MUNICÍPIO DE
AGUAÍ

aguai.sp.gov.br

DIÁRIO OFICIAL
DO MUNICÍPIO

Sexta-feira, 19 de dezembro de 2025 | Ano VI | Edição nº 1402C
Publicação Oficial do Município de Aguaí, conforme Lei Municipal



MUNICÍPIO DE AGUAÍ

SUMÁRIO

Poder Executivo 3
Atos Oficiais 3
Outros atos oficiais 3

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Outros atos oficiais

Prefeitura Municipal de Aguaí
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ - SP
FONE: (19) 3652-2911 FAX: (19) 3652-1040 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

EXTRATO DE CONSULTA PÚBLICA

Considerando o expediente SEI nº 3500303.401.00004769/2025-48, encaminhado à Secretaria Municipal de Governo; Considerando Despacho da Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos, Obras e Meio Ambiente (Processo nº 5503/2025; Interessado - Holding Pulieri Ltda; Assunto - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV); Considerando Parecer Técnico emitido pela Comissão Técnica de Análise de Projetos de Edificações de Médio e Grande Porte Residencial, Comercial e Industrial e Aprovação de Projetos de Parcelamento de Solo, que, após análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, manifestou-se favoravelmente ao seu aceite - e, ulteriormente, tal Parecer foi integralmente acolhido pela SMPSUOMA;

- Nos termos do artigo 37, parágrafo único, da Lei Federal nº 10.257/2001, fica publicado o referido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, junto ao Diário Oficial do Município de Aguaí;

- A Prefeitura Municipal de Aguaí informa, ainda, aos interessados e público em geral, que o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV , estará disponível para consulta pública pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da publicação, junto ao órgão competente do Poder Público Municipal (Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços Urbanos, Obras e Meio Ambiente, no Paço Municipal Presidente Getúlio Vargas) , conforme legislação vigente.

Aguaí (SP), 19 de Dezembro de 2025.

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS:[redacted]
Assinado de forma digital por CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS:[redacted]
Dados: 2025.12.19 11:49:50 -03'00'

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Mercado em Aguaí, SP

Data: 29 de Setembro de 2025

Elaborado por: Rafael Pimenta

1. Introdução

Este Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo analisar os potenciais efeitos, tanto positivos quanto negativos, da implantação de um novo mercado com 1.148,75 m² de área construída no município de Aguaí, Estado de São Paulo. A análise será realizada conforme as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a legislação urbanística municipal, em especial a Lei Complementar nº 3.442/2024, que institui o Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo do Município de Aguaí.

A localização do empreendimento é estratégica, adjacente a áreas onde estão sendo construídas uma Escola Estadual e uma Unidade Básica de Saúde (UBS), o que intensifica a necessidade de uma avaliação abrangente dos impactos na qualidade de vida da população residente e do entorno.

2. Dados do Empreendimento

- **Tipo de Empreendimento:** Mercado
- **Área Construída:** 1.148,75 m²
- **Natureza:** Privado, comercial

3. Localização

- **Coordenadas Geográficas:** 22° 2'3.24"S, 46°59'0.60"O
- **Endereço:** Professora Maria Helena Couto Podadera, esquina com a Rua Newton Pinto Ribeiro e com a Rua João Batista Cândido, quadra C, Unificação dos lotes 16,17,18,19,20,21,22
- **Município:** Aguaí, Estado de São Paulo, Brasil.
- **Contexto da Vizinhança:** A área de implantação do mercado está situada em uma região urbana de Aguaí, caracterizada por uma mistura de edificações residenciais e comerciais de pequeno porte. A presença de minimercados nas proximidades indica uma atividade comercial local já estabelecida. O

contexto da vizinhança já está sendo significativamente impactado pela construção de uma Escola Estadual e uma Unidade Básica de Saúde (UBS) adjacentes ao terreno do mercado. Ambos os empreendimentos já possuem seus respectivos estudos de impacto de vizinhança em andamento ou concluídos, e estão em processo de construção, transformando a região em um polo de atividades com grande fluxo de pessoas.

