

EDIFÍCIO RESIDENCIAL JARDIM IRENE

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV



Projeto: Dalton Engenharia, Arquitetura e Urbanismo LTDA



1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONSIDERANDO O SEU ENQUADRAMENTO DE USO NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL.

Nome: EDIFÍCIO RESIDENCIAL JARDIM IRENE

Endereço da obra: Rua Ângelo Bartelle esquina com Rua Guilherme Engers – S/N – Bairro Vicentina – Farrroupilha / RS

Propriedade edificação: MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RST 453, KM 117,2, nº 4355

Linha Vicentina – Farrroupilha/RS CEP. 95170-010

CNPJ: 14.066.330/000194

Fone (54) 26280314

E-mail: imoveis@tonin.com.br

2. APRESENTAÇÃO

O presente **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV** e do respectivo **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV** para implantação de uma **EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM SALAS COMERCIAIS NO TERREO**, de propriedade de **MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** a ser implantado no quarteirão formado pelas Ruas Ângelo Bartelle, Guilherme Engers, Júlio de Castilhos e João Albino Bender, no bairro Vicentina – Farrroupilha/RS, tendo o acesso residencial pela Rua Guilherme Engers e o acesso comercial pela Rua Ângelo Bartelle.

NOME EMPRESARIAL MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada	

Figura 01 – Dados do proprietário do empreendimento

3. HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento é um condomínio residencial, denominado Edifício Residencial Jardim Irene, com cinquenta e dois apartamentos e com quatro salas comerciais autônomas, além de estacionamento fechado e áreas comuns aos condôminos.

No lote onde será implantado a construção, existem edificações com atividades de serviços que passarão por processo de demolição diante de licença prévia e não havendo características de patrimônio histórico.

4. ÁREA DO EMPREENDIMENTO

1. Área do lote: 1.329,04m².
2. Área a construir: 9.293,19m².

5. ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS

Composto por residências unifamiliares, com acesso pela Rua Guilherme Engers, divididas entre pavimentos e independentemente isoladas em seus andares e tendo circulação, acessos e espaços comuns a serem caracterizados por condomínio e salas comerciais distribuídas no pavimento térreo com acessos independentes pela Rua Ângelo Bartelle.

Conforme a **Lei Municipal N° 4.881, de 02 de janeiro de 2024, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha – PDDTI:**

CAPÍTULO XI - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 114. Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Art. 115. Estão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, para aprovação dos respectivos projetos e o conseqüente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:

I - A construção de prédios, públicos ou privados, conforme abaixo relacionadas, exceto as áreas definidas especificamente para as finalidades previstas no zoneamento:

DADOS DO LOTE/GLEBA:

Lote:	Um terreno urbano, constituído pelo lote com numeração administrativa nº 334, da quadra nº 127	Lote Adm.:	334	Quadra:	127
Endereço:	Rua Ângelo Bartelle s/n esquina Rua Guilherme Engers	Bairro:	Vicentina	Loteamento:	Vicentina

DADOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES:

Finalidade:	--	Área Regular:	--	Matrícula:	50.419
Finalidade Cadastrada:	Baldio*	Área Cadastrada:	--	Ano da Construção:	--

SETOR E ZONEAMENTO:

Setor:	01	Zoneamento:	ZC2	Descrição:	Zona Urbana Mista 2
--------	----	-------------	-----	------------	---------------------

ATIVIDADE PRETENDIDA:

Categoria:	RU CS	Classificação:	Residência Unifamiliar SEM CNAE ESPECIFICADO**
Viabilidade Urbanística:	<input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Sim, de acordo com as condicionantes abaixo:		
Exigência de EIV:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Licença Prévia Ambiental:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Alvará do Corpo de Bombeiros:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Projetos:	<input type="checkbox"/> Regularização <input type="checkbox"/> Adequação de uso <input type="checkbox"/> Compartimentação		

OBSERVAÇÕES:

*IMAGENS DE SATÉLITE INDICAM A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO, A QUAL NÃO ESTÁ AVERBADA EM MATRÍCULA E NÃO ESTÁ CADASTRADA NO BANCO DE DADOS MUNICIPAL.

Figura 02 – Parâmetros urbanísticos do empreendimento

SETOR 01 - ZONEAMENTO						
ZONA	USOS	RA	IA	COMPRA IA	TO	TP *
ZC1	RESIDENCIAL,MISTO, COMÉRCIO/SERVIÇOS	X	4	Até 10% IA	80%/65%	15%
	INDUSTRIAL CONFORME USOS PERMITIDOS E ÁREA MÁX = 300m ²		1	X	65%	15%
ZC2	RESIDENCIAL E MISTO	2	3,5	Até 10% IA	80%/65%	15%
	COMÉRCIO/SERVIÇOS E DEMAIS ATIVIDADES		2,5			
	INDUSTRIAL CONFORME USOS PERMITIDOS E ÁREA MÁX = 300m ²		1,5	X	65%	15%
ZC3	MISTO, COMÉRCIO/SERVIÇOS	2	3,5	Até 10% IA	80%/65%	15%
	RESIDENCIAL		2,5			
	INDUSTRIAL CONFORME USOS PERMITIDOS E ÁREA MÁX = 300m ²		1,5	X	65%	15%
ZM2	RESIDENCIAL E MISTO	4	**1,3 /2,4	Até 10% IA	65%	15%
	COMÉRCIO/SERVIÇOS E DEMAIS ATIVIDADES		1,3			
	INDUSTRIAL CONFORME USOS PERMITIDOS E ÁREA MÁX = 300m ²		1	X	15%	
ZM1	INDUSTRIAL COMÉRCIO/SERVIÇOS	4	1,5	Até 10% IA	65%	15%
	RESIDENCIAL		1,3			
ZPA	RESIDENCIAL	4	1,2	X	65%	25%
ZEIS	RESIDENCIAL, COMÉRCIO E SERVIÇOS	4	0,6	X	20%	15%
ZEPP	ESPECIAL	X	1,5	X	70%	15%
ZEC	CEMITÉRIO	ANÁLISE ESPECIAL CTPM	ANÁLISE ESPECIAL CTPM	ANÁLISE ESPECIAL CTPM	ANÁLISE ESPECIAL CTPM	ANÁLISE ESPECIAL CTPM
* Em áreas de Bacia de Captação, deverá ser acrescentado 5% na TP						
** 1,3 para edificações com até 7m de altura e 2,4 para edificações acima de 7m e até 14m de altura. Acima de 14m, o índice volta a ser 1,2.						

Figura 03 – Anexo III PDDTI

SETOR 1

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. INFRAESTRUTURA											
1.1. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO											
1.2. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURA											
1.3. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS											
1.4. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE MOBILIÁRIO											
1.5. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE TI											
1.6. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA											
1.7. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO											
1.8. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ILUMINAÇÃO											
1.9. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE AQUECIMENTO											
1.10. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE RESFRIAMENTO											
1.11. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.12. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.13. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.14. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.15. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.16. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.17. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.18. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.19. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.20. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.21. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.22. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.23. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.24. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.25. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.26. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.27. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.28. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.29. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.30. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.31. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.32. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.33. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.34. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.35. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.36. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.37. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.38. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.39. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.40. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.41. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.42. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.43. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.44. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.45. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.46. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.47. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.48. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											
1.49. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE TRÁFICO											
1.50. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO, REPARO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE PÉDESTRE											

Figura 04 – Anexo II PDDTI

6. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS NO CONTEXTO ECONÔMICO SOCIAL

A edificação de caráter unifamiliar com salas comerciais no térreo de uma torre isolada, terá em seu formato uma imponência arquitetônica muito forte, o que vem a contemplar com a figura urbana que está se desenvolvendo nos seus arredores, além de atrair novos investidores de imóveis para o local.

7. EMPREENDIMENTOS SIMILARES

Ao realizar uma análise do entorno em um raio de 1.000 metros (01 Km), é possível identificar uma série de empreendimentos com características residenciais com salas comerciais no térreo distribuídos em uma única torre, similares a proposta do Edifício Residencial Jardim Irene. Também é possível encontrar edificações destinadas ao uso misto e ao uso comercial/serviços, e algumas edificações destinadas ao uso industrial. Além disso existem equipamentos públicos e privados no entorno, como a Prefeitura Municipal de Farroupilha, escolas, hospital, posto de saúde, entre outros.

8. PREVISÃO DE CONSTRUÇÃO

Estima-se que a construção seja finalizada em outubro de 2028. Podendo este prazo variar dois meses para mais ou para menos, dependendo das questões climáticas no período.

9. CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO

Conforme a **Lei Municipal N° 4.881, de 02 de janeiro de 2024, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha – PDDTI:**

Art. 116. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade, quanto à “qualidade de vida da

população”, levando em consideração obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - Conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população;

II - Valorização ou desvalorização imobiliária;

III – Adensamento populacional;

IV - Uso e ocupação do solo;

V - Geração e ou aumento de tráfego, através de um laudo de acessibilidade;

VI - Demanda por transporte público;

VII - Equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - Ventilação e iluminação no entorno e níveis sonoros;

IX - Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turística;

X - Impacto sobre a qualidade da água;

XI - Outros elementos que venham a interferir no entorno do empreendimento, por definição do órgão específico do Município.

10. PROFISSIONAIS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO

COORDENADOR DO EIV:

ARQUITETO_MARCOS PAULO ZANCO_CAU | 10899-9

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, 651 – Bairro Centro - Farrroupilha - RS

E-mail: mpzanco@hotmail.com

Fone: 55 + (54) 99177-7687

RESPÓNSAVEL PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:

DALTON ENGENHARIA, ARQUITETURA E URBANISMO LTDA _ CREA 157.964

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, 651 - SALA 807 – Bairro Centro - Farrroupilha - RS

E-mail: dalton.eng.arq@gmail.com

Fone: 55 + (54) 99977-8072

II. . CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento possui uma área a construir de 9.293,19m² a ser edificada em uma área constituída pelo lote 334 da quadra número 127 e matriculada no Registro de Imóveis da Comarca de Farroupilha – RS, no livro n°02 sob registro n° 50.419.

Localizando-se no quarteirão formado pelas Ruas Ângelo Bartelle, Guilherme Engers, Júlio de Castilhos e João Albino Bender, no bairro Vicentina – Farroupilha/RS, tendo o acesso residencial pela Rua Guilherme Engers e o acesso comercial pela Rua Ângelo Bartelle. As edificações vizinhas são destinadas, em sua maioria, para os usos residenciais e comerciais/serviços e algumas construções são destinadas ao uso industriais, além de serviços públicos e privados e equipamentos urbanos.

