

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

E.I.V

REDE EDUCACIONAL DECISÃO S.A – UNIDADE CENTERVILLE

Campinas

Agosto/ 2023

À Prefeitura Municipal de Campinas

Respeitosamente, na qualidade de responsável técnico pela elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – E.I.V da unidade educacional de propriedade da REDE EDUCACIONAL DECISÃO S.A , registrada no CNPJ nº 26.258.611/0019-57, localizada na Avenida João Batista Morato do Canto, nº 1695.

## **01 - Introdução**

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para viabilizar o licenciamento de construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas no Município de Campinas ficam regulamentados pelo presente Decreto.

Tem como principal objetivo o controle urbano acompanhado da total assistência do Poder público para emissão de Licenciamento e Autorização de construções, modificações, implantações, ampliações de procedimentos de atividades públicas ou privadas. Regido pelo Decreto 20.663 de 16 de dezembro de 2019, na qual estabelece normas gerais e procedimentos para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança, cria a COMISSÃO DE ANÁLISE EIV/RIV no Município de Campinas e dá outras providências.

Diante disto, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança foi realizado na cidade de Campinas – SP, interior do Estado de São Paulo para a Alvará de Uso objeto de locação por parte da REDE EDUCACIONAL DECISÃO S.A, registrada no CNPJ nº 26.258.611/0019-57, localizada na Avenida João Batista Morato do Canto, nº 1695. Esta análise apresenta todas as formas de impacto de vizinhança que a implantação das atividades educacionais do Instituto possa gerar, bem como expõe medidas mitigatórias de eventuais impactos negativos. Para o desenvolvimento deste trabalho foram realizadas análises diretas através de pesquisas e literaturas específicas, vistorias e análises “in loco” como fonte de informações a respeito das características pertinentes, registros fotográficos, medições e reuniões a fim de compreender a infraestrutura e o porte do empreendimento aqui em estudo.

## 02 - Informações Gerais

### 2.1 Dados do Proprietário

**Razão Social:** Rede Educacional Decisão S.A

**CNPJ:** 26.258.611/0017-95

**Responsável Legal:** Gabriel Felipe de Oliveira Alves

**CPF:** 355.110.338-04

**Endereço:** Avenida João Batista Morato do Canto, 1695, Vila Anhanguera, CEP nº 13.031-800, campinas-SP

**Telefone:** (11) 99510-9292

**E-mail:** [rafael.camacho@rededecisao.com.br](mailto:rafael.camacho@rededecisao.com.br) - [gabriela.nunes@rededecisao.com.br](mailto:gabriela.nunes@rededecisao.com.br)

### 2.2 Dados do Empreendimento

**Local:** Avenida João Batista Morato do Canto, 1695, Vila Anhanguera, CEP nº 13.031-800, campinas-SP

**Área do terreno:** 3.320,00

**Área Construída:** 12.410,73

**Área utilizada pelo empreendimento:** 3.647,63

**Matricula do imóvel:** 193.660 - 3º Registro de Imóveis de Campinas – SP.

### 2.3 Dados do Responsável Técnico

**Nome:** Mariane Marques Duarte

**Atribuição:** Arquiteta e Urbanista

**CAU:** A262672-1

**RRT:** SI13291748IOOCT001

E-mail: marianneeduarte@gmail.com

### 03 - Caracterização do Local

A cidade de Campinas está situada no centro – leste do Estado de São Paulo, precisamente a uma altitude de 680 metros acima do nível do mar à 47°04'40" Longitude Oeste e 22°53'20" Latitude Sul, estando distante há apenas 96 km da Capital. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), atualmente a cidade possui uma área territorial de 794.571 km<sup>2</sup>, com estimativa populacional de 1.223.237 pessoas e densidade demográfica de 1.432,61 Hab/Km<sup>2</sup>.



