



**mercado  
livre**

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

---

Rod Carlos Joao Strass, 860 - Jardim Tropical

LONDRINA – PR

CEP 86087-350



# EIV

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMPLETO

Rod Carlos João Strass, 860 - Jardim Tropical

LONDRINA – PR

CEP 86087-350

## Sumário

1. CONTEXTO DO PROJETO	4
2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR	5
3. Identificação do responsável técnico pelo EIV	5
4. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICO EM GOOGLE EARTH	5
5. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO	6
6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
7. OBJETIVOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DO EMPREENDIMENTO	8
I. DEPÓSITOS	8
8. ZONEAMENTO	8
9. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA:	11
II. <b>CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA:</b>	12
10. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DA (S) ÁREA (S) DE INFLUÊNCIA	12
11. POLUIÇÃO SONORA	13
12. CORPOS HÍDRICOS	13
13. RESÍDUOS	14
14. ESPÉCIES QUE COMPÕEM A VEGETAÇÃO DO ENTORNO	14
III. <b>ESPÉCIES QUE COMPÕEM A FAUNA LOCAL</b>	14
IV. <b>ADENSAMENTO POPULACIONAL DO ENTORNO</b>	14
15. VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIA	14
V. <b>IMPACTO SOCIO-ECONÔMICO</b>	14
16. PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS URBANOS	15
VI. <b>PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>	15
17. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE	16
VII. <b>DEMANDA ATUAL E A SER GERADA</b>	17
18. IMPACTOS AMBIENTAIS	17
19. ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL	18
20. IMPACTOS SOBRE O SISTEMA VIÁRIO	18
21. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS	19
22. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS	20
23. FONTES DE CONSULTAS	21
24. EQUIPE TÉCNICA	21

## **1. CONTEXTO DO PROJETO**

O presente documento se constitui do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e Relatório de Impacto de Circulação – RIC - do Galpão do Mercado Livre sito Rodovia Carlos João Strass, 860 – Gleba Jacutinga - Londrina – PR.

Este estudo cumpre as recomendações definidas pelo artigo 1º da Lei Municipal 12.236/2015 – Uso e Ocupação do Solo.

Os problemas urbanos identificados principalmente nas grandes cidades, decorrentes de um elevado ritmo de urbanização nas últimas décadas, ditam a urgência na aplicação desses instrumentos, para minimizar os graves problemas urbanos já acumulados. Entre eles está o principal tema deste estudo: as relações com a vizinhança, a modo de que haja planejamento na implantação de determinados equipamentos que irão gerar impacto urbano.

Este estudo apresenta os efeitos esperados sobre a cidade de Londrina/PR, os efeitos do empreendimento e as medidas necessárias para que os problemas sejam contornados. Indicando ações mitigadoras e compensatórias para a minimização de riscos e danos ambientais e descontroles urbanísticos na área de entorno do empreendimento, faz um instrumento de real valor para o licenciamento do uso de depósito e transporte de cargas no local proposto.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

- ✓ **Razão Social:** MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA
- ✓ **CNPJ:** 20.121.850/0044-95
- ✓ **Endereço:** Rodovia Carlos João Strass, 860 – CEP 86087-350, Lote 11-KA
- ✓ **Inscrição imobiliária:** 07020590101080004
- ✓ **Proprietário:** Nave Norte Agricultura e participações Sociais Ltda

## 3. Identificação do responsável técnico pelo EIV

- ✓ **Interessado e Responsável pelo Uso:** MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGISTICA LTDA.
- ✓ **Responsável Técnico:** Sandro Roberto Breves dos Santos **CAU:** A37359742
- ✓ **Telefone:** (11) 4303-0989 **e-mail:** fiscal@allecc.com.br

## 4. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICO EM GOOGLE EARTH



## **5. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento tem como atividade principal o uso de depósito e transporte de cargas, localizado à Rodovia Carlos João Strass, 860 - Jardim Tropical – Londrina – PR, 86087-350.

O Galpão é de grande porte e possui um total aproximado de 15 funcionários, a empresa funcionará todos os dias no horário das 06:00hs às 20:00hs.

O objetivo do depósito é de complementar a rede de entregas, oferecendo à empresa condições de aumentar significativamente sua capacidade de desempenho de entrega e atendimento de prazos.


