

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**

**ARENA VIP**

**CNPJ: 41.704.812/0001-03**

**RAZÃO SOCIAL: ISAMARA DE SOUZA BRAGA**

**ART - Anotação de Responsabilidade Técnica: N° CE20231330783**

**RESPONSÁVEL TÉCNICO(A): AMANDA CAMELO DE LIMA**

**ENGENHEIRA CIVIL E DIAGNÓSTICA EM DESEMPENHO, PATOLOGIA E PERÍCIAS NA CONSTRUÇÃO  
CIVIL.**

**CREA-CE N°: 0620802200**

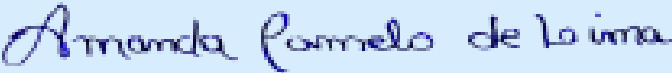
# INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi elaborado em conformidade com o Termo de Referência Padrão fornecido pela SEUMA - SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE, bem como, se baseou na legislação vigente em âmbito federal, estadual e municipal. Desta forma:


## 1.1. Identificação do Empreendimento/Empreendedor

<b>Empreendimento/Empreendedor</b>	
<b>Razão Social</b>	ISAMARA DE SOUZA BRAGA
<b>Nome Fantasia</b>	ARENA VIP
<b>CNPJ</b>	41.704.812/0001-03
<b>Atividade</b>	Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento
<b>Endereço</b>	Rua Martins de Lima, Nº 741, Bairro Parque Presidente Vargas, Fortaleza – CE / CEP 60.765-725

## 1.2. Identificação da Equipe Técnica

<b>Amanda Camelo de Lima</b>	
<b>Formação\Especialidade</b>	Engenheira Civil
<b>Função desempenhada na elaboração do Relatório</b>	Responsável Técnica
<b>RNP</b>	0620802200
<b>CTM Seuma</b>	CTM004489/2022
<b>ART</b>	CE202313307830
<b>Assinatura do profissional</b>	