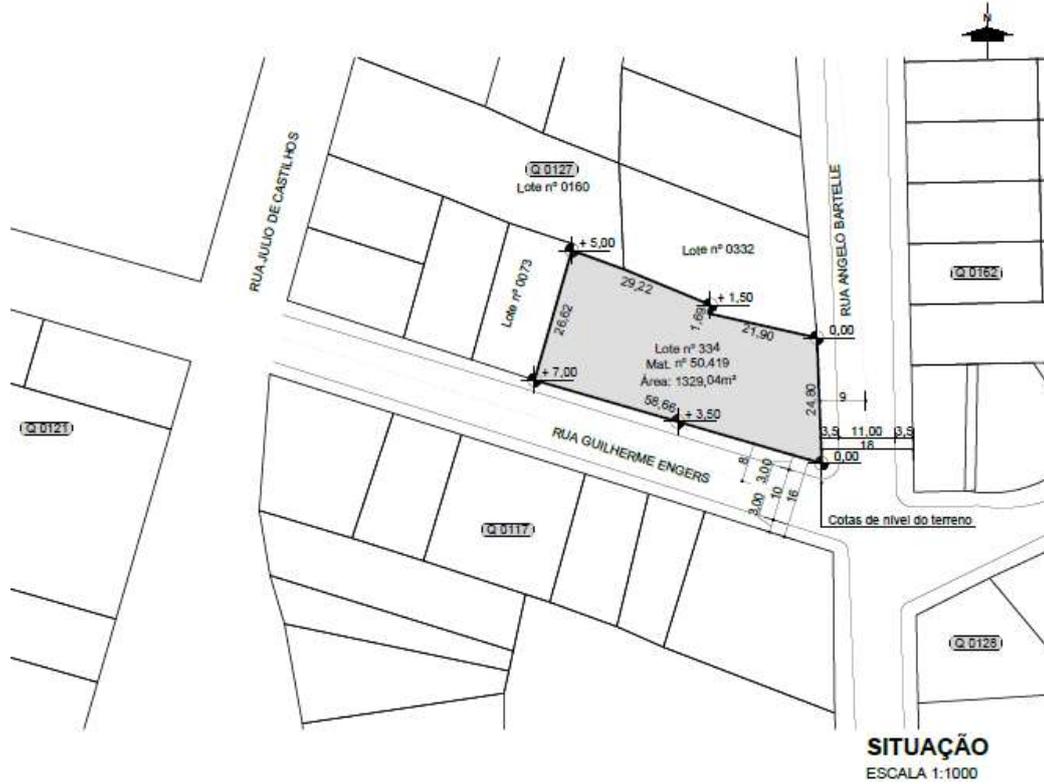
Sua estrutura será composta por vinte e um pavimentos, onde quinze pavimentos abrigarão um total de cinquenta e dois pavimentos; um pavimento será destinado para as áreas de uso comum aos moradores; dois pavimentos serão utilizados exclusivamente para estacionamento; um pavimento destinado para estacionamento, hall de acesso as unidades residenciais e mezaninos das salas comerciais; um pavimento composto por quatro salas comerciais; e um pavimento destinado para área técnica.

MAPA



Figura 05 – Mapa

PLANTA DE SITUAÇÃO



PLANILHA DE ÁREAS SIMPLIFICADAS
 ÁREA RESIDENCIAL TOTAL : 8880,74m²
 ÁREA COMERCIAL TOTAL : 303,45m²
 TOTAL : 9.293,19m²

Figura 06 – Planta de situação

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

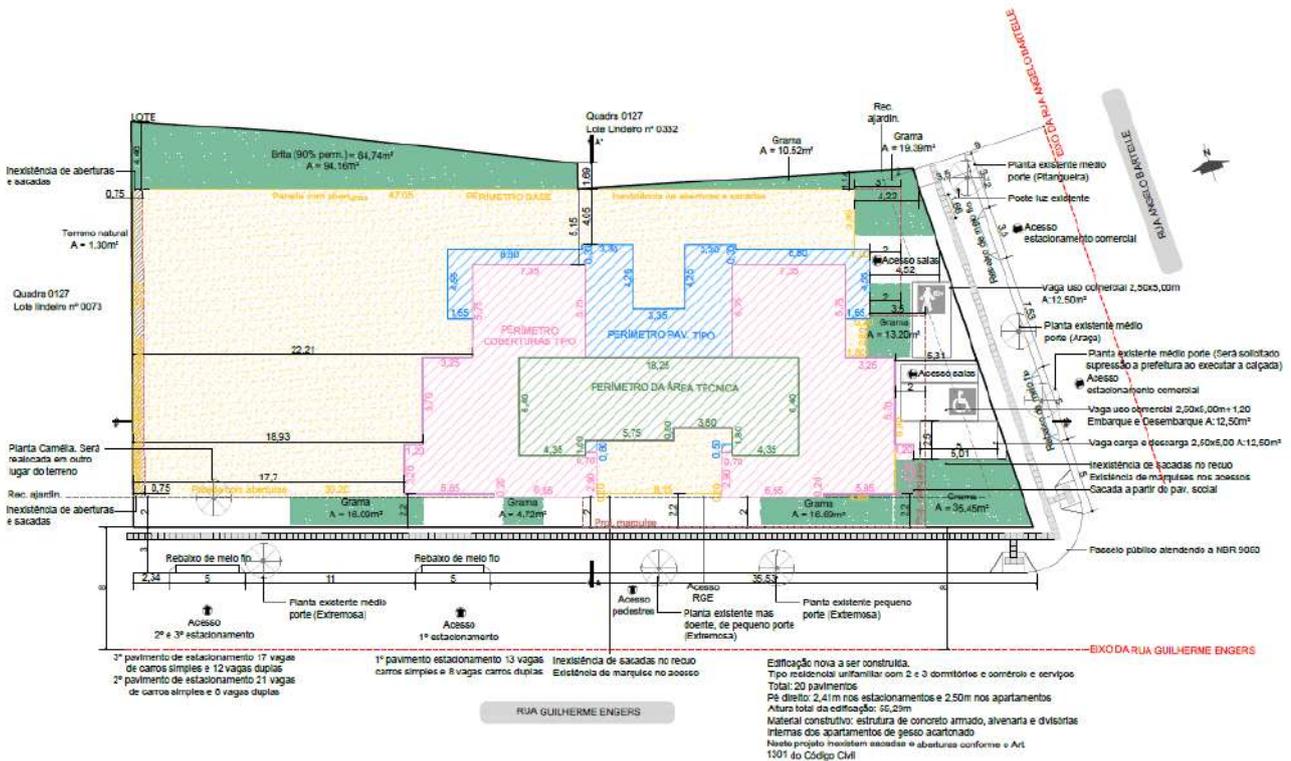


Figura 07 – Planta de localização

TABELA DE ÁREAS**TABELA DE ÁREAS POR USO**

USO	ÁREA A CONSTRUIR
RESIDENCIAL	4.811,68m ²
COMERCIAL	303,45m ²
BOX	1.506,18m ²
USO COMUM	2.671,88m ²
TOTAL	9.293,19m²

TABELA DE ÁREAS POR PAVIMENTO

USO	ÁREA A CONSTRUIR
PAVIMENTO TÉCNICO (01 pavimento)	83,11m ²
PAVIMENTOS COBERTURAS (04 pavimentos)	1.343,01m ²
PAVIMENTOS TIPO (11 pavimentos)	4.503,29m ²
PAVIMENTO SOCIAL (01 pavimento)	409,49m ²
PAVIMENTOS BASE (ESTACIONAMENTO) (03 pavimentos)	2.630,52m ²
PAVIMENTOS BASE (COMERCIAL) (01 pavimento)	323,77m ²
TOTAL	9.293,19m²

TABELA DE ÍNDICES**TABELA DE ÍNDICES**

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.)	A = 5.115,13m ² - 3,848
TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.) – ATÉ O 3º PAV.	A = 975,79m ² - 73,42%
TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.) – ACIMA DO 3º PAV.	-
TAXA DE PERMEABILIDADE	A = 409,39m ² - 30,81%

12. ÁREA DE INFLUÊNCIA ECONÔMICA E SOCIAL

Ao realizar uma análise do entorno em um raio de 250 metros, formando 500 metros de diâmetro, é possível identificar que as edificações em seu entorno possuem características predominante residenciais com algumas pequenas concentrações de edificações destinadas ao uso misto (residencial e comercial/serviços) e ao uso comercial/de serviços.

Por se tratar de uma área central da cidade, é possível localizar alguns equipamentos públicos no entorno imediato, como praças e órgãos públicos.

Por consequência da localização a densidade populacional no entorno imediato é média, o que faz com que o empreendimento seja compatível, devido ao seu gabarito e usos, agregando positivamente a região.

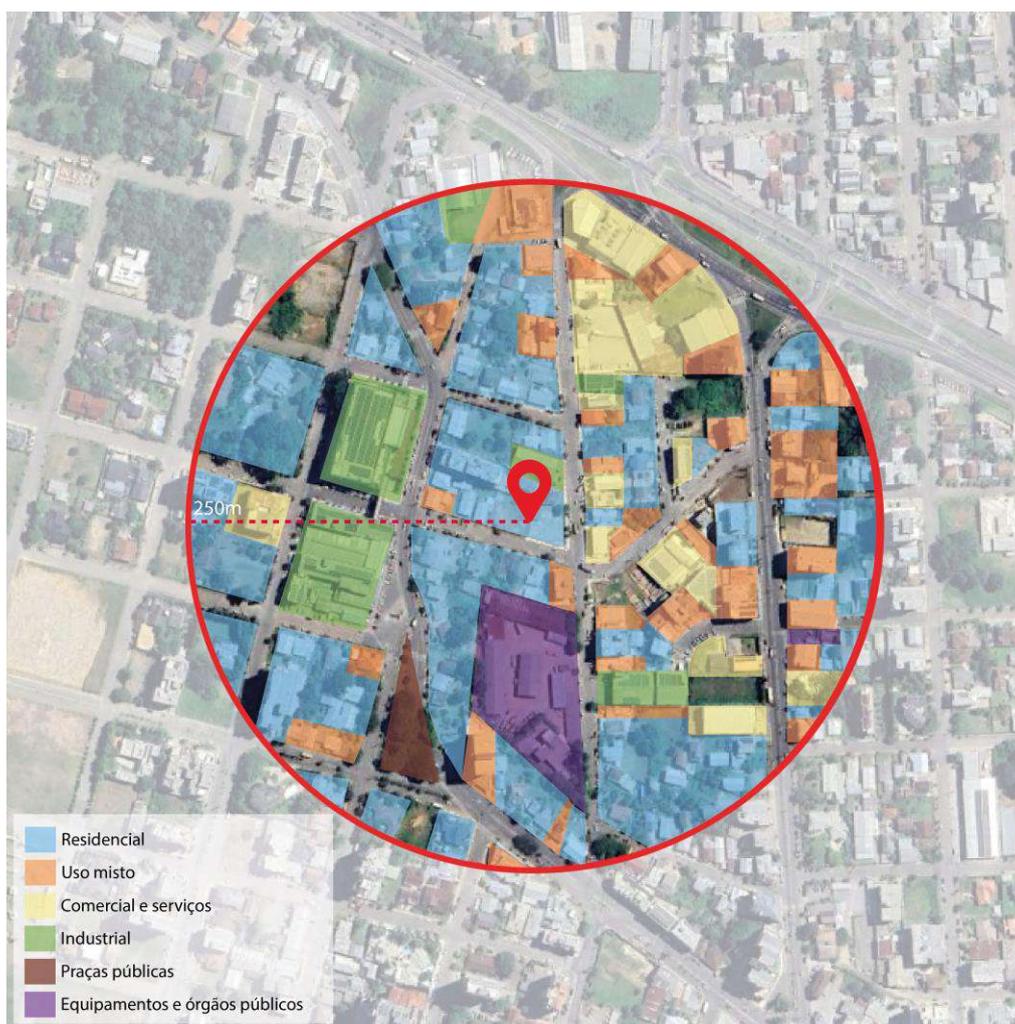


Figura 08 – Tipologia entorno

13. IMPACTOS DE INFLUÊNCIA DA EDIFICAÇÃO EM SEU ENTORNO

A área analisada caracteriza-se por seus aspectos positivos, especialmente por trazer mais possibilidades de moradias para a área central, o que atende a uma demanda do mercado imobiliário e potencializa a comercialização de imóveis, além de ampliar a segurança do entorno e possibilitar uma melhor infraestrutura de passeio público, alterando a imagem da área com sua forma arquitetônica.