A implantação deste Centro de Distribuição situado no JARDIM TROPICAL tem o objetivo de atender de forma eficaz à população gerando entregas de qualidade e retornos financeiros ao local.

## **6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O projeto apresentado, está inserido em um terreno com área de 16.134,15m<sup>2</sup> e construção de 8.000,00m<sup>2</sup>. Vale ressaltar que, o imóvel encontra-se dentro dos limites e parâmetros admitidos pela Legislação Municipal vigente, de acordo com o Habite-se nº 1311 emitido em 11 de setembro de 2003.

O Galpão está localizado no Jardim Tropical da cidade de Londrina/PR, região que apresenta ocupação mista com predominância residencial e industrial.



Legenda:  Demarcação do Lote do Empreendimento

As ilustrações abaixo mostram o layout atual do galpão, que é formado por 01 (um) pavimento, sendo este o Térreo e Mezanino.

Pode-se observar na implantação do térreo as construções e a entrada principal de descarga que se dá pela Rodovia Carlos João Strass. A carga e descarga é realizada dentro do empreendimento e acesso de pedestres é realizado na Rodovia Carlos João Strass.

## 7. OBJETIVOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DO EMPREENDIMENTO

Segue abaixo relação das atividades a serem desenvolvidas no estabelecimento em questão:

TRANSPORTE RODOVIARIO DE CARGA	CNAE Nº 4930-2/01 - 4930-2/02
GUARDA-MOVEIS	CNAE Nº 5211-7/02
DEPOSITOS DE MERCADORIAS PARA TERCEIROS	CNAE Nº 5211-7/99
AGENCIAMENTO DE CARGAS	CNAE Nº 5250-8/03
ORGANIZACAO LOGISTICA DO TRANSPORTE DE CARGA	CNAE Nº 5250-8/04
OPERADOR DE TRANSPORTE MULTIMODAL - OTM	CNAE Nº 5250-8/05
OUTRAS ATIVIDADES DE SERVICOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE AS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE	CNAE Nº 8299-7/99

### I. DEPÓSITOS

Consiste em centro direto para entrega aonde chegam pequenos caminhões (Modelo tipo VUC – Veículo Urbano de Cargas, aproximadamente 3 caminhões no período da manhã até às 6:00 horas. A partir das 6:00 até às 9:00 horas saem em carros utilitários e de passeio para às residências dos clientes finais.

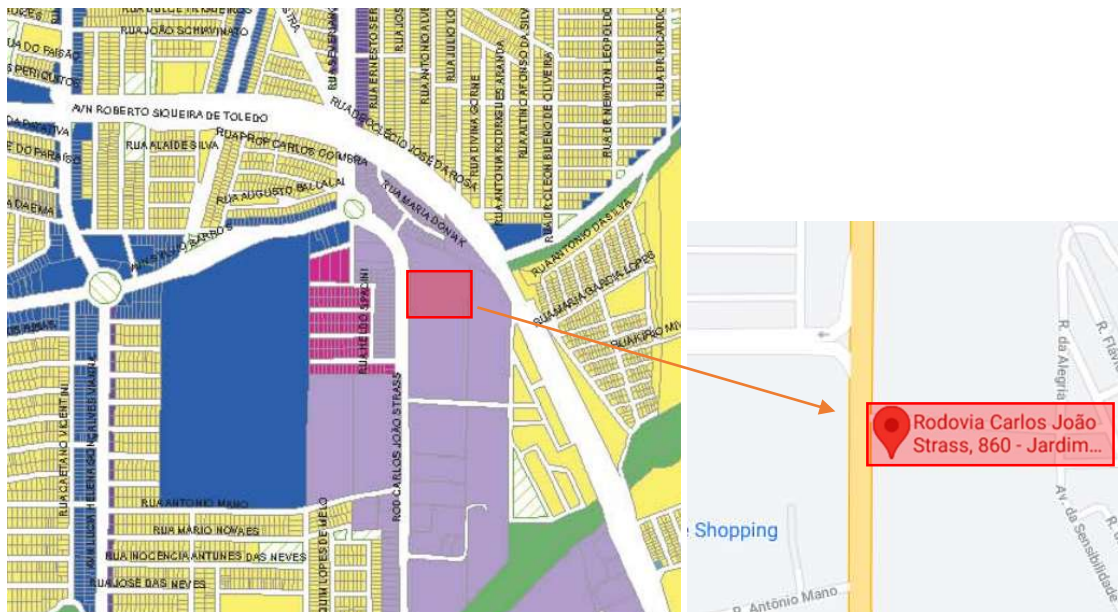
Este centro de distribuição atende aproximadamente 50 (cinquenta) cidades da região.