4. Enquadramento Legal

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento da política urbana previsto no Art. 36 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece a necessidade de leis municipais definirem os empreendimentos que dependerão de sua elaboração. Em Aguaí, SP, a legislação pertinente é a Lei Complementar nº 3.442, de 20 de junho de 2024, que institui a Lei de Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo.

Conforme o Art. 50 da referida Lei Complementar, a elaboração do EIV é obrigatória para o empreendimento proposto, devido aos seguintes critérios:

- **Art. 50, inciso I, alínea 'b':** Edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 1.000,00 m² nas demais zonas (fora da Zona Central). O mercado com 1.148,75 m² se enquadra neste critério.

- **Art. 50, inciso II, alínea 'c':** Empreendimentos de médio e grande porte destinados a abrigar atividades comerciais, de lazer e de entretenimento, supermercados, clubes, ginásios, cinemas, teatros e shopping center. O mercado se enquadra como empreendimento comercial de médio/grande porte.

5. Análise dos Impactos na Vizinhança (Conforme Art. 37 do Estatuto da Cidade)

5.1. Adensamento Populacional

A implantação do mercado de 1.148,75 m², em conjunto com a construção de uma Escola Estadual e uma Unidade Básica de Saúde (UBS) nas proximidades, resultará em um significativo adensamento populacional na área. Este adensamento será caracterizado por:

- **Aumento do fluxo diário:** O mercado atrairá consumidores e funcionários; a escola, alunos, pais e educadores; e a UBS, pacientes e profissionais de saúde. A convergência desses públicos em uma mesma região intensificará a presença de pessoas em horários de pico (abertura e fechamento do comércio, entrada e saída escolar, horários de atendimento da UBS).

Demanda por serviços: O aumento da população flutuante e, potencialmente, da população residente (devido à valorização e atratividade da área), gerará maior demanda por serviços públicos e privados, como segurança, limpeza urbana, abastecimento de água, energia e coleta de resíduos.

- **Impacto na infraestrutura:** A concentração de pessoas pode sobrecarregar a infraestrutura existente, exigindo planejamento para evitar congestionamentos, filas e desconforto para os usuários e moradores.

5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

A área já conta com a infraestrutura básica do município de Aguaí, que tem investido em saneamento, pavimentação e espaços de lazer. A construção da Escola Estadual e da UBS representa um acréscimo importante aos equipamentos comunitários da região. O mercado, por sua vez, complementa a oferta de equipamentos urbanos de caráter comercial. A interação desses empreendimentos terá os seguintes impactos:

- **Sinergia de serviços:** A proximidade de um mercado com uma escola e uma UBS pode gerar sinergias, facilitando o acesso da população a bens de consumo, educação e saúde em um único polo. Isso pode reduzir a necessidade de deslocamentos maiores para outras regiões da cidade.

- **Demanda por novos equipamentos:** A concentração de pessoas e atividades pode expor lacunas ou gerar novas demandas por outros equipamentos, como áreas de lazer adicionais, espaços de convivência, ou até mesmo a necessidade de reforço na segurança pública.

- **Oportunidades de melhoria:** A presença desses empreendimentos oferece a oportunidade de planejar melhorias integradas na área, como a criação de ornamentos viários e faixas de pedestres sugeridas, que podem servir como espaços de transição e convivência entre os diferentes usos, beneficiando a comunidade local.

5.3. Uso e Ocupação do Solo

A área de implantação do mercado, juntamente com a Escola Estadual e a UBS, passará por uma significativa transformação no seu uso e ocupação do solo. Originalmente, a região pode ter sido predominantemente residencial ou com comércio de pequeno porte. Com a chegada desses três empreendimentos de grande porte, o perfil da área se tornará mais complexo e multifuncional:

- **Transformação em polo de serviços:** A concentração de comércio (mercado), educação (escola) e saúde (UBS) criará um novo polo de atração na cidade, alterando a dinâmica de uso do solo local. Isso pode incentivar o surgimento de outros serviços complementares nas proximidades.

