DECSADO F. CASI</u>	RG	<u>40.230.9712</u>
ENDEREÇO	<u>ACICE SADE MASSI</u>	nº	<u>93</u>
ASSINATURA	<u>[Signature]</u>		
NOME	_____	RG	_____
ENDEREÇO	_____	nº	_____
ASSINATURA	_____		
NOME	_____	RG	_____
ENDEREÇO	_____	nº	_____
ASSINATURA	_____		
NOME	_____	RG	_____
ENDEREÇO	_____	nº	_____
ASSINATURA	_____		
NOME	_____	RG	_____
ENDEREÇO	_____	nº	_____
ASSINATURA	_____		
NOME	_____	RG	_____
ENDEREÇO	_____	nº	_____
ASSINATURA	_____		

Ass. responsável

Prefeitura de Garça - SP

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA TRANSFORMAÇÃO DE LOTE - Rua Alice José Nassif - Bairro Jardim

Imperador

Relatório - 26/02/2024 - 16:28

Campo: Você concorda com a transformação do lote de residencial para lote de uso Misto (residencial/comercial), com a finalidade de Salão de Festas para atendimento local, localizado na Rua Alice José Nassif – Bairro Jardim Imperador – Lote: 328, Quadra: 11 ?