O Imóvel foi cuidadosamente escolhido na região de Londrina, de forma que a cidade se encontra com infraestrutura urbana e acesso facilitado as demais cidades da região.

Além disso de acordo com a Lei de Zoneamento da Cidade de Londrina, o imóvel encontra-se em zona classificada como comercial, onde a infraestrutura urbana possibilita facilmente o acesso às rodovias estando em total acordo com a atividade pretendida.

## 8. ZONEAMENTO

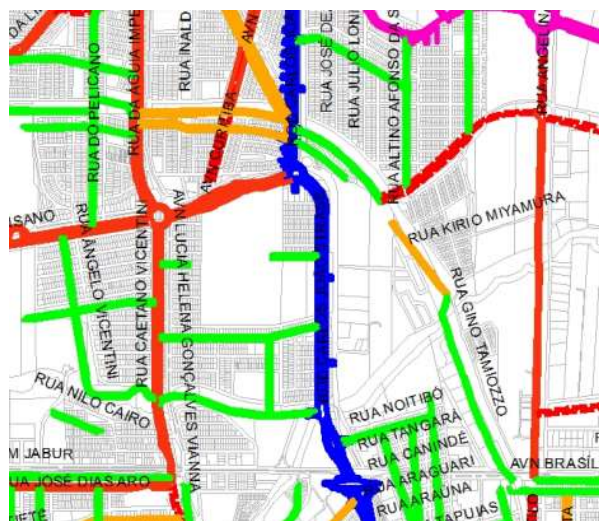
De acordo com o Plano Diretor do Município de Londrina, Lei nº 10.637/2008, o imóvel em questão se encontra dentro do zoneamento classificado como ZC5, (Zona Comercial 5) para a qual estão admitidas os usos propostos, uma vez que o imóvel também está aprovado junto a Prefeitura do Município para o uso condizente.



Rodovia Carlos João Strass e faz esquina com a Rua da Sabedoria, Jardim Tropical-Londrina – PR  
CEP: 86087-350 ZC6.

Legenda:  Demarcação do Lote do Empreendimento

A categoria de uso de um imóvel em Londrina é determinada através da Lei nº 12.236/2015, classifica a atividade de acordo com seu grau de incomodidade (GI), que deve ser analisado através dos CNAES constantes no CNPJ.



O imóvel está situado em via estruturais de acordo com o Anexo 1 – 1: mapa das vias estruturais (Plano Diretor Participativo do Município de Londrina).

O empreendimento possui estrutura para comportar o uso em questão de forma eficaz da população local, conforme quadro abaixo:

ZONAMENTO DO LOTE: <b>Zona Comercial 5-ZC5</b>					
LOTE 11-KA	QUADRA	LOTEAMENTO		Inc. Municipal 07020590101080004	
Rua: Rod. Carlos João Strass				Nº 860	
Área total Terreno	16.134,15 m <sup>2</sup>	Área total edificação	8.000 m <sup>2</sup>	Área total a ser ampliada	
Área de estacionamento		Área Permeável exigida por lei	4.188,86	Área bruta locável	
CONFORME ANEXO III DA LEI 12.236/2015					
Número total de vagas de estacionamento	69	Número de vagas de estacionamento para deficientes		-	
Número de vagas para bicicleta	-	Número de vagas para idosos		-	
Números de vagas para embarque e desembarque e funcionários	14	Área de carga e descarga		50	
Número de vagas de moto	-	Número de vagas para visitantes		5	

A infraestrutura disponível no entorno do empreendimento é formada na grande maioria por edificações de uso residencial, com existência de comércios tolerantes à zona em questão.

Além disso, no entorno não há imóveis com uso e porte semelhante que atenda à região da forma que o que o imóvel atualmente, portanto, considerando as características de ocupação do bairro, pode se dizer que ele está totalmente inserido e sem impacto algum ao local, no qual está inserido.