Intensificação do uso: A área passará a ter um uso mais intenso, com maior circulação de pessoas e veículos em diferentes horários do dia. Isso exigirá uma gestão cuidadosa para evitar conflitos de uso e garantir a coexistência harmoniosa das diferentes atividades.

- **Revisão de parâmetros urbanísticos:** A Lei Complementar nº 3.442/2024 de Aguaí já prevê o zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo. A implantação desses empreendimentos deve estar em conformidade com o zoneamento local e, se necessário, pode demandar ajustes ou estudos mais aprofundados sobre os índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, etc.) para garantir um desenvolvimento equilibrado.

5.4. Valorização Imobiliária

A implantação de empreendimentos de grande porte como um mercado, uma escola e uma UBS em uma mesma área tende a gerar valorização imobiliária na vizinhança. Os principais fatores que contribuem para isso são:

- **Melhoria da infraestrutura e serviços:** A oferta de novos serviços essenciais (saúde e educação) e comerciais (mercado) aumenta a atratividade da região para moradia e para outros negócios, elevando a demanda por imóveis.
- **Aumento da conveniência:** A proximidade a esses equipamentos reduz a necessidade de deslocamento dos moradores para acessar serviços básicos, o que é um fator de valorização.
- **Potencial de desenvolvimento:** A transformação da área em um polo de atividades pode atrair novos investimentos e melhorias urbanas, impulsionando ainda mais o valor dos imóveis.

Embora a valorização imobiliária seja um efeito positivo para os proprietários, é importante considerar seus impactos sociais, como o potencial de gentrificação e o aumento do custo de vida para a população de menor renda.

5.5. Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Este é um dos impactos mais críticos a ser analisado, dada a natureza dos três empreendimentos. A concentração de um mercado, uma escola e uma UBS gerará um aumento substancial na mobilidade urbana, na geração de tráfego e na demanda por transporte público:

- **Aumento do fluxo de veículos:** Veículos particulares de clientes do mercado, pais de alunos, funcionários e pacientes da UBS, além de veículos de carga e descarga do mercado, aumentarão significativamente o volume de tráfego nas vias adjacentes.

Geração de pedestres: Um grande número de pedestres (alunos, pais, clientes, pacientes) circulará na área, especialmente em horários de pico. A sugestão de criar faixas de pedestres é fundamental para a segurança e fluidez do trânsito de pedestres.

- **Demanda por estacionamento:** A necessidade de vagas para veículos será alta, tanto para o mercado quanto para a escola e a UBS. A falta de planejamento adequado pode levar a estacionamento irregular e congestionamentos.

- **Propostas de mitigação:** A sugestão de criar um ornamento viário ligando a esquina que será a frente do mercado e criar faixas de pedestres é uma excelente iniciativa para mitigar os impactos na mobilidade. A ornamento viário, em particular, poderá servir como uma rotatória (contorno) na esquina, contribuindo para a organização do fluxo de veículos e pedestres em uma área que atualmente carece de ordenamento. Isso promoverá a segurança dos pedestres e criará um espaço de convivência.

5.6. Ventilação e Iluminação

A construção de um mercado de 1.148,75 m² e dos demais empreendimentos deve ser cuidadosamente planejada para minimizar os impactos na ventilação e iluminação natural das edificações vizinhas. Aspectos a serem considerados incluem:

- **Altura e volumetria:** O porte das novas construções pode criar sombreamento e bloquear a circulação de ar para imóveis adjacentes. O projeto arquitetônico deve buscar soluções que minimizem esses efeitos, respeitando os recuos e gabaritos estabelecidos pela legislação municipal.

- **Orientação solar:** A disposição dos edifícios em relação ao sol deve ser otimizada para garantir o máximo de iluminação natural para as edificações existentes e para as novas construções, evitando o superaquecimento ou o sombreamento excessivo.

- **Estudos específicos:** Em casos de grande proximidade com edificações residenciais, pode ser necessário realizar estudos de sombreamento e ventilação para garantir o conforto ambiental da vizinhança.