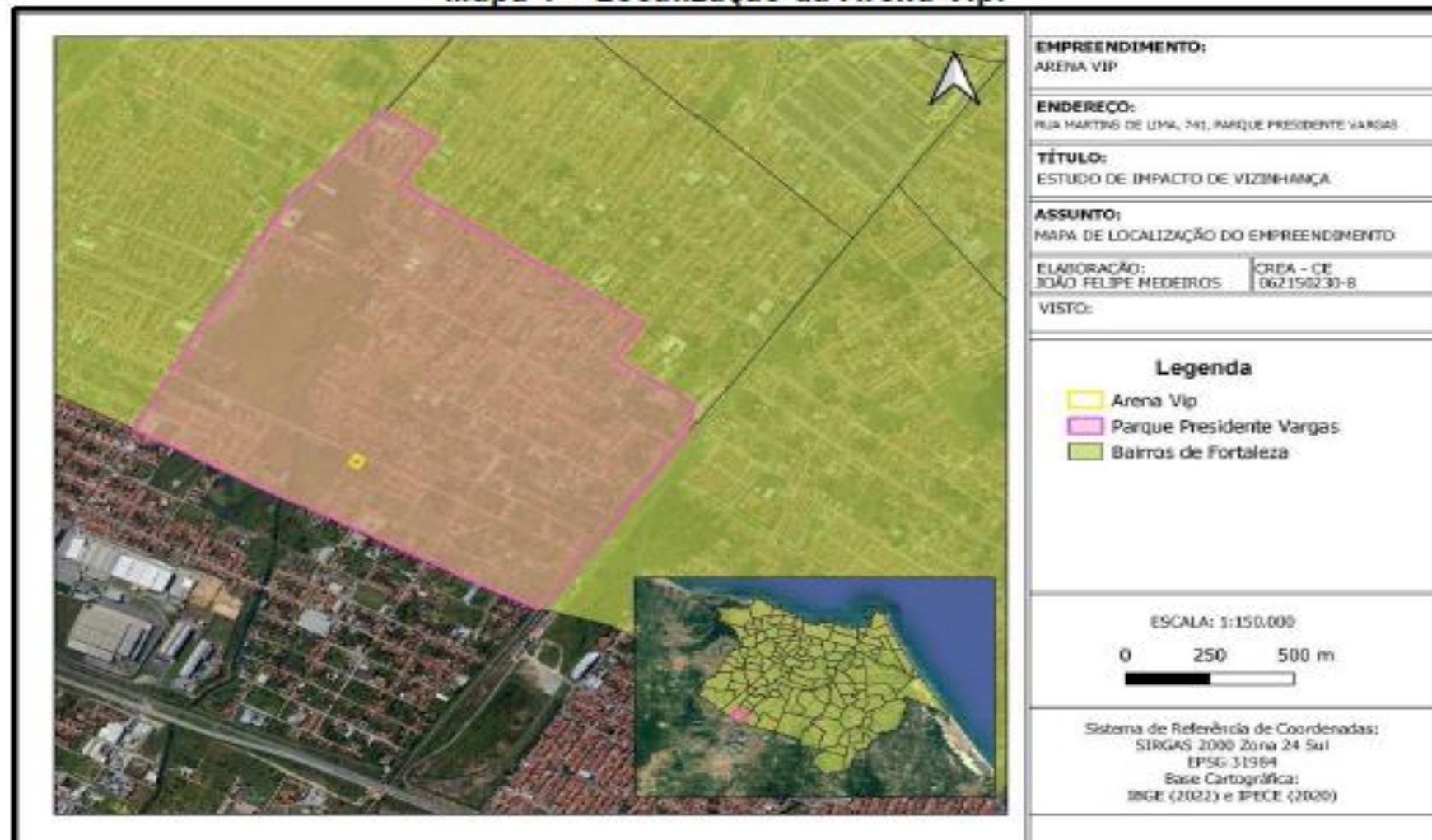
  

<b>Antônia Tatiana Pinheiro do Nascimento</b>	
<b>Formação\Especialidade</b>	Engenheira Sanitarista e Ambiental Mestra em Energias Renováveis
<b>Função desempenhada na elaboração do Relatório</b>	Auxiliar Técnica
<b>RNP</b>	061544697-3
<b>CTM Seuma</b>	000493/2019
<b>Assinatura do profissional</b>	

## 2.2. Identificação e Caracterização do Empreendimento ou Atividade

A Arena VIP está localizada na Rua Martins de Lima, número 741, no bairro Parque Presidente Vargas, Fortaleza, Ceará, CEP: 60.765-725.

Mapa 1 – Localização da Arena Vip.



Fonte: Lima, 2023.



Fonte: Imagem Lima, 2023.

## QUADRO DE ÁREAS

### ÍNDICES URBANÍSICOS

ÁREA DO TERRENO:	907,50m <sup>2</sup>
IA - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:	$208,09 / 907,50 = 0,23$
TO - TAXA DE OCUPAÇÃO:	$208,09 / 907,50 * 100 = 22,93\%$
TAXA DE PERMEABILIDADE:	73,27%
ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO:	4,15m <sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:	208,09m <sup>2</sup>
ÁREA OCUPADA:	208,09m <sup>2</sup>
ÁREA PERMEÁVEL:	664,94m <sup>2</sup>