O processo construtivo foi cuidadosamente planejado para minimizar qualquer transtorno. O acesso ao canteiro de obras permite uma circulação adequada para operários e pedestres, assegurando que o entorno não será prejudicado. Além disso, as medidas de segurança e organização do canteiro foram estabelecidas para garantir que a construção ocorra de maneira eficiente e sem interrupções significativas nas atividades da área circundante.

Na área de implantação do empreendimento, há linhas de transporte coletivo urbano que atendem à região de forma eficiente. A população futura não impactará significativamente a demanda, uma vez que o sistema de transporte já opera com capacidade superior aos índices exigidos para o fluxo atual. Além disso, devido à localização central, os moradores poderão realizar a maioria de suas atividades diárias a pé, facilitando seus deslocamentos.

O empreendimento está em total conformidade com as exigências de vagas de estacionamento, respeitando o Plano Diretor vigente na cidade. Isso assegura que o fluxo de veículos será bem gerenciado, evitando congestionamentos e proporcionando facilidade de acesso para funcionários e visitantes. A adequação às normas urbanísticas demonstra o compromisso do projeto com a sustentabilidade e a integração harmoniosa ao tecido urbano existente.

13.1 MEDIDAS MITIGADORAS

Conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha (PDDTI), a atividade pretendida no local é apropriada e enquadrada na zona ambiental ZC2.

A localização do empreendimento, a configuração do terreno, o entorno imediato e a concentração do uso residencial e comercial/serviços com alguns usos industriais contribuem como fator de impacto positivo.

Propõem-se, melhorias em seu entorno imediato, perimétrico ao empreendimento com a pavimentação da calçada, rede de iluminação no acesso ao empreendimento e no espaço urbano.

Além das melhorias do espaço público, o empreendimento contará com uma sala interna para recolhimento de resíduos sólidos no segundo pavimento. Essa sala estará equipada com prateleiras para separação de vidros, garrafas pet, papelão, tampas, papeis, alumínio e demais itens a serem compatíveis com a reciclagem. O recolhimento por empresa privada, se dará por definição a partir da constituição do condomínio.

O espaço terá 8,10m² de área para recebimento desta reciclagem, compreendendo que pela quantidade de apartamentos o espaço está dimensionado com folga para abrigar os descartes até a coleta. Considerasse assim, que o volume de resíduos destinados a sala interna, com prateleiras separadoras reduzirá consideravelmente o volume de descarte público. A quantidades de lixeiras caso necessário, também ficarão á critério da convenção do condomínio.

A sala interna ao empreendimento, será executada conforme as imagens nas páginas seguintes. Com paredes em alvenaria até o teto, iluminação artificial e com porta identificada. A parte interna terá divisão em prateleiras e identificação para descarte e selecionáveis.

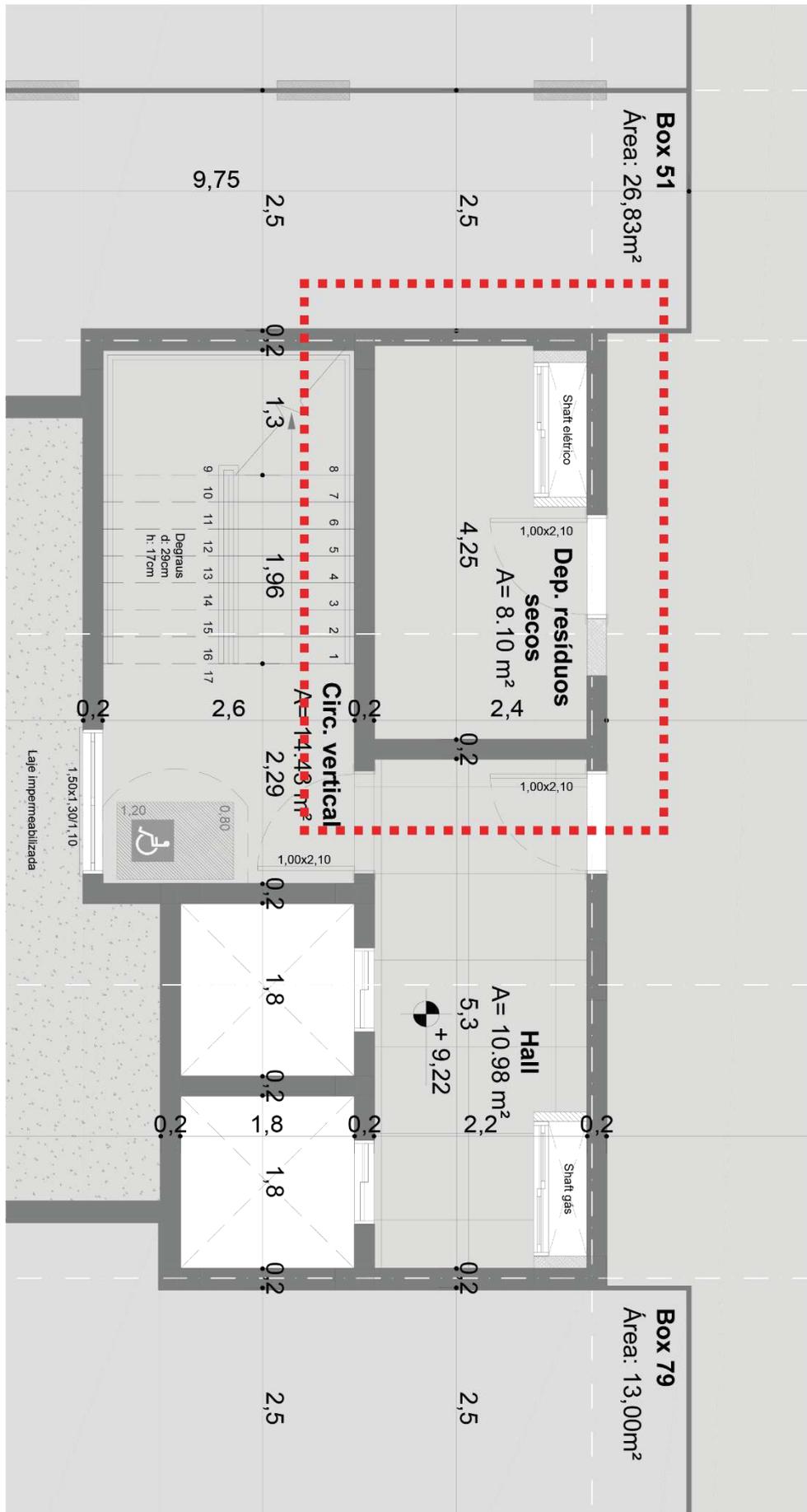


Figura 10 – Sala interna de recolhimento de resíduos sólidos

Além da construção da sala interna para recolhimento de resíduos sólidos, o empreendimento comprometer-se com a aquisição de duas lixeiras “tipo containers” (uma unidade para resíduos sólidos e uma unidade para resíduos orgânicos, para uso público junto ao imóvel cuja o posicionamento fica a cargo da secretaria de trânsito e da Ecofar.

Considerando os empreendimentos similares aprovados anteriormente, as medidas mitigadoras propostas pelo empreendimento demonstram estar adequadas às características do projeto.

14. IMPACTO AMBIENTAL

14.1 CARACTERIZAÇÃO DO MEIO BIÓTICO

Quanto a cobertura vegetal

Conforme vistoria realizada no local com o objetivo de identificar elementos bióticos presentes na área, foi possível observar:

- No local onde será erguida o empreendimento há edificações que passarão por processo de demolição diante de licença prévia. A presença de edificações reduz a quantidade de vegetação existente no lote;
- Apenas havia vegetações do tipo rasteira;
- Não existe vegetação arbórea, nativa ou exótica na propriedade;
- Não existem espécies protegidas por lei ou imunes ao corte e não constam áreas de preservação permanente (APP).

Quanto a fauna silvestre

Para o levantamento da fauna silvestre ocorrente na área do empreendimento foi realizado um caminhamento na mesma.

- Notou-se que devido à ausência de vegetação no terreno, a fauna envolvida com a área de estudo se resume a aves que sobrevoam o local, ou seja, devido à falta de vegetação e as alterações antrópicas já sofridas pela gleba, a fauna é virtualmente ausente.

14.2 POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

A edificação de característica residencial e comercial tende a ter baixas fontes de poluição.

Os efluentes líquidos serão sanitários, chuveiros e da lavagem de roupas dos apartamentos e sanitários das salas comerciais, tratados por meio de fossa séptica e filtro anaeróbio, que estão pré-dimensionados e calculados conforme normas brasileiras vigentes descritas e representadas por projeto e RRT em anexo.

Os resíduos sólidos serão gerenciados por um Plano de Gerenciamento de Sólidos. Caracterizados por Classe II.

14.3 RUÍDOS CAUSADOS

Ocorrerão ruídos no processo de execução da obra, na qual será respeitado o horário comercial para operação dos serviços, os equipamentos que emitem efeito sonoro serão identificados no PPRA da empresa contratada para a execução, respeitando os decibéis toleráveis por equipamentos.

Demais ruídos na área, serão por veículos que trafegam pelo entorno.

Classificação conforme NBR 10151 Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento.

14.4 VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E CIRCULAÇÃO NATURAL DO AR

O edifício possui um único volume isolado, todas suas residências, suas salas e usos comuns possuem ventilação direta, incidência solar direta ou por reflexão, no uso comum sua circulação vertical possui uma antecâmara com dois dutos, um de entrada de ar e um de saída de ar, que funcionam mecanicamente garantindo a circulação do ar devido a clausura da escada.

Sua altura está dentro dos índices municipais vigentes e, em algum momento do dia, dependendo da estação do ano, sua projeção poderá gerar sombra ao entorno por alguns minutos.

14.5 RECURSOS HÍDRICOS

Recursos hídricos superficiais

O município de Farroupilha está situado em parte sobre a Bacia Hidrográfica do rio Taquari- Antas, sub bacia do arroio Biazzus (Cartas DSGE), tendo suas drenagens direcionadas para o sul.

A área bacia hidrográfica do arroio Biazzus, recobre parte da região central e norte do município de Farroupilha, sendo uma das maiores e mais importantes bacias hidrográficas do município, onde inclusive existe uma barragem de captação de água para abastecimento público.

Não há, na área do empreendimento nenhum curso d'água natural ou nascente.

A área do empreendimento está situada integralmente acima da cota de máxima inundação de qualquer corpo hídrico.

Recursos hídricos subterrâneos

Segundo o Mapa Hidro geológico do Rio Grande do Sul a área do empreendimento está situada no Sistema Aquífero Serra Geral II. Este sistema aquífero ocupa a parte oeste do Estado, os limites das rochas vulcânicas com o rio Uruguai e as litologias gonduânicas além da extensa área nordeste do planalto associada com os derrames da Unidade Hidroestratigráfica Serra Geral. Suas litologias são predominantemente riolitos, riocitos e em menor proporção, basaltos fraturados.