Figura 01 – Localização – Cidade

### 04 - Localização do terreno

O empreendimento está situado na Avenida João Batista Morato do Canto, 1695, Vila Anhanguera, CEP 13.031-800, Campinas-SP, em suas proximidades podemos encontrar comercio de baixa complexidade como pequenas lojas de roupas, mercearias, academias, lojas de materiais de construção, mecânicas, clinicas odontológicas.

Ainda nas proximidades consta a tradicional Churrascaria Hirata localizada na região a mais de 50 anos. Contanto também com grandes empreendimentos imobiliários de habitações multifamiliares.

Terreno faz face com Avenida Joao Batista Morato Do Canto - Coletora II - Decreto 21.384 de 2021-03-15.

Denominado como Lote 001, do quarteirão 01521, cadastrado sob Código Cartográfico 3432.12.48.0001.01099 deste município, a construção do imóvel engloba uma ponta completa do quarteirão, sendo o térreo e o subsolo destinado a instituição de ensino, e os demais andares e térreo intermediário destinado a habitação vertical multifamiliares. O lote faz confrontação para os seguintes logradouros públicos: Rua José Pinto Camargo e Avenida Francisco de Paula Oliveira.



Figura 02 – Localização – Bairro e principais vias

A posição do imóvel também permite acesso a importantes Rodovias e Avenidas em curtas distâncias como Rodovia Anhangüera, Avenida das Amoreiras e Avenida Padre Joseph Bouchard.

## 05 - Caracterização das Áreas de Influência

Caracterização das Áreas de Influência define-se como área de influência a região que ao implantar um empreendimento sofrerá impactos positivos e/ou negativos em decorrência da inserção do novo estabelecimento, podendo ser classificado como Área de Influência Indireta (AII) ou Área de Influência Direta (AID).

### 5.1 Áreas de Influência Indireta

Área de Influência Indireta (AII) é a região que será atingida indiretamente pelos impactos causados pela implantação do estabelecimento e as atividades econômicas que o mesmo irá exercer no imóvel. Para melhor análise do presente EIV foi adotado uma área de influência de 1 quilômetro a partir da localização do imóvel



Figura 03 – Raio de 1 km

### 5.2 Área de Influência Direta

Área de Influência Direta (AID) é a região que será atingida diretamente pelos impactos causados com a implantação do estabelecimento e as atividades econômicas que a mesma irá exercer no local, caracterizado principalmente pelas quadras e lotes

confrontantes do imóvel em estudo. Para melhor análise do presente EIV foi adotado uma área de influência direta de 250 metros a partir da localização do imóvel.



Figura 04 – Raio de 250 metros

## 06 – Caracterização do Empreendimento

O empreendimento comercial, trata-se de colégio de ensino infantil, fundamental e Médio. São 23 salas, com o total de 541 alunos matriculados e capacidade para 735 matriculados. O colégio encontra-se em região urbana consolidada, portanto já com tráfego consistente.

O projeto aprovado para o local onde o empreendimento está instalado, possui 12.410,73 m<sup>2</sup> de área total construída e piscina com 32,00 m<sup>2</sup>. Não houve alteração da área construída, somente a disposição interna dos cômodos.

O quadro de áreas foi inserido abaixo, Tabela 1, constando também na íntegra no projeto arquitetônico simplificado.

Importante frisar que o colégio ocupa apenas uma parte desta área total, o que seria apenas 3.647,63 metros quadrados.

## 07 – Prognósticos e Medidas Mitigatórias

Tendo como base as Leis Municipais e como fonte de informação as análises e visitas técnicas in loco na região de estudo, este capítulo tem como finalidade esclarecer os impactos que o empreendimento e a atividade econômica exercida Rede Educacional Decisão S.A pode impactar em suas áreas de Influência, bem como a recomendação de medidas mitigadoras compensatórias e/ou impulsionadoras quando necessárias para o seu exercício.