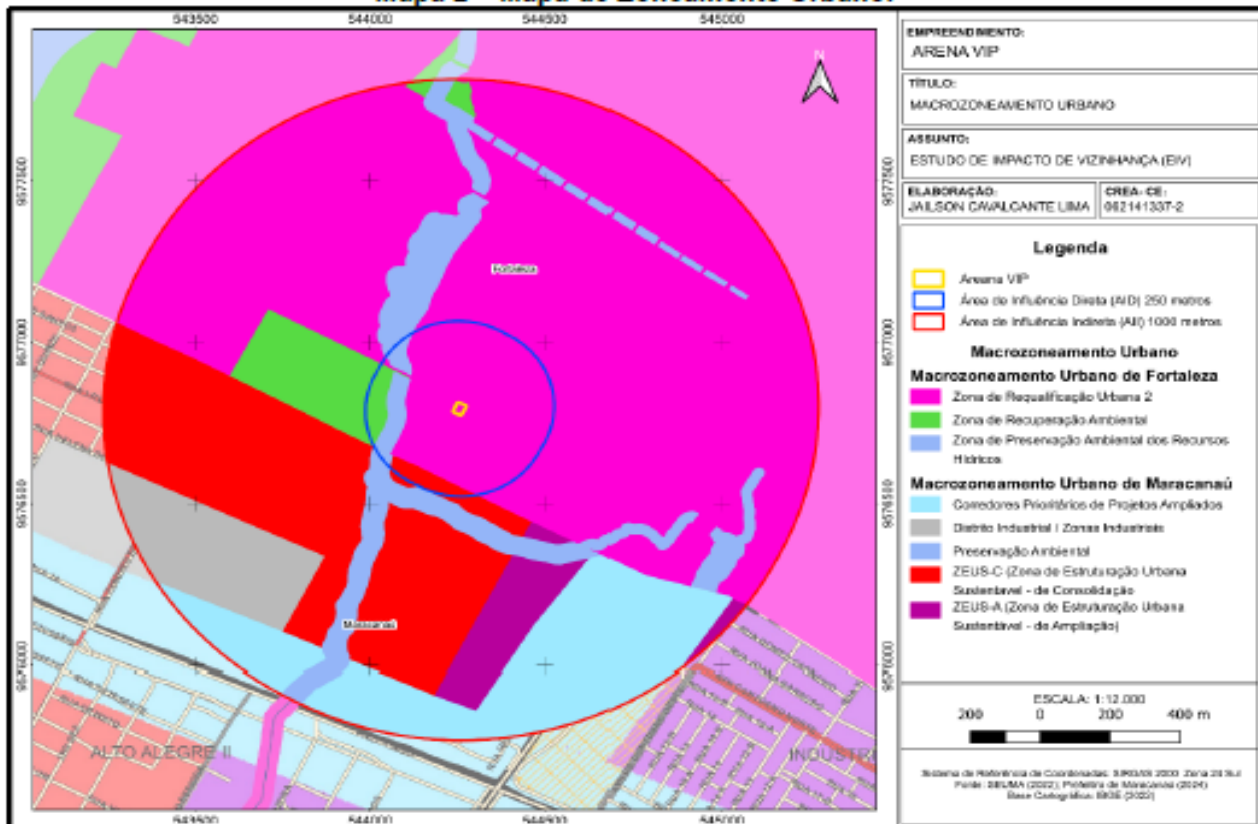
### QUADRO DE OCUPAÇÃO

ÁREA LIVRE (ESPAÇO FESTA/EVENTOS A SER OCUPADO):	699,41m <sup>2</sup>
CAPACIDADE MÁXIMA (CONFORME CEPI):	908 pessoas
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO:	QUINTA - FEIRA À DOMINGO - 8H00 ÀS 4H00
EQUIPE TÉCNICA :	5 PESSOAS

Fonte: Projeto elaborado Lima, 2023.

Conforme estipulado pelo Plano Diretor Municipal e de acordo com a Consulta de Adequabilidade N° FOR2023483316, relacionada ao Processo nº S2023068158 que trata da verificação da adequabilidade locacional para funcionamento, o imóvel em discussão está completamente inserido na Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU 2). o mesmo documento classifica a via do imóvel como via local, estando assim a atividade exercida pela empresa inadequada.

Mapa 2 – Mapa de Zoneamento Urbano.



Fonte: Lima, 2023. Jf

Quadro 1 – Atividades realizadas pelo empreendimento.

CNAE	CÓDIGO	CLASSE	GRUPO	SUBGRUPO
561120501	55.21.22	1	Serviços	SAL
472370001	52.24.81	1	Comercial	CV
561120101	55.21.21	1	Serviços	SAL
561120301	55.22.01	1	Serviços	SAL
823000101	92.31.23	1	Serviços	PS
23000201	92.39.84	3	Serviços	*SAL

Fonte: SEUMA, 2023.