## 9. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA:

Tomou-se como área de influência direta a microbacia do Ribeirão Quati. Caracterizada pelo uso e ocupação do solo e zoneamento urbano como Zona Comercial 5 - ZC5.



A infraestrutura disponível no entorno do empreendimento é formada na grande maioria por edificações de uso residencial, com existência de comércios tolerantes à zona em questão.

Além disso, no entorno não há imóveis com uso e porte semelhante que atenda à região da forma em que o imóvel atualmente atende, portanto, considerando as características de ocupação do bairro, pode se dizer que ele está totalmente inserido e de nenhum impacto ao local.

## II. **CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA:**

Considerando a localização do empreendimento na bacia hidrográfica do Ribeirão Lindóia, tomou-se como área de influência indireta o Ribeirão Lindóia.

- ✓ Ao Sul: Caracterizado pela própria Zona Comercial 5 (ZC5), Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona Especial 3 (ZE3).
- ✓ Ao Norte: Assim como o Sul é caracterizado por Zona Comercial ZC5, ZR3 - Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona Especial 3 (ZE3).
- ✓ Ao Leste: Caracterizado por zona industrial 1 (ZI1), pela própria Zona Comercial 5 (ZC5), por Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona Especial 3 (ZE3).
- ✓ Ao Oeste: Caracterizado por zonas como a Residencial 3 - ZR3 e Zona Especial 3 - ZE3.

## **10. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DA (S) ÁREA (S) DE INFLUÊNCIA**

O local é atendido de forma totalmente eficiente pelas concessionárias públicas de luz, água e esgoto. Os serviços públicos existentes na área de influência do empreendimento podem ser observados nas imagens a seguir.



## 11. POLUIÇÃO SONORA

A atividade realizada no local não causa poluição sonora.

## 12. CORPOS HÍDRICOS

O corpo hídrico que atende o empreendimento é o Ribeirão Quati, no qual pertence à bacia do Ribeirão Lindóia. O estabelecimento não causa poluição hídrica.



O estabelecimento tem o abastecimento de rede pública e não possui nenhum tipo de poço.

### **13. RESÍDUOS**

O Mercado Livre se propõe a minimizar o máximo possível seus impactos negativos provenientes da instalação desse espaço de distribuição com relação à vizinhança, implantando sempre as melhores alternativas que visem não prejudicar a composição urbana local.

- ✓ Os resíduos sólidos gerados pela atividade terão destino adequado, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los.

### **14. ESPÉCIES QUE COMPÕEM A VEGETAÇÃO DO ENTORNO**

A vegetação do entorno é constituída basicamente por árvores ornamentais e paisagísticas que formam a arborização urbana, com espécies como grevílea, palmeira imperial, leucena, entre outras.

### **III. ESPÉCIES QUE COMPÕEM A FAUNA LOCAL**

Composta por alguns répteis, anfíbios, mamíferos bem-te-vi, gaviões, corujas, pombos comuns e rolinhas.

### **IV. ADENSAMENTO POPULACIONAL DO ENTORNO**

Segundo a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, a região possui densidade populacional média.

### **15. VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIA**

Considerando as atividades realizadas nas proximidades do empreendimento, esse evento de desvalorização tende a não ocorrer, pois o empreendimento proposto tem como característica fundamental atrair atividades externas, como restaurantes, bazares, lanchonetes e outros pequenos empreendimentos para sua proximidade. Ou seja, existe a possibilidade de atrair uma nova dinâmica econômica local que pode contribuir para a valorização dos imóveis do entorno.

### **V. IMPACTO SOCIO-ECONÔMICO**

A empresa afeta positivamente a população, pelo fato de realizar geração de emprego e trazendo arrecadação de impostos para prefeitura.