## 08 – Vizinhanças do Empreendimento e Adensamento populacional

A Figura abaixo apresenta uma vista do topo, situado na vizinhança da Área de Influência Direta que receberá cotidianamente o impacto da atividade a ser exercida, nota-se que na área envoltória ao imóvel em estudo faz confrontação para residências térreas, condomínios verticais, comercio de baixa complexidade e prédio



Figura 05 – Área Envoltória

A Avenida João Batista Morato do Canto é composta por faixa de rolamento com guias, sarjetas, meio fio, postes de iluminação, rede elétrica, passeio público, além disso na



extensão desta via possui duas paradas de ônibus, uma sentido bairro e outra sentido centro, semaforização e excelente sinalização para pedestres e veículos.

Em relação a atividade econômica exercida atualmente no imóvel em estudo não abrange o adensamento populacional, é de suma importância salientar que o estabelecimento se encontra na área desde 2014 este Estudo de Impacto de Vizinhança faz-se necessário devido troca de Razão Social e propriedade/ titularidade de Razão Social, mas a atividade será a mesma desenvolvida.

### **09 - Condições de Deslocamento e Acessibilidade, Tráfego.**

A respeito de acessibilidade, em anexo segue planta de acessibilidade do colégio atestando que o mesmo segue todos os critérios dispostos por lei.

Sobre o transporte o empreendimento localiza-se a aproximadamente 300 metros da implantação do BRT Perimetral (sigla para *Bus Rapid Transit*), o Corredor Perimetral liga os corredores Campo Grande e Ouro Verde. Os 4,1 km do Perimetral passam entre Vila Aurocan e Campos Elíseos. O sistema beneficia o modal transporte público coletivo pois reduz o tempo de viagem das linhas, reduz também o intervalo entre os ônibus e melhora a fluidez viária.

A seguir foram listadas as linhas de ônibus que atendem a região.

- 171 - Campinas Shopping / Shopping Parque Dom Pedro via Guanabara e Parque Industrial (frequência média de 16 minutos em dias úteis);
- 242 - Jardim Miranda / Terminal Mercado I via Jardim Aurélia (frequência média de 45 minutos em dias úteis).

Os demais acessos são feitos de carros de passeio.

Em relação ao tráfego que a instituição gera em seu entorno classifica-se como neutro, pois a boa distribuição do fluxo de clientes/ alunos/ funcionários nas saídas e entradas não prejudica a população adensada na região. O código de trânsito brasileiro regulamentado pela Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 define trânsito no Art. 1: § 1º Considera-se trânsito a utilização das vias por pessoas, veículos e animais, isolados

ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, parada, estacionamento e operação de carga ou descarga.

## **10 - Valorização e Desvalorização Imobiliária**

Edificart Incorporadora 2020, esclarece que a valorização ou desvalorização imobiliária é influenciada por diversos fatores sendo os principais a serem considerados numa análise: a localização, características do imóvel, diferenciais do mercado, situação legal, infraestrutura do entorno, e a segurança dos usuários. O colégio é um equipamento urbano necessário e inerente para os bairros vizinhos de zoneamento residencial visto que trabalha diretamente com Ensino Educacional, gera empregos, lazer e cultura para o município. Diante disto é notável a valorização imobiliária na região, já que o empreendimento atende à demanda dos moradores existentes. Contudo, essa valorização imobiliária não será em abundância para que suceda um processo de gentrificação, pois não haverá alterações de grande impacto na urbanização.

## **11 - Paisagem Urbana, Natural e Cultural**

O local possui bastantes praças dentro do raio de 1 km, as maiores seriam a praça localizada no Centro Comunitário de Acolhimento de Animais, tendo um playground e mesas para piquenique onde pudemos ver que é muito utilizado pela população local em foco o público infantil e de idosos.

O local ainda possui uma associação e uma sede de time de futebol de bairro juntamente com oferecimentos de aulas culturais, dança, lutas e esportes.

Praça da Figueira a 450 metros do colégio, possuindo arborização e playground.

Praça sem denominação localizada na Rua Grama possuindo arborização e playground, bancos, telefone público e academia para terceira idade.