\*Atividades inadequadas

De acordo com a tabela 8.8 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, com base no Decreto Municipal nº 14.353/2019, se o imóvel estivesse situado em via classificada como via coletora, a atividade **SAL de classe 3 estaria adequada**. De acordo com informações da Consulta de Adequabilidade FOR2023483316 a via do imóvel é classificada como via local. Portanto, analisando o artigo 98 do Plano Diretor Participativo - PDP de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), **está expressamente prevista nessa zona.**



Fonte: Autora, 2024.

## 2.3. Compatibilização do Projeto com o Plano Diretor do Município de Fortaleza

Os projetos relacionados ao empreendimento, visando uma ilustração mais detalhada das informações, podem ser encontrados anexos a esse EIV. A seguir encontra-se a tabela contendo o quadro de áreas do empreendimento.

Tabela 1 – Quadro de Áreas.

<b>Índices Urbanísticos</b>	
<b>Área do Terreno</b>	907,50m <sup>2</sup>
<b>Índice de Aproveitamento (IA)</b>	$208,09 / 907,50 = 0,23$
<b>Taxa de Ocupação (TO)</b>	$208,09 / 907,50 * 100 = 22,93\%$
<b>Taxa de Permeabilidade</b>	73,27%
<b>Altura Total da Edificação</b>	4,15m <sup>2</sup>
<b>Quadro de Áreas</b>	
<b>Área Construída Total</b>	208,09m <sup>2</sup>
<b>Área Ocupada</b>	208,09m <sup>2</sup>
<b>Área Permeável</b>	664,94m <sup>2</sup>

Fonte: Lima, 2023.




Abaixo, encontra-se a tabela com os parâmetros urbanísticos.

Tabela 2 – Parâmetros urbanísticos.

<b>Parâmetros Urbanos da Ocupação – Zona de Requalificação Urbana ZRU 2</b>			
<b>Taxa de Permeabilidade</b>		30%	
<b>Taxa de Ocupação TO (%)</b>	Solo	60	
	Subsolo	60	
<b>Índice de Aproveitamento (IA)</b>	Básico	1,50	
	Mínimo	0,10	
	Máximo	1,50	
<b>Fator de Planejamento (Fp)</b>		-	
<b>Altura máxima da edificação (m)</b>		48	
<b>Dimensões mínimas do lote</b>	Testada (m)	30,13 m	
	Profundidade (m)	30,12 m	
	Área (m <sup>2</sup> )	30,12 m	
<b>Fração do Lote</b>	<b>Áreas de Aplicação</b>	1	907,50 m <sup>2</sup>
		2	45
		3	60
		4	75
		5	100

Fonte: Lima, 2023.



Com base nas informações apresentadas, o empreendimento em questão está em conformidade com todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a Zona de Requalificação Urbana ZRU 2. Dessa forma, o desenvolvimento do empreendimento está alinhado com as normas de planejamento urbano, assegurando um uso adequado do solo e contribuindo para a requalificação da área.

## **2.6. Identificação dos Impactos Previstos**

### **2.6.1 Análise dos Impactos Ambientais em Função da Implantação do Empreendimento**

#### **2.6.1.1. Adensamento Populacional**

O projeto em questão não oferece nenhuma modificação em relação ao adensamento populacional, pois pelas políticas urbanistas, tudo continuará como já se foi estudado antes da adequação em questão.