5.7. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A implantação dos novos empreendimentos terá um impacto significativo na paisagem urbana da região. É fundamental que o projeto se integre harmoniosamente ao entorno e respeite o patrimônio existente:

Integração arquitetônica: O design do mercado, da escola e da UBS deve considerar a estética e o estilo arquitetônico predominante na vizinhança, buscando uma integração visual que valorize a paisagem urbana, e não a descaracterize.

- **Espaços públicos e áreas verdes:** A criação de um ornamento viário, conforme sugerido, é uma oportunidade de qualificar a paisagem urbana, oferecendo um espaço de convivência para a comunidade. A manutenção de áreas verdes e a arborização são essenciais para o conforto ambiental e a estética da região.

- **Patrimônio natural e cultural:** Deve-se verificar a existência de elementos de patrimônio natural (como cursos d'água, vegetação nativa relevante) ou cultural (edificações históricas, marcos) na área de influência do projeto. Caso existam, o projeto deve prever medidas de proteção, preservação e, se possível, valorização desses elementos.

- **Publicidade e comunicação visual:** A comunicação visual do mercado deve ser planejada para não poluir visualmente a paisagem urbana, seguindo as normas municipais de publicidade e buscando soluções esteticamente agradáveis.

6. Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Com base na análise preliminar, algumas medidas mitigadoras e compensatórias podem ser consideradas para minimizar os impactos negativos e potencializar os positivos:

Mobilidade Urbana:

- Criação de faixas de pedestres seguras e bem sinalizadas, especialmente nas proximidades da escola e da UBS.

- Implantação de um ornamento viário na esquina frontal do mercado, com mobiliário urbano e iluminação adequada, servindo como ponto de encontro e área de lazer. Este ornamento viário, que poderá funcionar como rotatória (contorno) para organizar o tráfego na esquina, será adotada pelo proprietário do mercado, conforme proposta da Prefeitura de Aguaí, garantindo sua manutenção e qualificação.

- Previsão de vagas de estacionamento suficientes para clientes, funcionários, pais de alunos e pacientes, incluindo vagas para pessoas com deficiência e idosos.

- Planejamento de áreas específicas para carga e descarga do mercado, evitando obstrução das vias.

o e Ocupação do Solo:

- Garantir que o projeto esteja em total conformidade com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento de Aguaí.
- Promover a integração arquitetônica e urbanística dos três empreendimentos com o entorno.

Qualidade Ambiental:

- Utilização de soluções arquitetônicas que garantam a ventilação e iluminação natural das edificações vizinhas.
- Gestão adequada de resíduos sólidos, com pontos de coleta seletiva.

Drenagem Pluvial:

Criação de ralos para captação de água seguindo a curva da calçada existente e relocação de ralos de captação de águas pluviais, visando evitar alagamentos e garantir o escoamento adequado das águas superficiais.

Socioeconômico:

- Priorização da contratação de mão de obra local durante a construção e operação do mercado.
- Programas de parceria com a comunidade local e as instituições vizinhas (escola, UBS).