Figura 06 - Praça e Centro Comunitário de Acolhimento de Animais

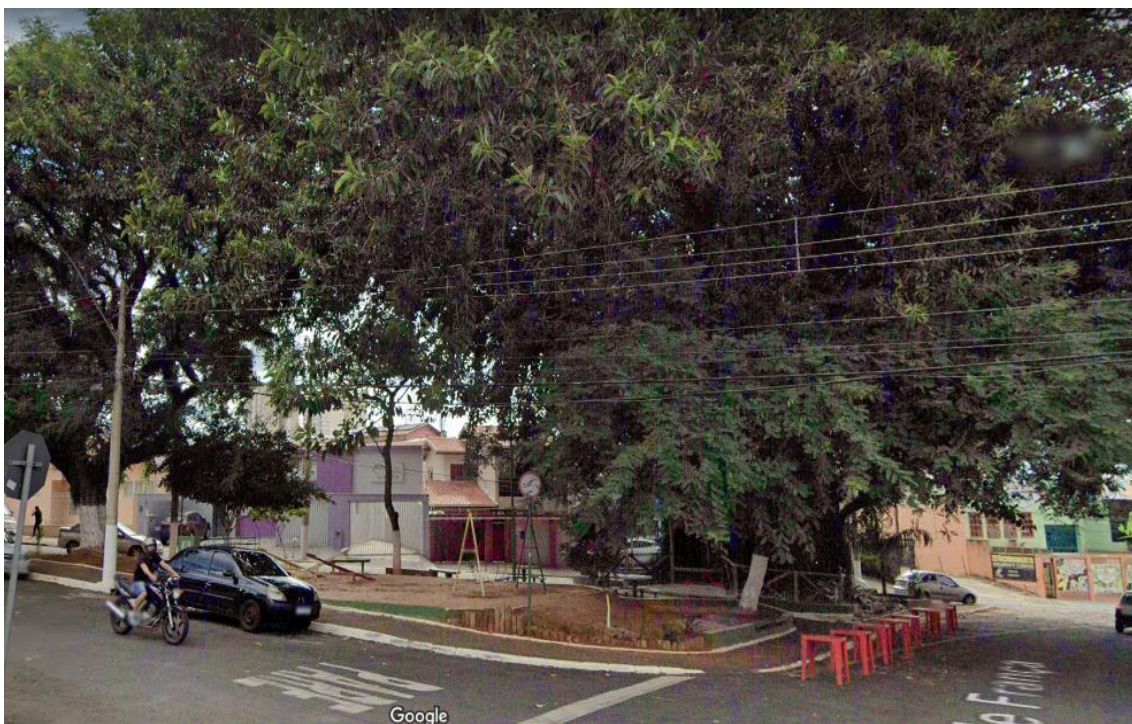


Figura 07 - Praça da Figueira

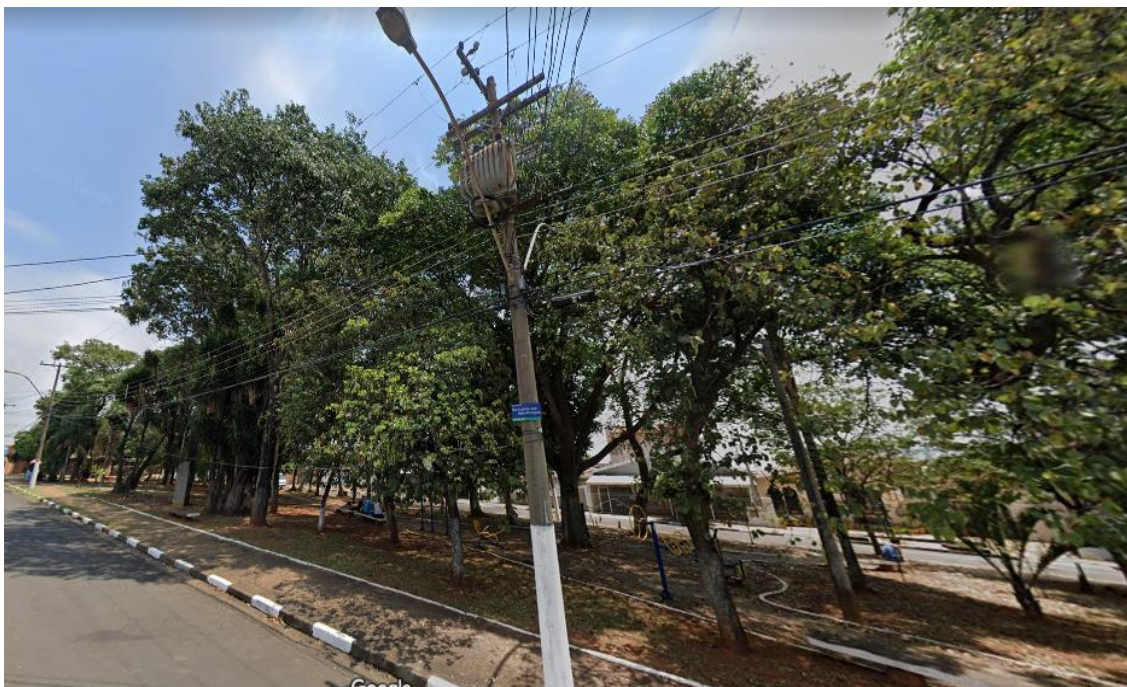


Figura 08 - Praça sem denominação - Rua Grama

## **12 - Incomodidade decorrente de emissão de ruídos, vibrações, resíduos sólidos e particulados**

Após análise do estudo desenvolvido nas áreas de possíveis impactos AID e AII, conclui-se que a atividade praticada pela Instituição de ensino não gerará impactos significativos aos usuários do empreendimento e a vizinhança, o mesmo também não se engloba na categoria de emissão de ruídos, vibrações, odores e particulados para os moradores locais, enfatizamos que o colégio se encontra no local desde 2014 o qual nunca sofreu de queixas da vizinhança local.

Em relação aos impactos sonoros e as construções existentes no local identificamos as seguintes fontes sonoras: aparelhos de som, televisores, eletrodomésticos em geral e barulhos de recreação em ambientes abertos.

### **13 - Efeito da Volumetria e das Intervenções Urbanísticas**

Ao analisarmos a construção existente no imóvel em estudo em comparação com a região de vizinhança, percebe-se que o mesmo não impacta nos eixos visuais locais, por ser um edifício condizente com a elevação topográfica vizinha e de acordo com as Restrições aeroportuárias do Município. Em relação