## 16. PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS URBANOS

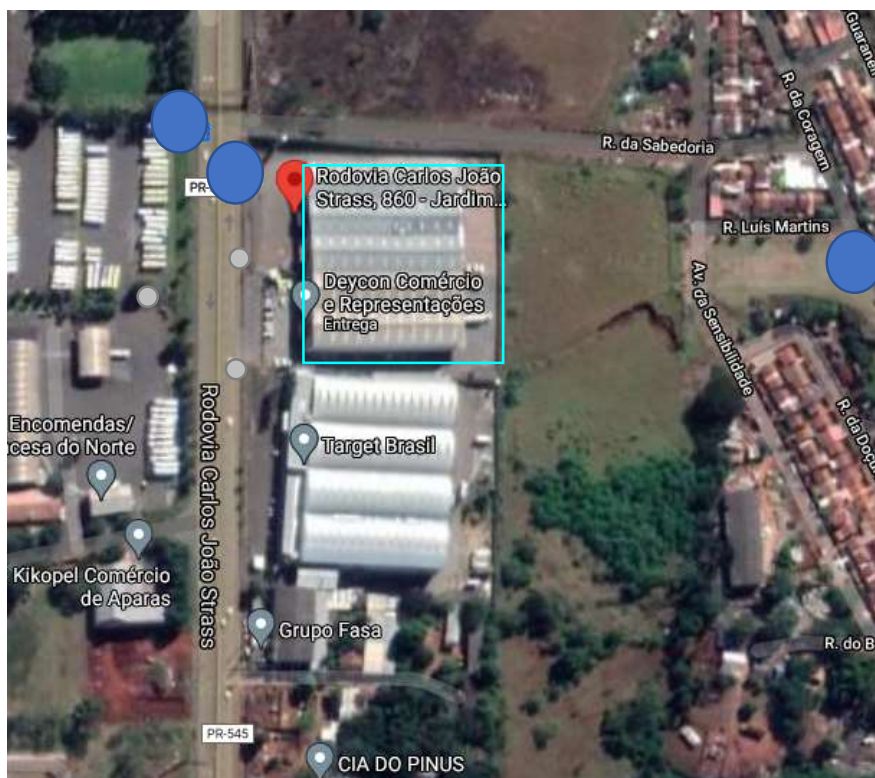
Equipamentos Urbanos	SIM	NÃO
Passeio	X	
Asfalto	X	
Água encanada	X	
Iluminação Pública	X	
Coleta de Lixo	X	
Rede de Esgoto	X	
Gás Canalizado		X
Transporte Coletivo	X	
Telefonia Fixa	X	
Telefone Móvel	X	
Rede de Água Pluvial	X	


## VI. PRESENÇA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS


Equipamentos comunitários	AID <sup>1</sup>	AII <sup>2</sup>
Estabelecimento de Saúde		X
Instituições de Ensino		X
Templos Religiosos		X
Equipamentos culturais (museus, bibliotecas, centros culturais, teatros, auditórios etc.)		X
<sup>1</sup> AID: Area de Influência Direta <sup>2</sup> AII: Area de Influência Indireta		


## 17. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE






O Estudo de Impacto de Trânsito, juntamente com o Relatório de Impacto de Trânsito (EIT e RIT) identificam as entradas e saídas de veículos do empreendimento, as gerações de viagens, as vias mais movimentadas, o sentido do tráfego local na área de influência do colégio entre outras informações pertinentes ao assunto.



Legenda:  Demarcação do Lote do Empreendimento

 Ponto de Ônibus

 Poste de Energia

Linha	Rod. Carlos J. Strass
404 - CONJ. HEIMTAL	
406 - CJ. AQUILES STENGUEL	
407 - CONJ. JOÃO PAZ	
418 - DOM VICENTE	
445 - JD. FELICIDADE	