A capacidade específica é inferior a 0,5 m³/h/m, entretanto, excepcionalmente em áreas mais fraturadas ou com arenitos na base do sistema, podem ser encontrados valores superiores a 2m³/h/m. As salinidades apresentam valores baixos, geralmente inferiores a 250 mg/l. Valores maiores de pH, salinidade e teores de sódio podem ser encontrados nas áreas influenciadas por descargas ascendentes do Sistema Aquífero Guarani.

Quanto ao aquífero freático, não foi verificada a presença do mesmo no local. De maneira geral as águas de chuva incidentes na área escoam superficialmente sobre o contato solo/rocha presente no local, através do qual infiltram ou migram horizontalmente até os sistemas de drenagem naturais ou criados junto a cotas inferiores de elevação.

Mapeamento e identificação do uso dos pontos de coleta de água subterrânea, em raio de 500m da área proposta.

Em consulta ao Sistema de Informações de Águas Subterrâneas do Serviço Geológico do Brasil (Siagas/CPRM), disponível em www.siagasweb.cprm.gov.br, foram obtidos os pontos referentes aos poços de abastecimento hídrico mais próximos ao empreendimento. Ressalta-se que a relação dos poços no banco de dados consultado possa estar desatualizada, porém não se encontrou outra fonte de consulta disponível.



Figura 11 – Mapa pontos de abastecimento

15. MEIO ANTRÓPICO

15.1 CARACTERÍSTICAS DA DINÂMICA POPULACIONAL

O empreendimento possui onze pavimentos com quatro apartamentos por andar, cada unidade com dois dormitórios; quatro pavimentos com dois apartamentos por andar, cada unidade com três dormitórios; um pavimento com quatro salas comerciais, e o restante dos pavimentos são ocupados por áreas comuns aos condôminos, áreas técnicas e estacionamentos.

Considera-se para o cálculo populacional médio duas pessoas por dormitório, chega-se a uma ocupação total residencial de 224 pessoas. Na parte comercial, é considerado uma pessoa a cada 7,00m² de área construída privativa, teremos então mais 50 pessoas. Desta forma a ocupação total do prédio é de 274 pessoas.

A população flutuante é variável, gira em torno de serviços do prédio como limpeza e manutenção e engloba em média 4 pessoas aproximadamente.

15.2 CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O empreendimento está localizado no Setor 01, que engloba a região central do município, e está no zoneamento ZC2 – Zona Urbana de Amortecimento do Centro, caracterizada por ser área no entorno da ZC1, funcionando como transição entre zoneamentos da área central da cidade.

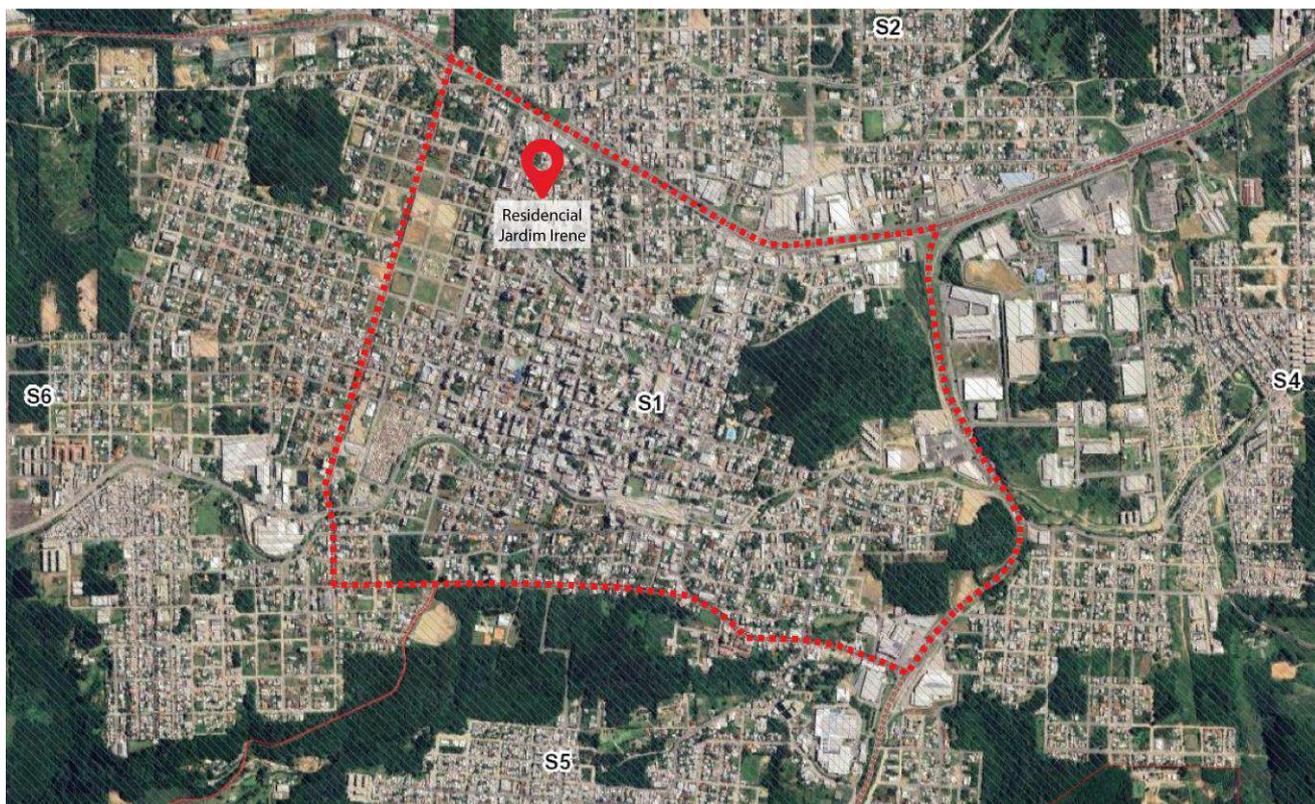


Figura 12 – Mapa de setores

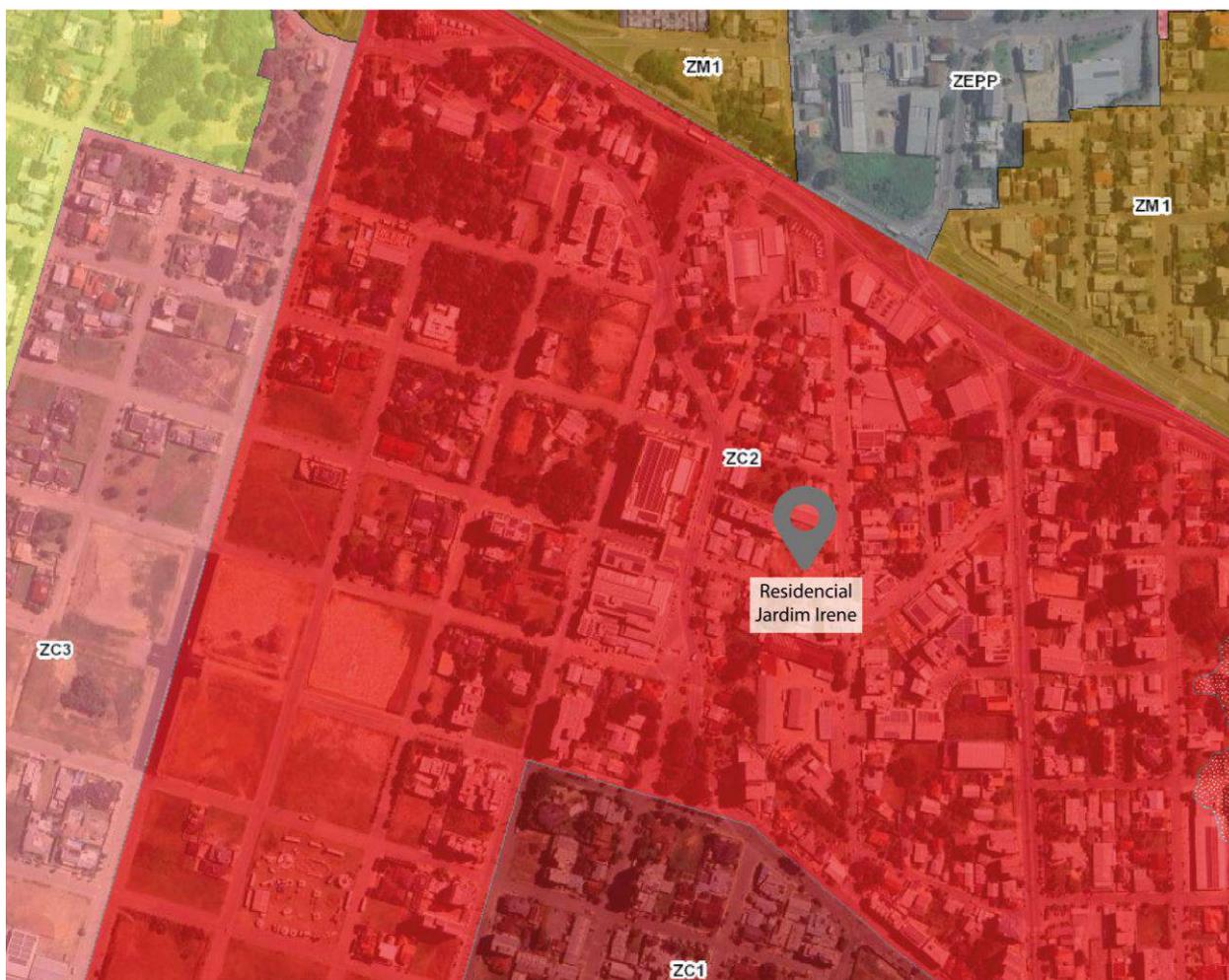


Figura 13 – Mapa de zoneamento

15.3 QUADRO REFERENCIAL DO NÍVEL DE VIDA

Conforme verificação no local, constatou-se que não há nenhum exemplar de vegetação de médio ou grande porte, somente vegetação contemplativa para fins de paisagismo. Sendo que na área consolidada não há cultivos de espécies nativas ou ambientais no local.

15.4 DADOS SOBRE A ESTRUTURA PRODUTIVA E DE SERVIÇOS

O novo empreendimento irá gerar empregos durante a fase de obra, e posteriormente irá possibilitar o aumento de demanda de serviços terceirizados, como entregas, manutenções, etc.

15.5 CARACTERÍSTICAS DA ORGANIZAÇÃO SOCIAL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

O empreendimento é de uso residencial e comercial/serviços, estando na vocação do entorno da implantação já que a organização social da área possui diversos usos, predominando residencial e comercial/serviços com a forte presença também de equipamentos públicos e privados e alguns pontos destinados ao uso industrial.

15.6 VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A edificação proposta, certamente virá a contribuir positivamente na valorização dos imóveis da vizinhança, trazendo novas moradias ao local, e tornando o entorno mais valorizado para investidores de imóveis, além de possibilitar a instalação de novos comércios e serviços na região.

16. IMPACTO NA ESTRUTURA URBANA INSTALADA

16.1 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Com o aumento da população no local, o empreendimento trará melhoras nas condições do entorno, como melhorias na pavimentação, lixeiras em seu passeio, além de tornar o local mais seguro devido a habitabilidade e aos usos comerciais.