#### **2.6.1.2. Sobrecarga nos Equipamentos Urbanos e Comunitários**

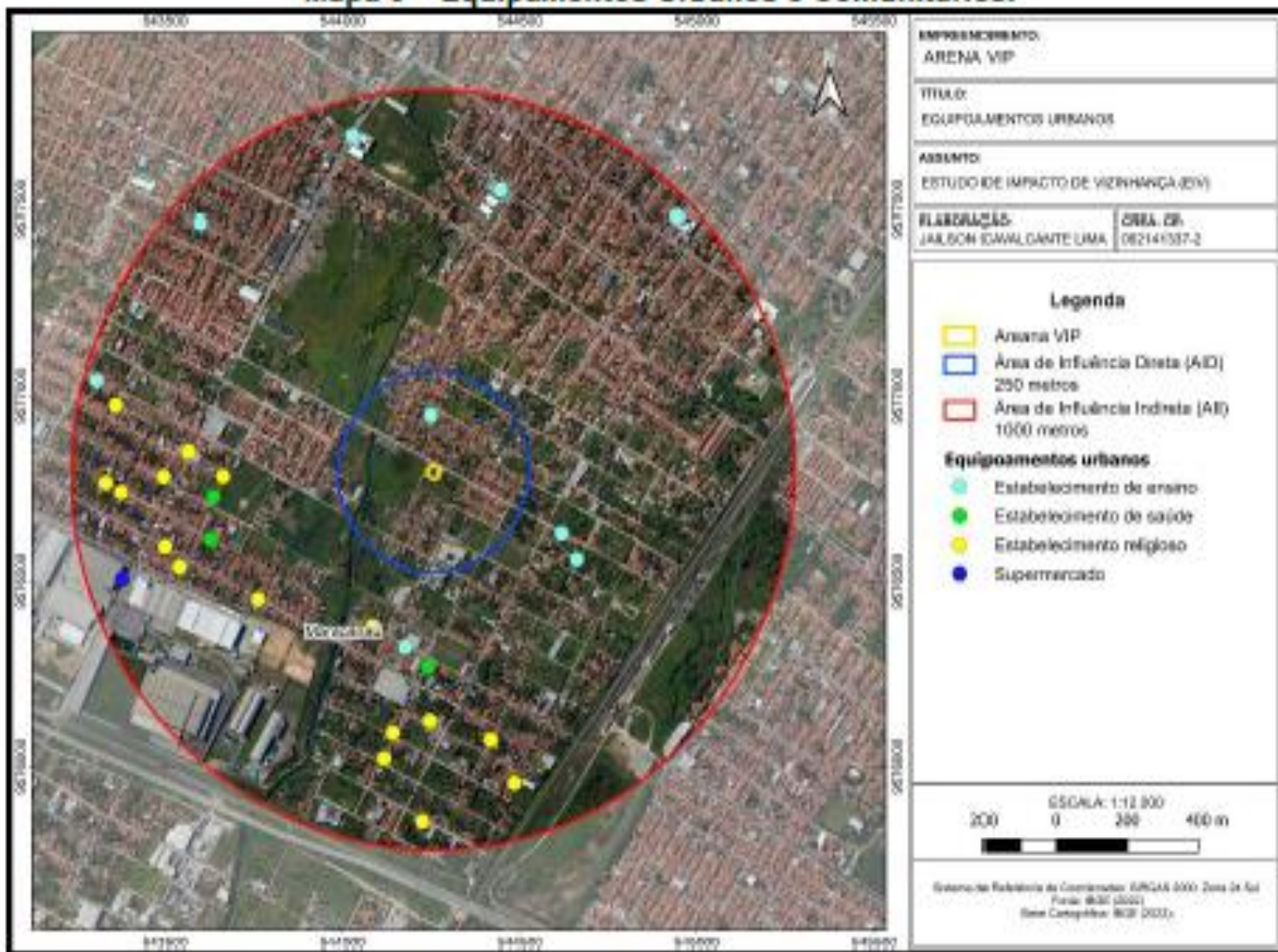
A presença do espaço de festas a 250 metros de uma escola pode trazer impactos positivos e negativos significativos. Por um lado, o empreendimento pode oferecer oportunidades educacionais, como:

- Parcerias para eventos escolares;
- Projetos de empreendedorismo
- Gerar empregos e movimentar a economia local beneficiando indiretamente a comunidade escolar

Os impactos negativos podem incluir:

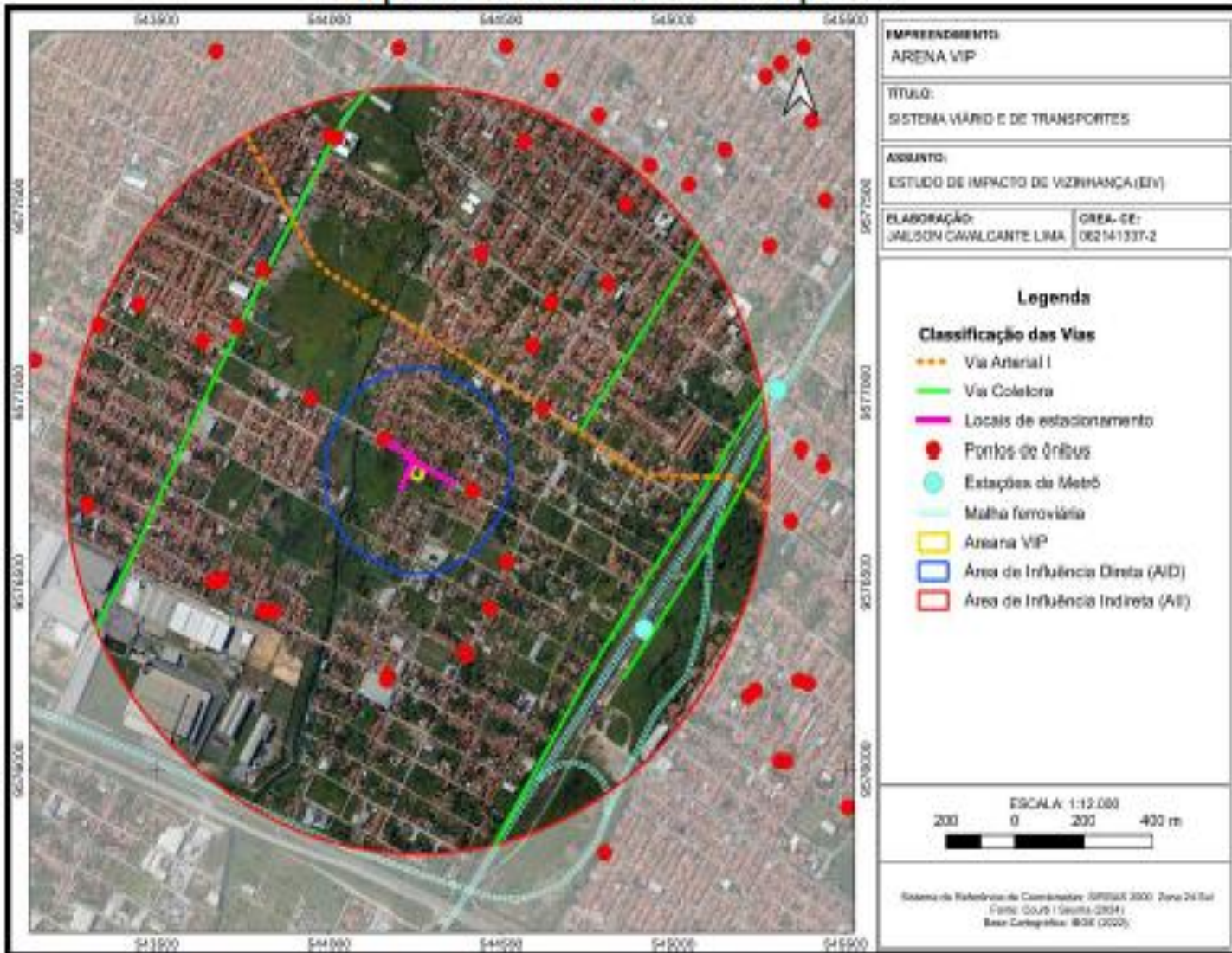
- Possíveis perturbações sonoras estas sendo controladas via dispositivo medidor de ruído;
- Aumento do tráfego nos horários de entrada e saída da escola;
- Possíveis preocupações com segurança devido ao fluxo de pessoas desconhecidas na área.

Mapa 9 – Equipamentos Urbanos e Comunitários.



Na Área de Influência Indireta (AI) do empreendimento, encontramos uma diversidade de estabelecimentos essenciais para a comunidade, incluindo **instituições religiosas, unidades de saúde e estabelecimentos de ensino**. Estas podem se beneficiar da disponibilidade de um espaço para eventos maiores

Mapa 10 – Sistema viários e transportes.



Fonte: Autora, 2024.

De acordo com as informações fornecidas pelo site dataset (<https://dados.fortaleza.ce.gov.br/dataset/?q=seuma>), as vias nas áreas de influências são classificadas como **vias arterial 1 e coletoras**, como pode ser visto no mapa abaixo.