as vias e logradouros também não sofrerão impactos com relação a atividade que será exercida no local, uma vez que a infraestrutura existente atende ao necessário e respeita os recuos e passeios estabelecidos pelo município.

### **14 - Equipamentos Públicos**

O local possui diversas praças, posto de saúde, escola pública, telefone público, serviços de água e esgoto, energia elétrica, transporte público e etc. Está cumprindo o Decreto nº 7.341, de 22 de outubro de 2010 que regulamenta a Lei nº 11.952.

### **15 - Sistema Viário e Transporte Público**

Campinas possui uma ampla rede de malha rodoviária pela qual se articula pela Região Metropolitana de São Paulo, a Rodovia mais próxima a área de estudo dá-se pela Rodovia Anhanguera

### **16 - Sistema de Abastecimento, Esgotamento Sanitário, Coleta de águas pluviais**

Conforme o Relatório de qualidade de água 2020 emitido pela SANASA Campinas, o Sistema de Abastecimento da área em estudo é atendido pela SANASA através da Estação de tratamento de água ETA – 3 e 4 em Sousa, que juntas tratam 4.530 Litros.

De acordo com o planejamento do sistema de esgotamento do Município o imóvel objeto de estudo está situado em região que é atendida pela SANASA em relação ao Esgotamento.

### **17 - Rede Elétrica**

O abastecimento elétrico no município de Campinas é feito pela concessionária CPFL Paulista.