16.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água é efetuada pela CORSAN e a entrada se dará pela Rua Guilherme Engers.

Reservatórios superiores de água potável.

Reservatórios inferiores são para a reserva de incêndio.

16.3 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Tratamento individual da edificação através de projeto e execução de fossa séptica e filtro anaeróbico, aprovados e vistoriados pela Prefeitura Municipal de Farroupilha.

O esgoto cloacal e pluvial será direcionado para o coletor da Rua Ângelo Bartelle.

16.4 FORNECIMENTO DE ENERGIA E REDE TELEFÔNICA

A ligação da rede de energia elétrica e telefonia ocorre pela Rua Guilherme Engers.

16.5 COLETA DE LIXO

O empreendimento possui Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, elaborado por profissional competente e aprovado junto ao órgão estadual FEPAM. Tem o objetivo de oferecer uma estratégia viável e coerente para a destinação dos resíduos sólidos gerados por ele.

A coleta e gerenciamento público dos resíduos no município de Farroupilha é executada por empresa do poder público, denominada ECOFAR. Segundo planilhas fornecidas pela mesma, as coletas ocorrem às segundas, quartas e sextas para lixo orgânico e às terças para o lixo seletivo.

O Empreendimento fará a aquisição de dois containers (resíduos sólidos e resíduos orgânicos) no padrão utilizado pela empresa Ecofar.

16.6 PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS

Rua Ângelo Bartelle – Pavimentação asfáltica

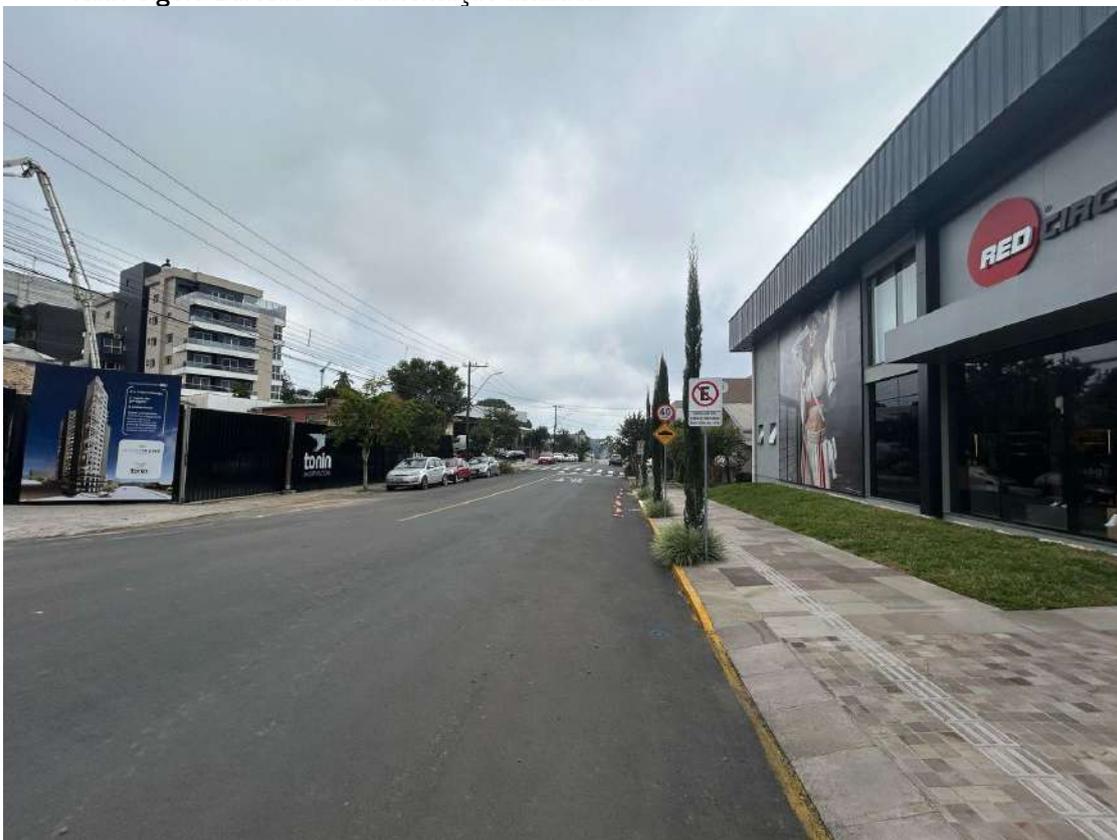


Figura 14 – Rua Ângelo Bartelle

Rua Guilherme Engers – Pavimentação em basalto (paralelepípedo)



Figura 15 – Guilherme Engers
Rua Júlio de Castilhos – Pavimentação asfáltica

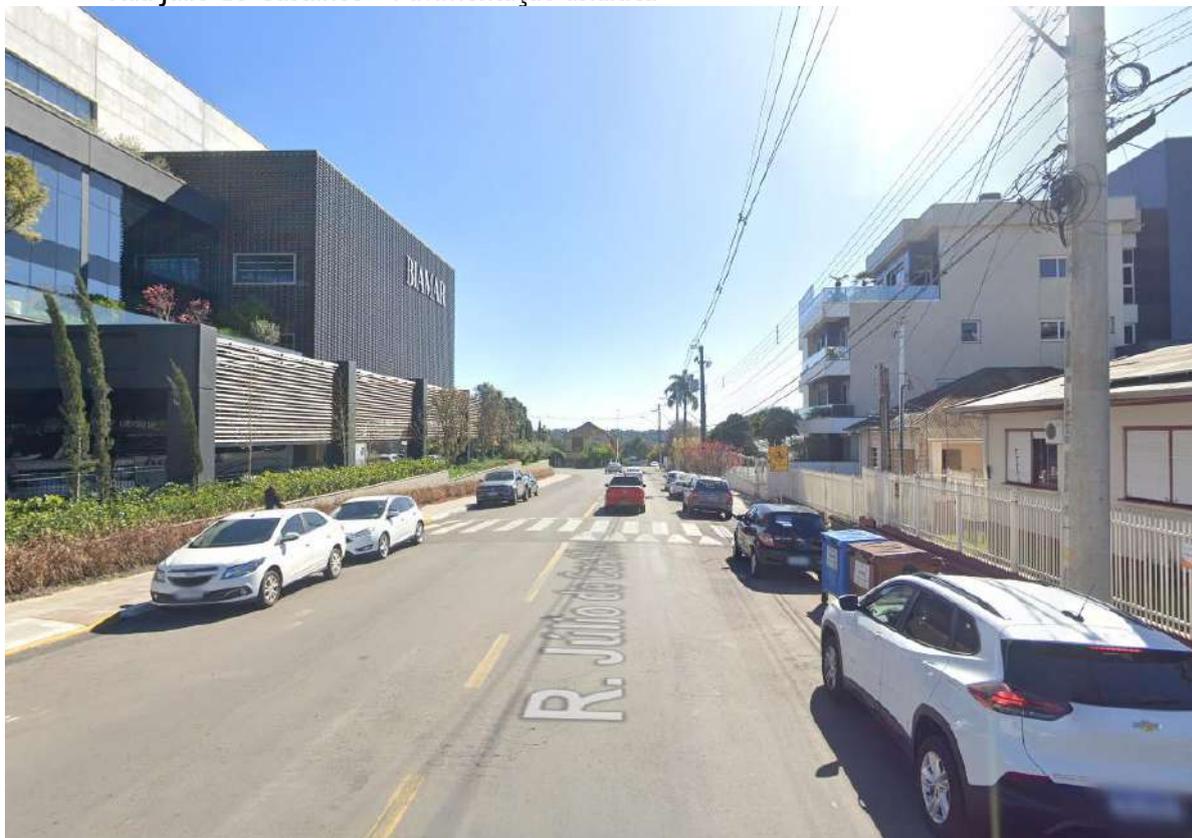


Figura 16 – Rua Júlio de Castilhos

Rua João Albino Bender – Pavimentação em basalto (paralelepípedo)

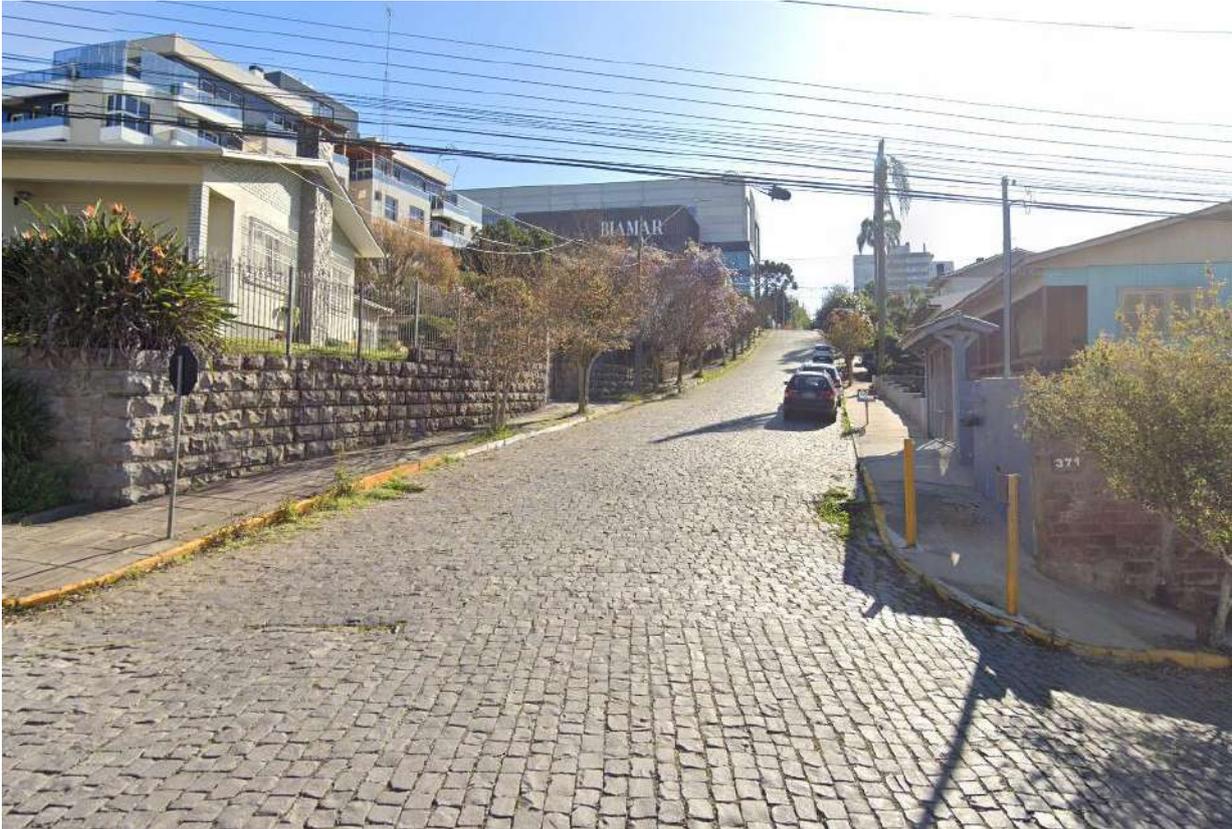


Figura 17 – João Albino Bender

16.7 SENTIDO DAS VIAS

Os sentidos das vias favorecem o acesso ao imóvel, sendo todas em mão dupla. Os acessos aos estacionamentos não bloqueiam a passagem de veículos. Ao saírem do estacionamento os motoristas podem seguir nos dois sentidos da via, sendo um escoamento fácil de trânsito.