O sistema viário em nada será afetado pelo empreendimento, pois no entorno há muitos lugares a se estacionar, sem que afete negativamente a vizinhança. E pela forma e horários que a empresa irá trabalhar, de nada afetará o fluxo normal de carros que ali já existe, não prejudicando então o sistema que ali já se instalou.

## 2.7. Medidas Mitigadoras

A seguir, serão apresentadas as medidas mitigadoras estabelecidas com base nos impactos previstos e identificados, visando minimizar ou neutralizar os efeitos adversos sobre o meio no qual o empreendimento estará inserido.

### 2.7.1. Adensamento Populacional

- Facilitar a comunicação entre o empreendimento e a comunidade local.
- Equipe: Designar responsáveis pelo canal de comunicação;
- Organizar encontros mensais em locais acessíveis;
- Criar grupos em redes sociais e um site dedicado para atualizações e discussões;
- Usar boletins informativos e murais comunitários para alcançar todos os moradores;
- Anunciar reuniões com antecedência por todos os canais disponíveis;
- Manter atas das reuniões e usar formulários para coletar feedback;
- Priorizar necessidades e desenvolver um plano de ação;
- Fazer melhorias contínuas baseadas no feedback recebido.

## 2.7.2. Sobrecarga nos Equipamentos Urbanos e Comunitários

- Estabelecer um diálogo aberto entre a administração do empreendimento, a direção da escola e a comunidade local.
- Implementar medidas rigorosas de controle de ruído e segurança no espaço de eventos.
- Planejar os horários de eventos de forma a minimizar conflitos com as atividades escolares.
- Criar políticas de uso responsável do espaço, especialmente em relação ao consumo de álcool e comportamento dos frequentadores.
- Desenvolver projetos conjuntos que beneficiem tanto o empreendimento quanto a escola e a comunidade local.

### 2.7.3. Sobrecarga no Sistema Viário e de Transportes da Vizinhança

- Realizar um estudo detalhado para compreender o potencial aumento do tráfego causado pelo empreendimento e identificar os pontos críticos que podem sofrer maior sobrecarga;
- Implementar medidas de controle de tráfego, como sinalização adequada, semáforos ajustados, rotas alternativas sugeridas e possíveis melhorias na infraestrutura viária local;
- Trabalhar em conjunto com as autoridades municipais para antecipar necessidades de melhorias na infraestrutura viária do bairro, buscando soluções para mitigar a sobrecarga.
- Elaboração do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Tráfego (RIST), estudo mais detalhado, que deverá ser submetido à análise junto à Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC). O estudo deverá ser apresentado à SEUMA no momento de emissão do Alvará.





# CONCLUSÃO

Este estudo tem como objetivo principal a busca pela flexibilização na adaptação da atividade às vias estabelecidas, em conformidade com o artigo 9 da Lei Complementar nº 0333/2022. Este artigo especifica a necessidade de flexibilização na adequação da atividade para edificações já existentes, um aspecto considerado pelo empreendimento para ajustar-se às normativas.

Após análise detalhada, observa-se que a Arena Vip apresenta impactos variados em relação às questões delineadas. Os documentos em anexo demonstram a aderência do empreendimento e suas operações à legislação ambiental municipal vigente. Neste contexto, embora os benefícios gerados por essa instalação sejam significativos, é importante considerar e abordar adequadamente esses impactos para garantir uma integração harmoniosa com a vizinhança.

