

# Estudo de Impacto na Vizinhança - EIV Garten Bar



20 DE AGOSTO 2024

---

Garten Bar  
Arq. Álvaro Oliva



# 1-Apresentação

Este EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) tem como objetivo a obtenção do alvará de uso para um bar e restaurante, localizado à Rua Carolina Florence, 1339, Vila Nova, Campinas, através da identificação e análise dos impactos causados no meio urbano da cidade.

Este tipo de estudo se faz cada vez mais necessário para as administrações municipais, face a importância de buscar um crescimento urbano que além de proporcionar o desenvolvimento sustentável da metrópole, assegura a manutenção e muitas vezes a melhora da qualidade de vida da população no entorno dos empreendimentos a serem instalados ou regularizados, além de fornecer informações que facilitam a fiscalização e prevenção de danos ao meio ambiente, capacidade de trânsito nas vias e bem estar da população em geral.

Baseado nas definições da Lei 208/2018 e pelo Decreto 20.633/2019, alterado pelo Decreto 20.864/2020, bem como no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e que quando o impacto ambiental previsto corresponder a alterações nas zonas urbanas da cidade, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estão dispensados de obtenção da Licença Ambiental, porém estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, apresentamos este estudo, visando analisar todos os impactos que este empreendimento pode vir a causar na qualidade de vida; valor imobiliário; geração de tráfego; paisagem urbana e qualquer outro elemento que venha causar alterações no seu entorno

## 2 – Descrição do Empreendimento – uso e ocupação do solo

Razão Social: **Garten Bar LTDA ME**

CNPJ: **33.150.910/0001-00**

Endereço: **Rua Carolina Florence, 1339 – Vila Nova**

Município - **UF: Campinas/SP**

COD. CARTOGRÁFICO: **3412.32.13.0323.01001**

O Garten Bar, opera no bairro Vila Nova, em Campinas, SP, em uma área urbana de 319,40m<sup>2</sup>, ocupando a totalidade da área construída de 140,00m<sup>2</sup>. O corpo da construção é em estrutura de alvenaria com paredes de 15 cm, o telhado executado com telhas tipo sanduíche.

Trata-se de um estabelecimento com atividade de bar e restaurante com serviço de alimentação e bebidas com entretenimento, que ocupa toda a edificação.

Capacidade de público é de 200 pessoas.

O estabelecimento conta com 10 funcionários.

Horário de Funcionamento: de terça a sexta-feira das 18 à 01:00h; aos sábados das 15:00h e aos domingos e feriados das 15:00 às 23:00hs.



Localização

# 3 – Área de Influência

## Área de Influência direta



A área de influência direta é aquela sujeita aos impactos diretos, tanto da implantação quanto da operação do empreendimento. No caso em análise foi delimitada a área de influência direta as quadras contíguas ao lote onde se encontra o empreendimento e as principais vias de acesso e circulação. A área de influência direta foi delimitada pelo polígono formado pela Rua Dr. Buarque de Macedo; Rua Padre Ignácio Teixeira Andrade; Rua João Batista Signori; Rua Pst. Alfredo Armando Calstroni; Rua Dom Francisco de Aquino Corrêa e Rua Dimas de Toledo Pizza.

## Área de Influência indireta



Área de influência indireta por definição, abrange um território que é afetado pelo empreendimento, mas no qual os impactos e efeitos indiretos decorrentes do empreendimento são considerados menos significativos do que nos territórios da área de influência direta. A área de influência indireta foi delimitada pelo polígono formado pela Avenida Dr. Heitor Penteado; Avenida Imperatriz Leopoldina; Rua Conselheiro Antônio Prado e Av. Dr. Theodureto de Almeida Camargo.

# 4 – Avaliação dos Impactos do Empreendimento

## **Conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população/ Ventilação e iluminação/ Equipamentos urbanos e comunitários.**

Nesse item, conforme os aspectos previstos no art. 23 do Decreto 20.633/2019, enfocaremos principalmente os aspectos urbanísticos referentes ao bem estar da população residente na área de influência direta, ressaltando, contudo que eventualmente serão afetados também os visitantes pontuais de outras áreas da cidade. Para isso, foram tomados para análise os seguintes aspectos: existência de áreas verdes, condições das calçadas, equipamentos comunitários e de segurança pública.

As calçadas circundantes da área em estudo em geral apresentam 3m de largura, o que se mostra suficiente já que nelas também se encontram a implantação de posteamento, alguma vegetação e mobiliários urbanos ou seja a cidade oferece uma estrutura consolidada e pronta para receber este tipo de atividade.

O entorno dos arredores é muito bem arborizado. Acreditamos que não venha a prejudicar a cobertura vegetal existente do entorno, principalmente porque o próprio estabelecimento preserva muitas árvores nativas como parte do seu paisagismo, sendo algumas de grande porte.

## **Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico.**

A atividade a ser exercida não irá competir nem deturpar a visão turística cultural e de patrimônio do município muito pelo contrário, a utilização podem vir a trazer ainda mais turismo para a cidade.

## **Demanda por serviços públicos**

Acreditamos que por estar em uma área consolidada onde há o pleno atendimento dos equipamentos e serviços públicos, o empreendimento não trará aspectos negativos neste sentido, já que sua demanda será praticamente neutra.