Quanto as faixas de rolamento para veículos, no acesso residencial do empreendimento pela Rua Guilherme Engers, com pavimentação em basalto (paralelepípedo), e no acesso comercial pela Rua Ângelo Bartelle com pavimentação asfáltica.

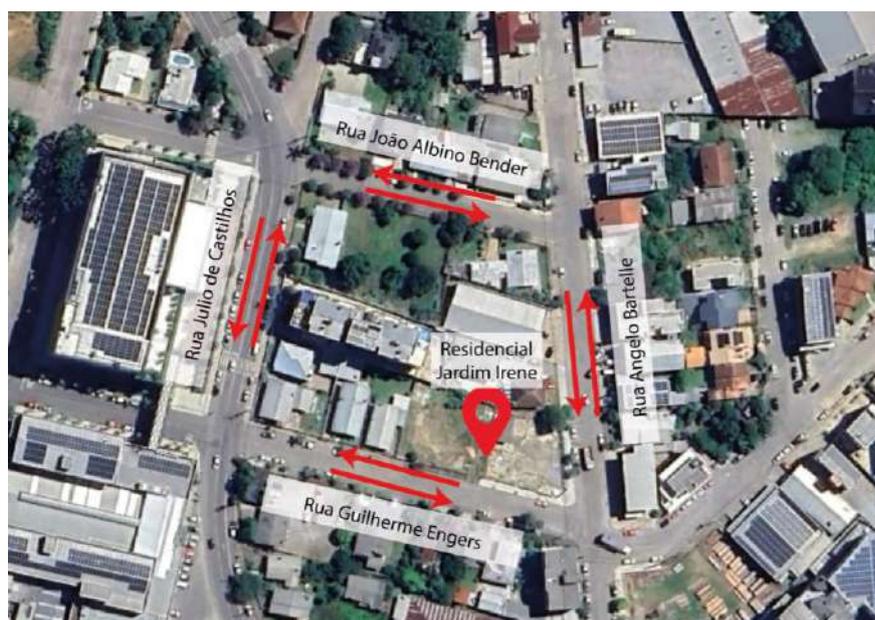


Figura 18 – Sentido Vias

16.8 ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Quanto a iluminação pública, o quarteirão está contemplado com postes de iluminação de LED, com atendimento a padronização municipal.



Figura 19 – Empreendimentos similares

16.9 CENTRAL DE GÁS

A entrada de gás natural do empreendimento será controlada por uma ERU (Estação Reguladora Urbana ou Abrigo de Regulador e Medidor Individual). A entrada da tubulação de gás ocorrerá pela Rua Guilherme Engers.

17. IMPACTOS NA MORFOLOGIA

17.1 VOLUMETRIA DO EMPREENDIMENTO

O projeto arquitetônico vem a somar com a paisagem do centro da cidade, trazendo um modelo de espaços residenciais e comerciais/serviços de padrão médio, os apartamentos serão bastante permeáveis devido as esquadrias utilizadas nas fachadas, permitindo ótimas visuais da cidade. Visualizando a fachada pela Rua Ângelo Bartelle, tem-se a altura média de 21 pavimentos.

O pavimento térreo apresenta cotas de níveis diferentes para cada testada, sendo assim o acesso ao hall residencial, os acessos aos estacionamentos e as salas serão locados conforme o nível correspondente de seu acesso. Seu pavimento “tipo” possui uma característica arquitetônica que relaciona o empreendimento com o entorno.

É um volume compacto, com traços contemporâneos e o topo mais alto do prédio chega a 55,29 metros.

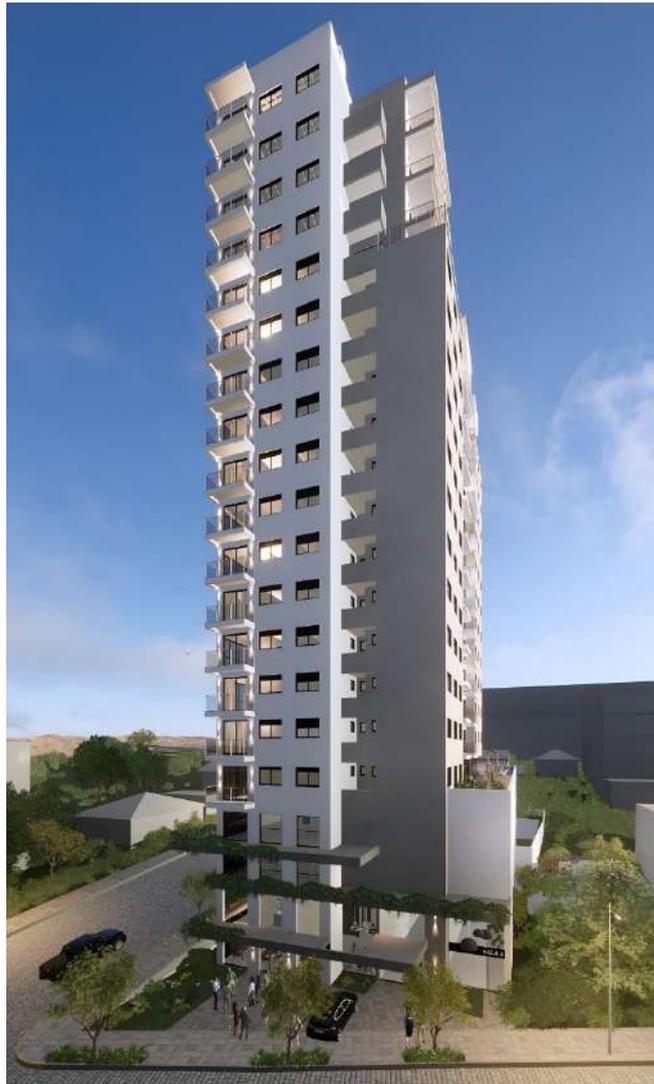


Figura 20 – Fachada Rua Ângelo Bartelle



Figura 21 – Fachada Guilherme Engers



Figura 22 – Perspectiva



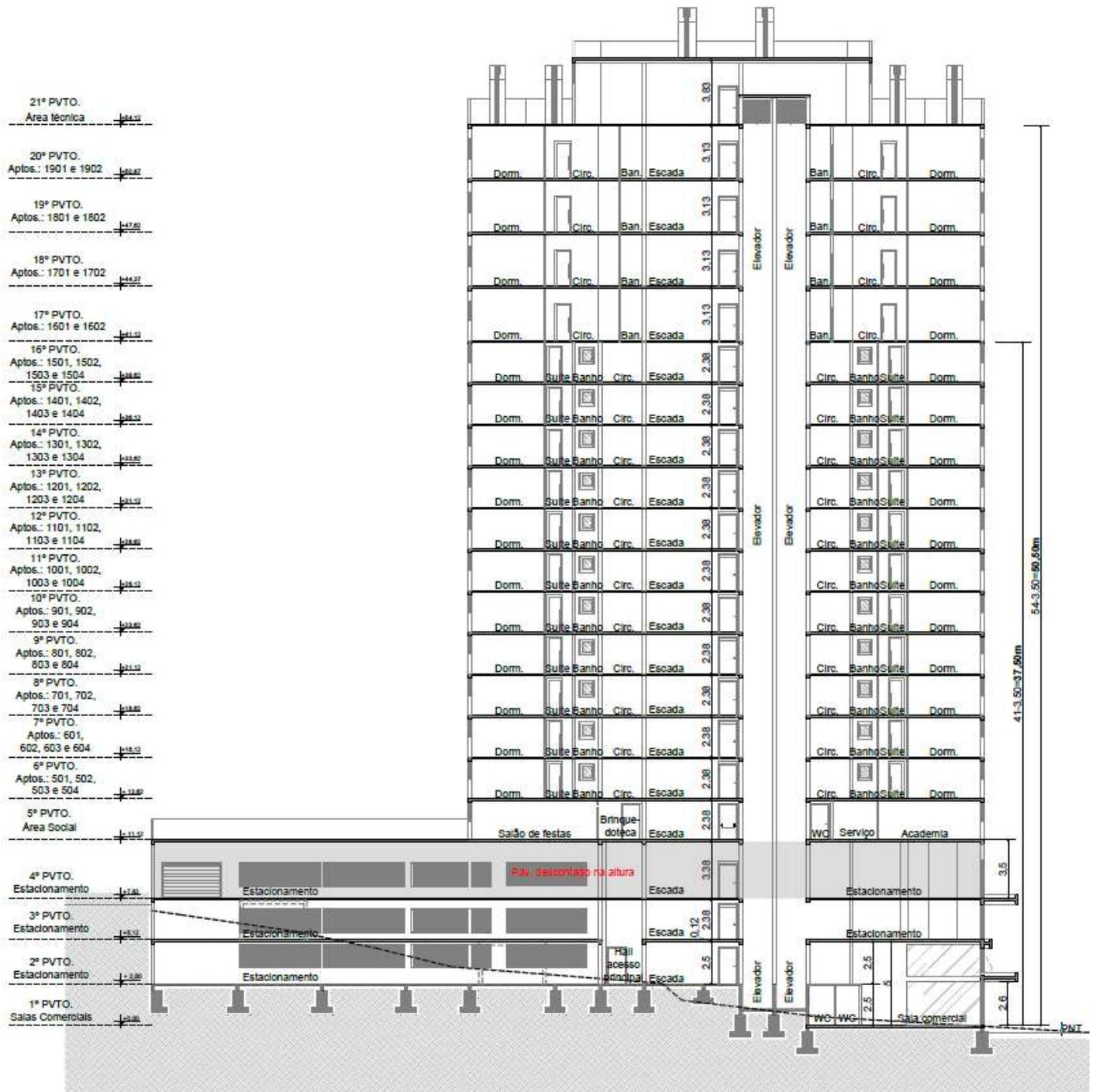


Figura 24 – Corte

CORTE BB

17.2 BENS TOMBADOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

Em um raio 1000m foi levantada edificações caracterizadas como patrimônio cultural do município. Trata-se do Museu Casal Moschetti, Igreja Matriz Sagrado Coração de Jesus, Moinho Covolan, Museu Casa de Pedra e Prédio da Antiga Biblioteca Pública Municipal. Os imóveis possuem grau de proteção conforme a esfera correspondente, seja municipal, estadual ou federal. A construção da edificação não impactara em nenhuma das edificações citadas.

17.3 VISTAS PÚBLICAS NOTÁVEIS QUE SE CONSTITUAM EM HORIZONTE VISUAL DE RUAS, PRAÇAS, LAGOA, RIO E DE MORROS DADOS SOBRE A ESTRUTURA PRODUTIVA E DE SERVIÇOS

Não foram levantadas áreas de preservação permanente, rios e lagoas próximos ao local de análise. Por estar localizada no perímetro urbano, na área central, há forte presença de praças e equipamentos urbanos no seu entorno.

17.4 MARCOS DE REFERÊNCIA

Empreendimento, de altura alta, destaca-se na paisagem e não se tornará um marco de referência no local, pois mesmo com a sua altura elevada, a edificação não se destacará devido a topografia do local de inserção.