ENG. CIVIL RAFAEL FONSECA PIMENTA
CREA-SP: 5069940374

PIMENTA
Construção e Engenharia

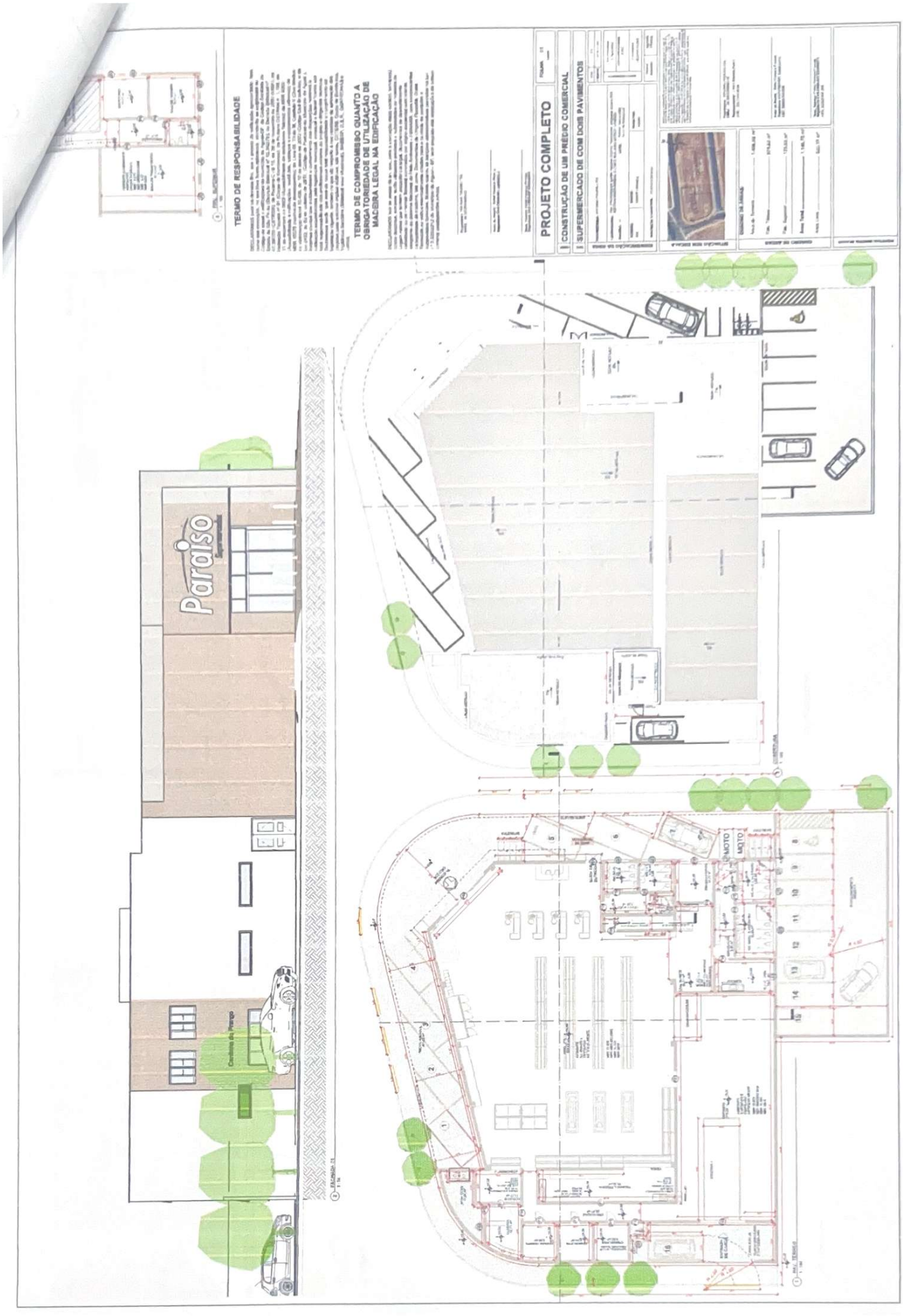
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