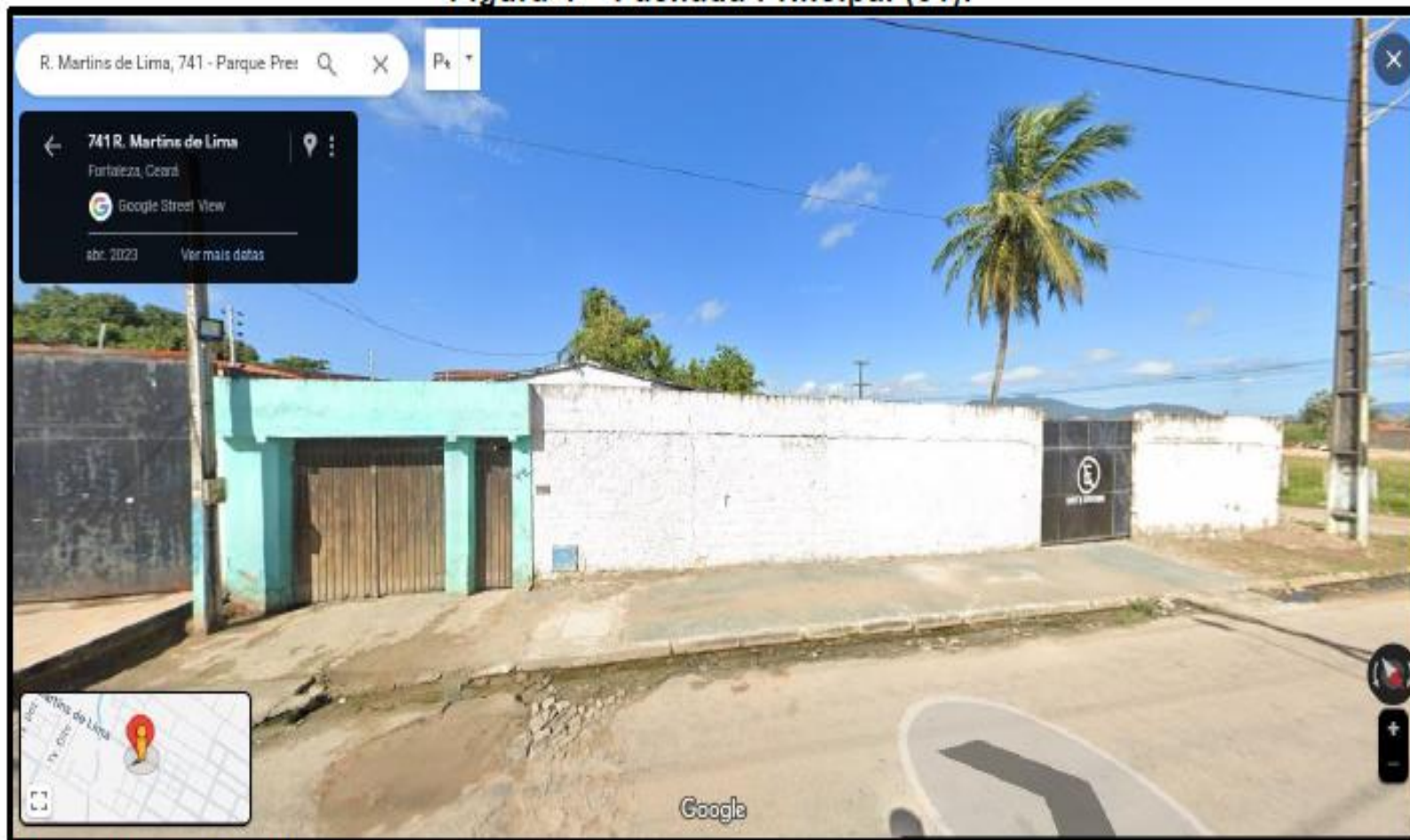
É crucial enfatizar que a experiência de bem-estar oferecida aos frequentadores da Arena Vip é fundamentalmente celebrativa, promovendo a integração plena entre todos os presentes.

O empreendimento seguirá rigorosamente as normativas ambientais e urbanísticas responsabilizando-se de legal e comprometido com a sustentabilidade e o desenvolvimento consciente



# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 4 – Fachada Principal (01).



Fonte: Google Earth, 2023.

# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 5 – Fachada Principal (02).



Fonte: Google Earth, 2023.

# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 6 – Fachada Posterior.



Fonte: Google Earth, 2023.

# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 7 – Área Interna do Ambiente (01).



Fonte: Lima, 2023.

# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 8 – Área Interna do Ambiente (02).



Fonte: Lima, 2023.



# REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Figura 9 – Área Interna do Ambiente (03).



Fonte: Lima, 2023.