## 18 - Equipamentos Comunitários

O Decreto Nº 7.341, De 22 De Outubro De 2010, por meio do Art. 2º parágrafo 2º, define equipamento comunitário como espaços, instalações e infraestruturas urbanas que são destinadas aos serviços públicos na área da educação, saúde, cultura, lazer, e segurança pública, abastecimentos, serviços funerários e outros de mesma semelhança. Para melhor análise desses equipamentos realizamos visitas técnicas na região e pesquisas via satélite para identificar os equipamentos comunitários na área de Influência Direta e Indireta do imóvel em estudo. A região em estudo possui duas unidades de Escolas pública, sendo essas situadas somente na área de influência All, já na região AID o imóvel objeto deste Estudo é a única Instituição de Ensino educacional Particular que atende a vizinhança.

Cerca de 2,3 km do Hospital Dr. Mario Gatti e 1,1 km do posto de saúde do São Bernardo.

Por estar em zoneamento estratégico de atividade econômica, a área é de média a alta ocupação residencial, entretanto a região abrange uma infraestrutura que já atende ao tipo de ocupação e uso do solo, desta forma conclui se que a atividade praticada no imóvel em estudo não influenciará ou comprometerá negativamente o seu uso. Quanto ao lazer a região conta com praças públicas nas áreas de influência All e AID devido ao tipo de zoneamento, em visita técnica foram constatados que as praças encontram se sem manutenção, e algumas possuem equipamentos ao ar livre.

Para a manutenção da ordem pública, preservação da segurança e tranquilidade entre a sociedade, o respeito às leis por meio de órgãos competentes garantem a adequada convivência entre o homem e o espaço urbano. Na Avenida João Batista Morato do Canto encontra-se um posto da Guarda Municipal a 700 metros de distância do Colégio que segundo a Lei nº 6.497 de 06 de junho de 1991 compete a este órgão a proteção dos bens, serviços e instalações do Município, bem como à realização do patrulhamento preventivo e comunitário atuando como órgão complementar da Segurança Pública, e a 3,7 Km encontra-se o Comando de Policiamento do Interior II.

## 19 - Considerações Finais

Por intermédio da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), confeccionado por profissionais capacitados e habilitados conclui se que o empreendimento educacional da Rede Educacional Rede Decisão S.A apresenta baixo impacto de vizinhança e não apresenta relevante incomodo em suas áreas de influência direta e indireta, visto que a localização do imóvel encontra-se totalmente inserido no perímetro urbano do Município, estabelecido pela LEI COMPLEMENTAR Nº 208, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

Diante disto, o EIV aqui apresentado foi elaborado de forma a contemplar os efeitos negativos em todos os âmbitos analisados, do qual não se identificou qualquer aspecto que torne inviável o uso do empreendimento e das atividades a serem exercidas no imóvel objeto deste estudo, além disso seus efeitos positivos oferecem soluções para as empresas industriais por meio de uma rede integrada que movimentam a economia da região, com as seguintes observações abaixo:

- O empreendimento contribuirá para a qualidade de vida e o desenvolvimento educacional do Município, pois promove atividades de cultura, lazer, bem como oferece Ensino de Educação, que torna se imprescindível para a população local/vizinha.
- O empreendimento contribuirá para o desenvolvimento econômico do Município, uma vez que sua principal atividade necessita de profissionais capacitados, como professores, diretores, profissionais de gestão de pessoas e administradores e diversos profissionais da área de contabilidade e administração de empresa.

## 20 - Referências Bibliográficas

- Código de Trânsito Brasileiro e Legislação Complementar em Vigor, Ministério das Cidades, Conselho Nacional de Trânsito, Departamento Nacional de Trânsito, Brasília, dezembro de 2008.
- DECRETO Nº 20.633, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2019 – disponível em:  
<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/135128>
- DECRETO Nº 20.864 DE 07 DE MAIO DE 2020– disponível em:  
<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaroriginal/id/13564>

- LEI COMPLEMENTAR Nº 208, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018 – disponível em:  
<https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/13>
- Manual de Análise de Estudos de Tráfego - Padrão nº: MA-AET-001 – EMDEC – disponível em:  
<http://www.emdec.com.br/eficiente/repositorio/1SiteNovo/Transito/17599.pd>