## VII. DEMANDA ATUAL E A SER GERADA

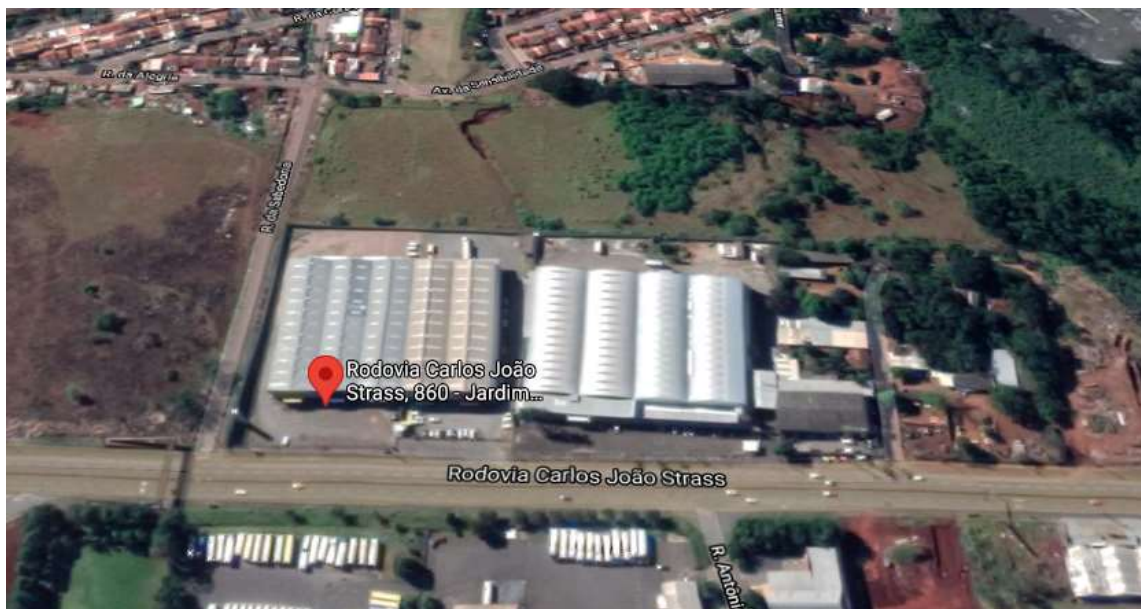
O funcionamento do imóvel é feito da seguinte forma:

- Caminhões tipo VUC (média de 3 caminhões) para descarregar às 6:00 horas da manhã.
- Entregas feitas por carros utilitários e particulares das 8:00hs às 18:00 todos os dias.

### 18. IMPACTOS AMBIENTAIS

As edificações na vizinhança direta, são na grande maioria construções residenciais com a existência de alguns comércios e serviços. O zoneamento do imóvel se encontra Zona Comercial 5, localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade. As edificações mistas deverão atender aos parâmetros da zona comercial, e as edificações estritamente residenciais deverão adotar as normas para a zona que as envolve.

Não há existência de bens tombados próximos ao imóvel em questão.



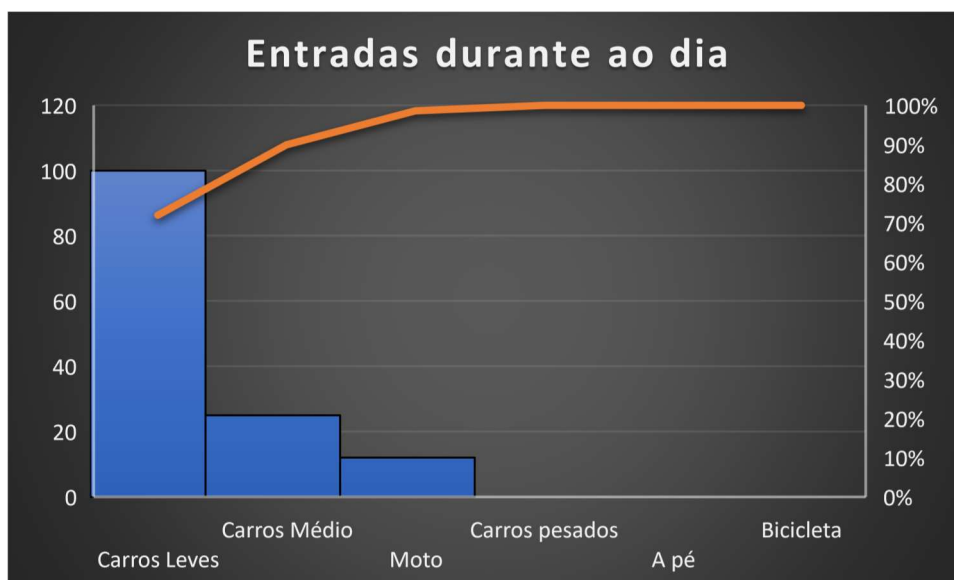
## 19. ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

As áreas que apresentam Patrimônio Histórico, Cultural, paisagístico e Ambiental são denominadas Áreas Especiais de Interesse e são locais que apresentam bens históricos, culturais, paisagísticos e/ou ambientais que devem ser preservados, exigindo legislação urbanística diferenciada. O perímetro que o presente empreendimento está locado não possui tais áreas de interesse.