O estabelecimento conta com o fornecimento de energia elétrica e água das respectivas concessionárias, sendo seu consumo modesto, não vindo a causar qualquer sobrecarga nos sistemas. Podemos afirmar o mesmo quanto ao descarte do esgoto e águas pluviais: não haverá sobrecarga nos sistemas de captação e drenagem, no caso deste último, também pela área permeável existente no imóvel.

Com relação aos equipamentos comunitários existentes no entorno, também não haverá influência a ser considerada.

## **Efeitos na estrutura urbana e dinâmica do uso e ocupação do solo**

A Área de influência direta e indireta, do empreendimento é composta pela mescla de uso, com comércio e serviços (especialmente na área de influência Direta) e residencial Multifamiliar. Sendo assim a atividade se justifica pela situação atual da região: uma área de estruturação urbana consolidada, além de ser considerada pelo Plano Diretor como área que deve promover a urbanização de caráter macrometropolitano, visando à qualidade urbanística e ambiental vinculada ao desenvolvimento econômico.

## **Relação do empreendimento com o mercado imobiliário da região**

O empreendimento está localizado em um imóvel que a tempos vem sendo utilizado para atividades comerciais, o que também é o caso de grande parte dos imóveis no entorno, portanto conclui-se, então que não haverá um adensamento populacional, tampouco mudança no padrão urbano, ressaltando que a atividade não é um atrativo a novos moradores, mas sim, um benefício à cidade como um todo, sendo adequada aos padrões do entorno e ao zoneamento local.

Quanto ao quesito da valorização ou desvalorização imobiliária, também acreditamos não haver qualquer influência positiva ou negativa.

## **Particulados**

A atividade desenvolvida no local é de preparo de alimentos, assim, no que se refere à qualidade do ar a atividade da atividade não emitem partículas potencialmente poluidoras ao meio ambiente em quantidade que possa afetar o entorno, sendo uma atividade relativamente limpa.

## **Resíduos Sólidos**

Serão acondicionados em recipientes adequados e armazenados nas lixeiras existentes junto ao alinhamento, para posterior coleta pela rede pública, sendo os resíduos recicláveis armazenados e encaminhados à coleta seletiva.

## **Geração de tráfego**

Os estudos envolvidos nesse item do EIV visam diagnosticar a circulação, a acessibilidade e viabilidade dos fluxos de veículos em torno do empreendimento. Para tal estudo vale ressaltar a configuração do traçado viário atual e a classificação vigente para as vias de acesso que configuram o quarteirão em estudo bem como essas interagem entre si.

Sendo assim é possível afirmar que não existe demanda significativa por transporte coletivo tendo em vista que grande parte dos frequentadores serão provenientes de trabalhadores e moradores do entorno. Ainda em relação ao transporte público, existem pontos de ônibus nas imediações do estabelecimento, sendo os mais próximos na Rua Carolina Florence, 1442, a 100m do estabelecimento e na Rua Dr. Buarque de Macedo, 959, a 450m.

Sistema de circulação existente em boas condições em se tratando de um bairro consolidado, ainda assim haverá a utilização do estacionamento contratado.

### **Quanto à acessibilidade:**

O estabelecimento possui entrada e sanitários acessíveis, porém no entorno, apesar das calçadas estarem em estado regular, não existem rampas para cadeirantes nas faixas de pedestres nas proximidades.

### **Quanto à paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural**

Define-se como paisagem urbana o conjunto de tudo que forma o espaço público urbano, tais como: ruas, calçadas, praças, edificações, vegetação, rios e etc. A concepção de paisagem urbana considera as demandas da cidade dentro da capacidade de oferta dos espaços, levando em conta fatores como a questão ambiental e o bem-estar da população, visando tornar coerente e organizada a paisagem urbana e a preservação dos recursos naturais e de possíveis patrimônios históricos e culturais localizados na Área de Influência.

Quanto à questão relativa ao patrimônio histórico e cultural, o imóvel não é tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (CONDEPACC).

## **Conclusão**

O objetivo deste Estudo de Impacto de Vizinhança foi estabelecer os pontos positivos e negativos que este empreendimento causa, tanto nas áreas de influência direta e indireta, quanto na cidade de Campinas como um todo.

Uma vez que o empreendimento já funciona no local não acarretará adensamento populacional, pois os frequentadores são, em grande parte, moradores locais, provindos dos comércios e residências do entorno.

O empreendimento conta com todos os serviços básicos e infraestrutura e não haverá necessidade de intervenções ou ampliações das redes de serviços existentes. Não causará demandas por serviços públicos, equipamentos comunitários e infraestrutura urbana.

O tipo de empreendimento se adéqua bem ao meio ao qual está inserido, dentro do permitido pelo zoneamento.

O empreendimento não causa impacto nos sistemas de transporte coletivo nem tampouco aumento de tráfego, pois grande frequentadores moram no entorno chegando ao local a pé ou se utilizando de veículos de aplicativos, usando veículos próprios esporadicamente.

O empreendimento não causa impacto no entorno, na paisagem urbana, nem riscos à segurança pública.

Concluo portanto que o empreendimento não causa impactos negativos no entorno.

Campinas, 20 de Junho de 2024.

---

Responsável Técnico: Arq. Álvaro Eduardo Bastos Oliva Filho  
CAU-BR A87051-0  
RRT: **14442280**