Próximo a ele, está localizado o quarteirão da Prefeitura Municipal de Farroupilha e o Hospital Beneficente São Carlos, prédios edificadas há muitos anos, que atuarão como auxílio de localização.

17.5 PAISAGEM URBANA

A região tem características predominantemente residencial e comercial/serviços, com algumas indústrias, densamente ocupada, com edificações de alturas variadas, mas predominantemente mais baixas.

Suas ruas e calçadas são pavimentadas e seu percurso possui vegetação. As edificações são predominantemente construídas respeitando o recuo de ajardinamento, característica comum da Zona Ambiental ZC2.

18. IMPACTOS SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

18.1 GERAÇÃO E INTENSIFICAÇÃO DE POLOS GERADORES DE TRÁFEGO E A CAPACIDADE DAS VIAS

O lote do empreendimento forma quarteirão com vias de sentido duplo, o acesso de veículos residenciais se dará pela Rua Guilherme Engers, que possui sentido Leste-Oeste, e o acesso de veículos comerciais se dará pela Rua Angelo Bartelle, que possui sentido Sul-Norte.

O empreendimento aumentará o fluxo de veículos no local, porém não gerará grandes transtornos de tráfego.

residenciais, distribuídas em três níveis. Possui dois portões de acesso, com rampas internas que distribuem a circulação de veículos, respeitando as orientações do PDDTI e atendendo perfeitamente a seu uso

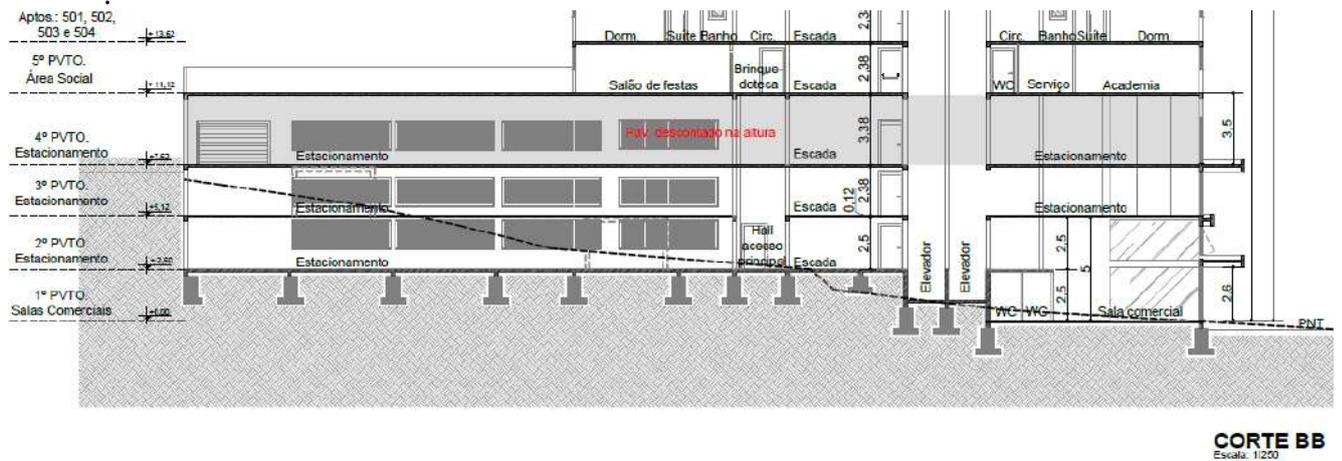


Figura 26– Estacionamento destinado às unidades residenciais

Além das vagas citadas anteriormente, o empreendimento conta com duas vagas externas de estacionamento e uma vaga externa de carga e descarga, destinadas às unidades comerciais, com dois acessos diferentes, respeitando as orientações do PDDI e atendendo perfeitamente a seu uso.

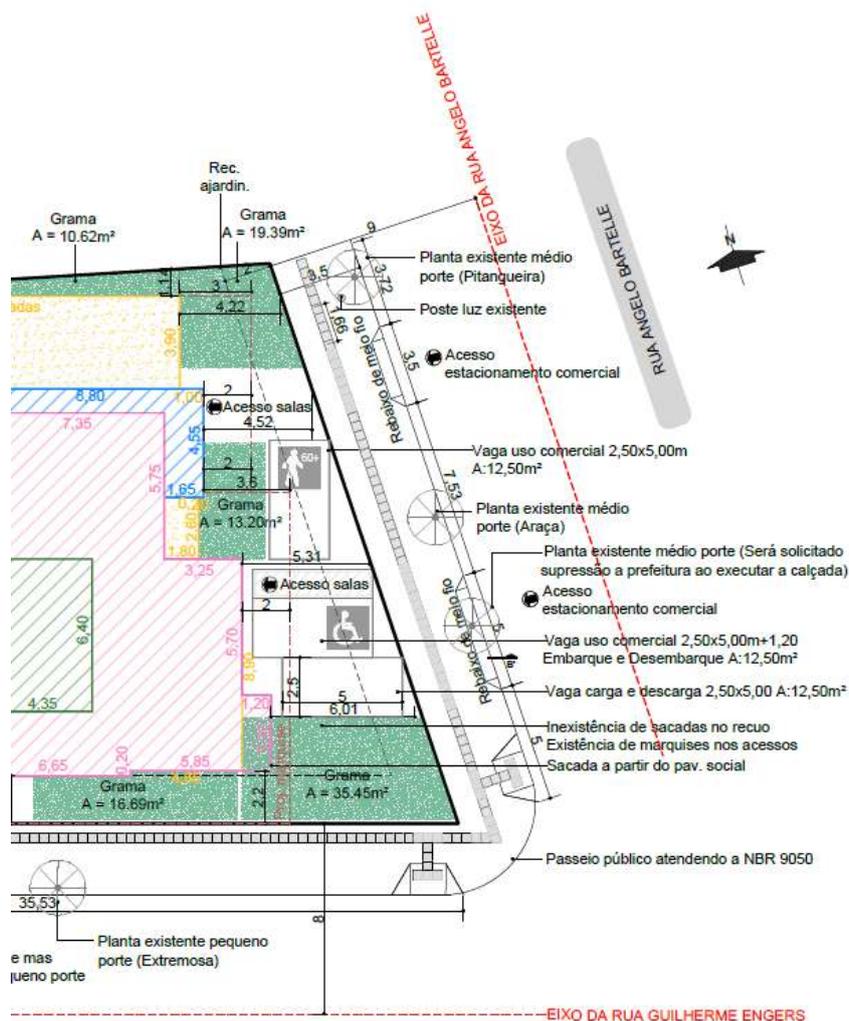


Figura 27 – Estacionamento destinado às salas comerciais

19. IMPACTOS DURANTE A FASE DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO

19.1 PROTEÇÃO DAS ÁREAS LINDEIRAS AO EMPREENDIMENTO

A obra não impactará as áreas lindeiras, uma vez que o lote não se encontra em área de preservação permanente.

19.2 DESTINO FINAL DO ENTULHO DAS OBRAS

Os resíduos sólidos gerados serão: blocos e tijolos cerâmicos, argamassa e concreto, blocos de concreto, solo e rocha, revestimentos, vidros, papelão, plástico, madeiras, latas e baldes de tintas, gesso e lixo orgânico, gerando aproximadamente 60m³ de resíduos sólidos.

Os resíduos sólidos serão recolhidos e destinados por uma empresa contratada e licenciada conforme legislação vigente.

19.3 TRANSPORTE E DESTINO FINAL DO MOVIMENTO DE TERRA

A movimentação de solo e objetos rochosos, serão de responsabilidade de uma empresa contratada e legalmente licenciada pela legislação.

19.4 PRODUÇÃO E NÍVEL DE RUÍDOS

Todas as solicitações serão feitas durante a execução da obra, no quesito produção de ruídos, como na detonação, escavação, concretagem, entre outras.

A empresa contratada pela execução, deverá apresentar o P.P.R.A (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais) e o P.C.M.C.O (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) decorrentes do ano específico da execução.

19.5 MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS DE CARGA E DESCARGA DE MATERIAIS PARA AS OBRAS

A movimentação de veículos de carga e descarga para materiais será feita pela Rua Guilherme Engers, na qual, para eventual manobra ou elevação de carga será feito uma sinalização antecipada para orientação de desvio de trânsito.

Não será utilizado o passeio público como depósito de materiais.

19.6 SOLUÇÃO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO DO PESSOAL DA OBRA DO EMPREENDIMENTO

Será executado, juntamente com as instalações provisórias da obra, um sanitário equipado com bacia sanitária, chuveiro e pia. O esgotamento do banheiro será feito com uma fossa sumidouro, e após a finalização do pavimento tipo será destinado um banheiro aos funcionários da obra, que terá a sua ligação feita diretamente na fossa.

20. MAPAS

Mapa de bairros limdeiros:

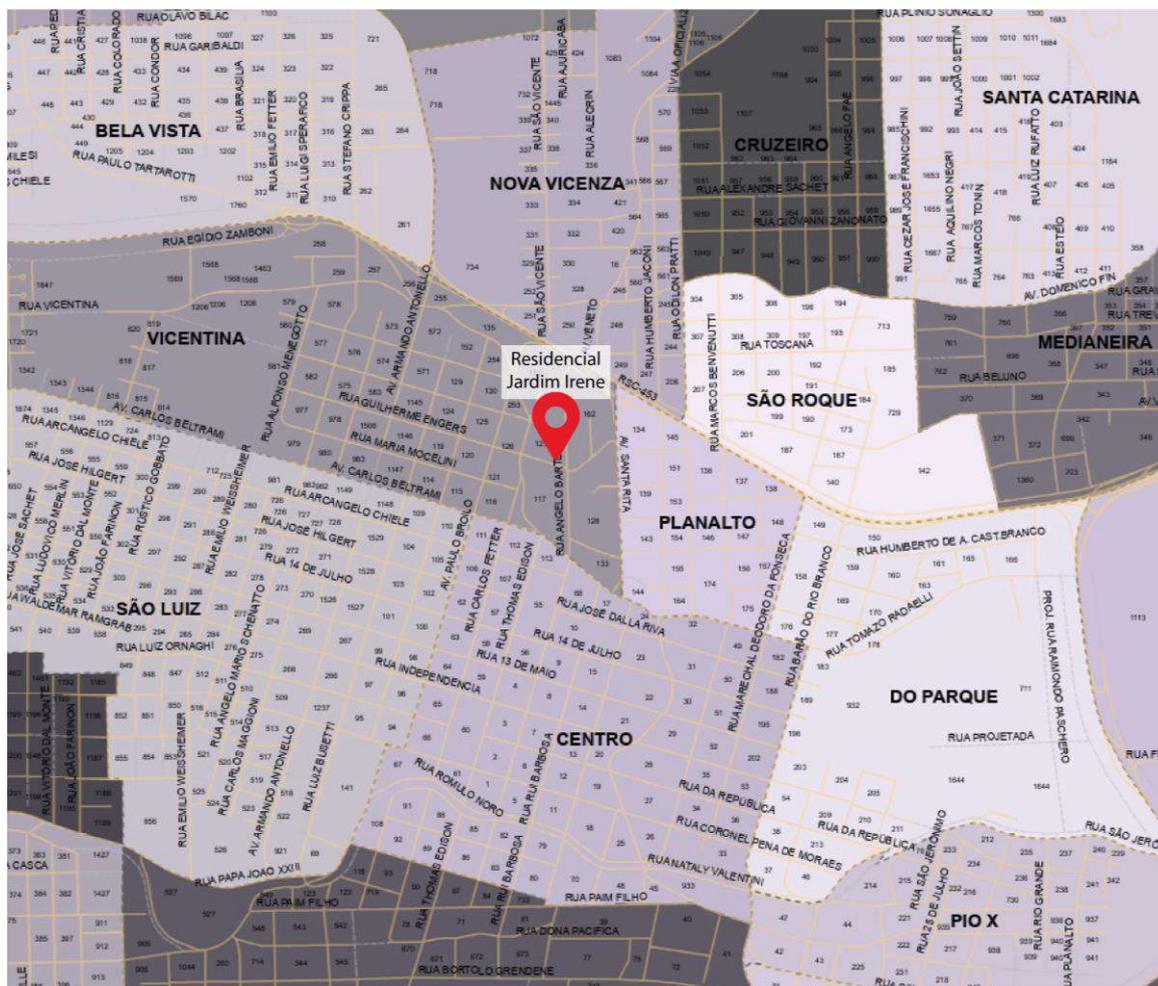


Figura 28 – Mapa de bairros limdeiros

21. INFORMAÇÃO DA BIBLIOGRAFIA CONSULTADA E DAS FONTES DE INFORMAÇÃO

- Estatuto das Cidades;
- ABNT – NBR 10151;
- Dados do IBGE;
- Prefeitura Municipal de Farroupilha: mapas e anexos;
- Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial Integrado do Município de Farroupilha (PDDTI) – LEI MUNICIPAL Nº 4.881, DE 02 DE JANEIRO DE 2024; e
- Pesquisa no local.