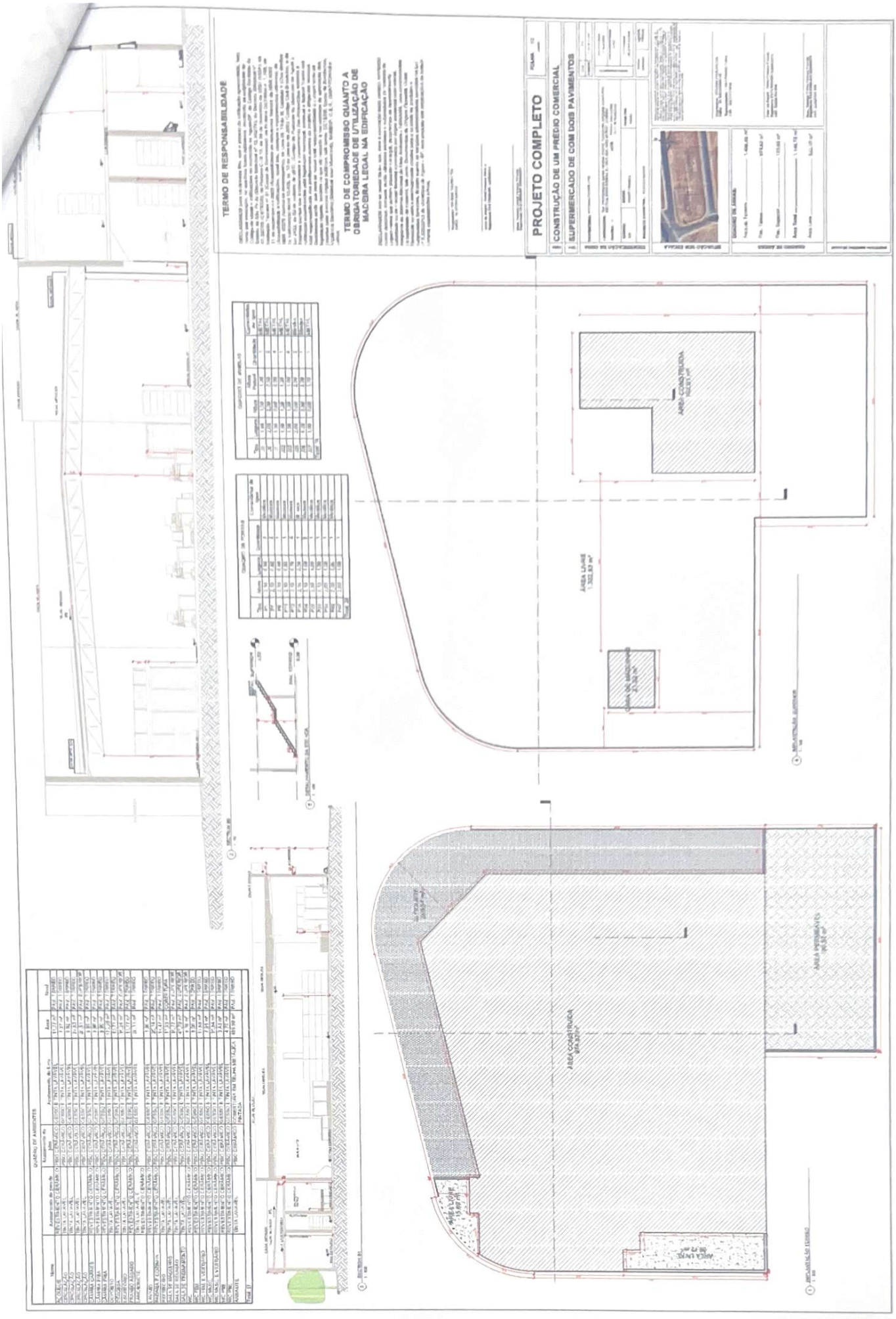
Local: RUA PROFESSORA MARIA HELENA COUTO PODADERA, ESQUINA COM A RUA NEWTON PINTO RIBEIRO E COM A RUA JOÃO BATISTA CÂNDIDO



Autores: Rafael Fonseca Pimenta
CREA-SP: 5069940374
Escala: 1 : 100
Data: 12/12/25




TERMO DE RESPONSABILIDADE
TERMO DE COMPROMISSO QUANTO A OBRIGATORIEDADE DE UTILIZAÇÃO DE MADEIRA LEGAL NA EDIFICAÇÃO
PROJETO COMPLETO
CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL
SUPERMERCADO DE COM DOIS PAVIMENTOS
Paraíso


TERMO DE RESPONSABILIDADE
TERMO DE COMPROMISSO QUANTO A OBRIGATORIEDADE DE UTILIZAÇÃO DE MADEIRA LEGAL NA EDIFICAÇÃO
PROJETO COMPLETO
CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL
SUPERMERCADO DE COM DOIS PAVIMENTOS


TERMO DE RESPONSABILIDADE
TERMO DE COMPROMISSO QUANTO A OBRIGATORIEDADE DE UTILIZAÇÃO DE MADEIRA LEGAL NA EDIFICAÇÃO
PROJETO COMPLETO
CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL
SUPERMERCADO DE COM DOIS PAVIMENTOS
Paraíso
Paraíso
Paraís