## 20. IMPACTOS SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

Tem-se os seguintes dados para aferição de aporte de veículos e pessoas no local:

- frequência de 0 pessoas por dia, acessa a pé no imóvel;
- frequência de 0 pessoas por dia, acessa de bicicleta no imóvel;
- frequência média de 100 veículos leves acessa o imóvel por dia;
- frequência média de 25 veículos médio acessa o imóvel por dia;
- frequência média de 10 veículos pesado acessa o imóvel por dia;
- frequência média de 12 motos acessa o imóvel por dia;



Conforme Lay-out de Implantação em anexo, o empreendimento disponibiliza áreas de estacionamento interno com piso de paralelepípedo, o que supre a demanda de vagas gerada pelo empreendimento. Também está prevista área interna para operações de carga e descarga,

em cumprimento do artigo 67 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que minimiza impactos na via pública.

Tem-se os seguintes dados para aferição de aporte no local:

- Temos 14 vagas de estacionamentos para funcionários e embarque e desembarque;
- Temos 50 vagas de estacionamentos para carga e descarga;
- Temos 05 vagas de estacionamentos para visitantes;
- Temos 00 vagas de estacionamentos para abastecimento;
- Temos 69 vagas de estacionamentos no total no imóvel.

## **21. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS**

O Mercado Livre se propõe a minimizar o máximo possível seus impactos negativos provenientes da instalação desse espaço de distribuição com relação à vizinhança, implantando sempre as melhores alternativas que visem não prejudicar a composição urbana local.

Um projeto com qualidade arquitetônica, com alternativas sustentáveis, com a correta implantação de medidas mitigadoras para a implantação de empreendimento, garante o equilíbrio com a vizinhança existente.

Abaixo, seguem algumas medidas que serão atendidas com a implantação do site do Mercado Livre:

- ✓ Os níveis de ruído emitidos pela atividade atenderão ao disposto na legislação vigente;
- ✓ Os resíduos sólidos gerados pela atividade terão destino adequado, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los;
- ✓ Deverá ter sinalização de entrada e saída de veículos;
- ✓ O número de vagas de estacionamento deverá atender as denominações do Código de Obras do município.
- ✓ Reforma da calçada pertencente a Rua Marcelo Cáceres que se encontra em péssimo estado de conservação.
- ✓ Proposta de alteração do estacionamento no recuo para vagas de 45 graus, de tal forma que não avence até o espaço destinado aos pedestres.

## 22. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS

Através do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV para o Estabelecimento em questão foi possível identificar potenciais impactos que serão exercidos na região. Como em qualquer outra atividade, os impactos negativos são advindos do processo normal de urbanização e industrialização das cidades, como o aumento de tráfego e uso e ocupação do solo. Pode-se perceber que a maioria dos impactos negativos são reversíveis, locais e temporários. Através do planejamento prévio e realização das medidas mitigadoras os impactos poderão ser atenuados ou até mesmo eliminados.

Já os impactos positivos oferecerão grandes benefícios à região, como desenvolvimento regional, geração de empregos e até mesmo valorização imobiliária, estes possuem características permanentes e regionais. A identificação de aspectos, impactos, e suas respectivas medidas, não só contribui para a organização municipal, como também estabelecem diretrizes para os empreendedores obterem uma relação de harmonia com sua vizinhança.

Portanto, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e conclusões verificadas no Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, **nos manifestamos positivamente à viabilidade e aprovação do empreendimento.**

### 23. FONTES DE CONSULTAS

Lei de Zoneamento da Cidade de Londrina.

Termo de Referência de Londrina – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nº 010/2021

### 24. EQUIPE TÉCNICA

Identificação do profissional responsável técnico e representante legal pelo EIV/RIV:

Sandro Roberto Breves dos Santos

Rua Austrália nº 23 Chácara dos Lagos Carapicuíba - SP

E-mail: sandro@allecc.com.br

CAU: A35974-2

---

SANDRO ROBERTO BREVES DOS SANTOS

Arquiteto e Urbanista

CAU: A35974-2