22. RELATÓRIO CONCLUSIVO

O empreendimento é composto por salas comerciais e apartamentos de médio padrão, atendendo às necessidades de famílias de porte médio, com opções de dois ou três quartos.

Seu projeto arquitetônico é marcante, com uma fachada de grande beleza que harmoniza perfeitamente com o ambiente ao redor. As grandes esquadrias envidraçadas proporcionarão excelentes visuais da cidade aos seus moradores.

A valorização imobiliária da região será impulsionada, uma vez que o empreendimento transformará a paisagem local de maneira positiva.

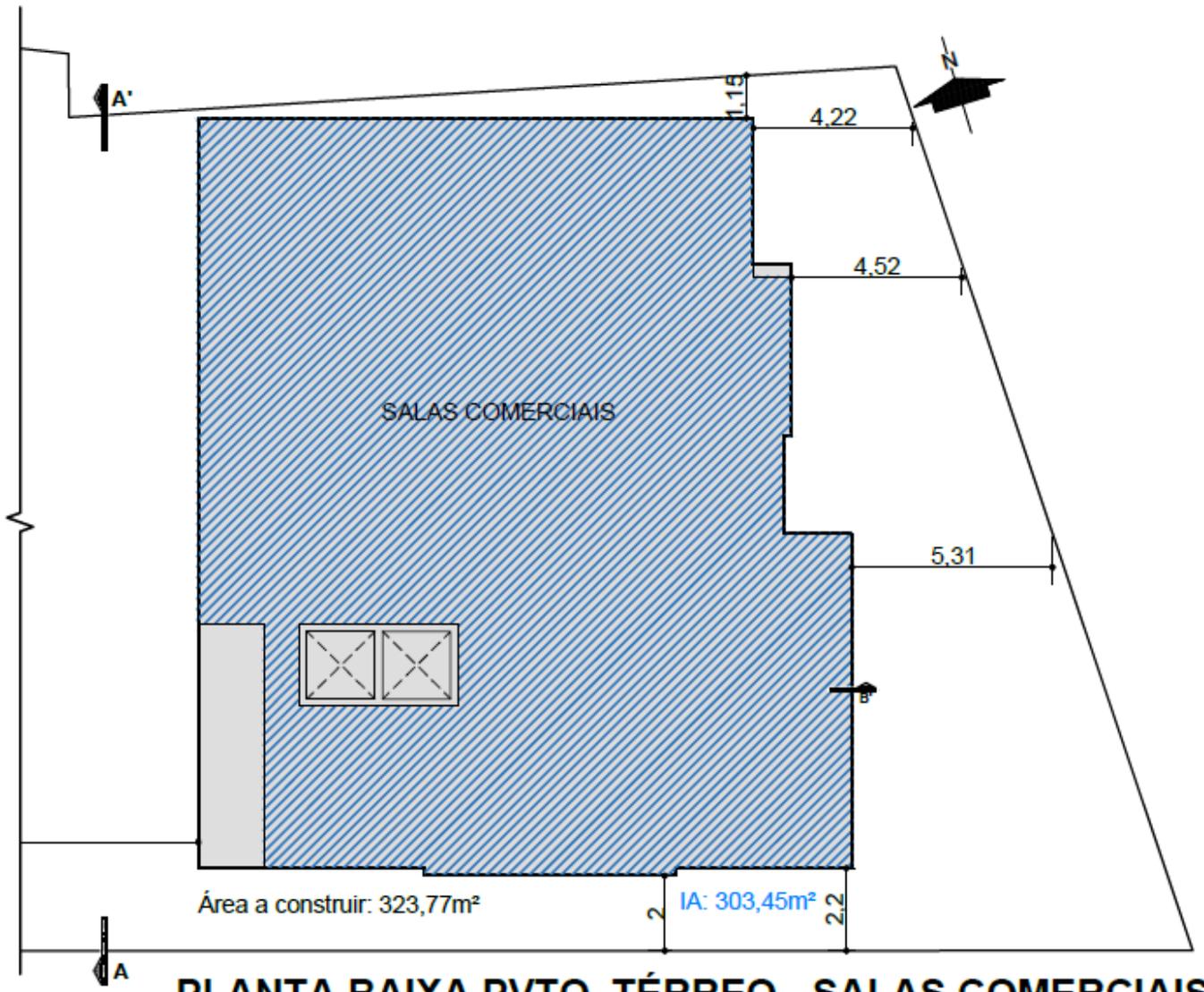
Durante a construção, serão gerados diversos postos de trabalho diretos e indiretos, contribuindo significativamente para a economia do município. Além disso, uma série de prestação de serviços serão geradas durante o uso dos imóveis, como TV a cabo, internet, telefonia, gás, energia, água, e manutenções preventivas e corretivas.

O empreendimento não causará impactos negativos ou transtornos à vizinhança. O aumento da demanda por infraestrutura urbana será atendido sem sobrecarregar a rede existente na região, e o projeto seguirá todas as leis e normas urbanísticas e civis vigentes.

Farroupilha, 08 de abril de 2025.

<i>Responsável Técnico: Arq. Marcos Paulo Zanco</i>	MARCOS PAULO ZANCO:0075774 6071	Assinado de forma digital por MARCOS PAULO ZANCO:00757746071 Dados: 2025.05.09 15:40:54 -03'00'
<i>Cau/BR: AI 10899-9</i>		
<i>Proprietário: MR Tonin Empreendimentos Imobiliários LTDA</i>	RODRIGO TONIN:0008 4253029	Assinado de forma digital por RODRIGO TONIN:00084253029 Dados: 2025.05.12 09:15:18 -03'00'
<i>CNPJ: 14.066.330/000194</i>		

PLANTA 1° PAVIMENTO



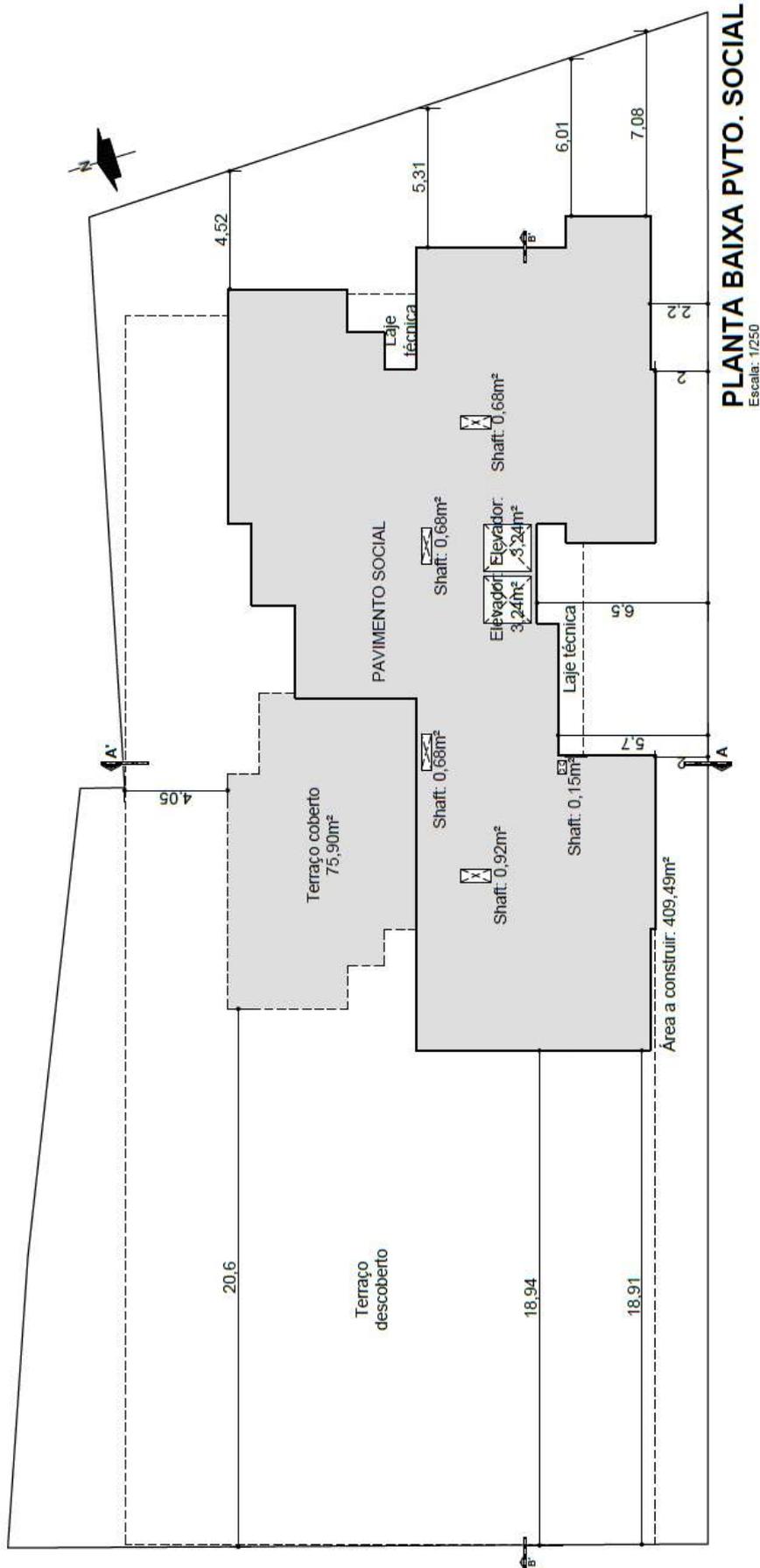
PLANTA BAIXA PVTO. TÉRREO - SALAS COMERCIAIS

Escala: 1/250





PLANTA 5° PAVIMENTO

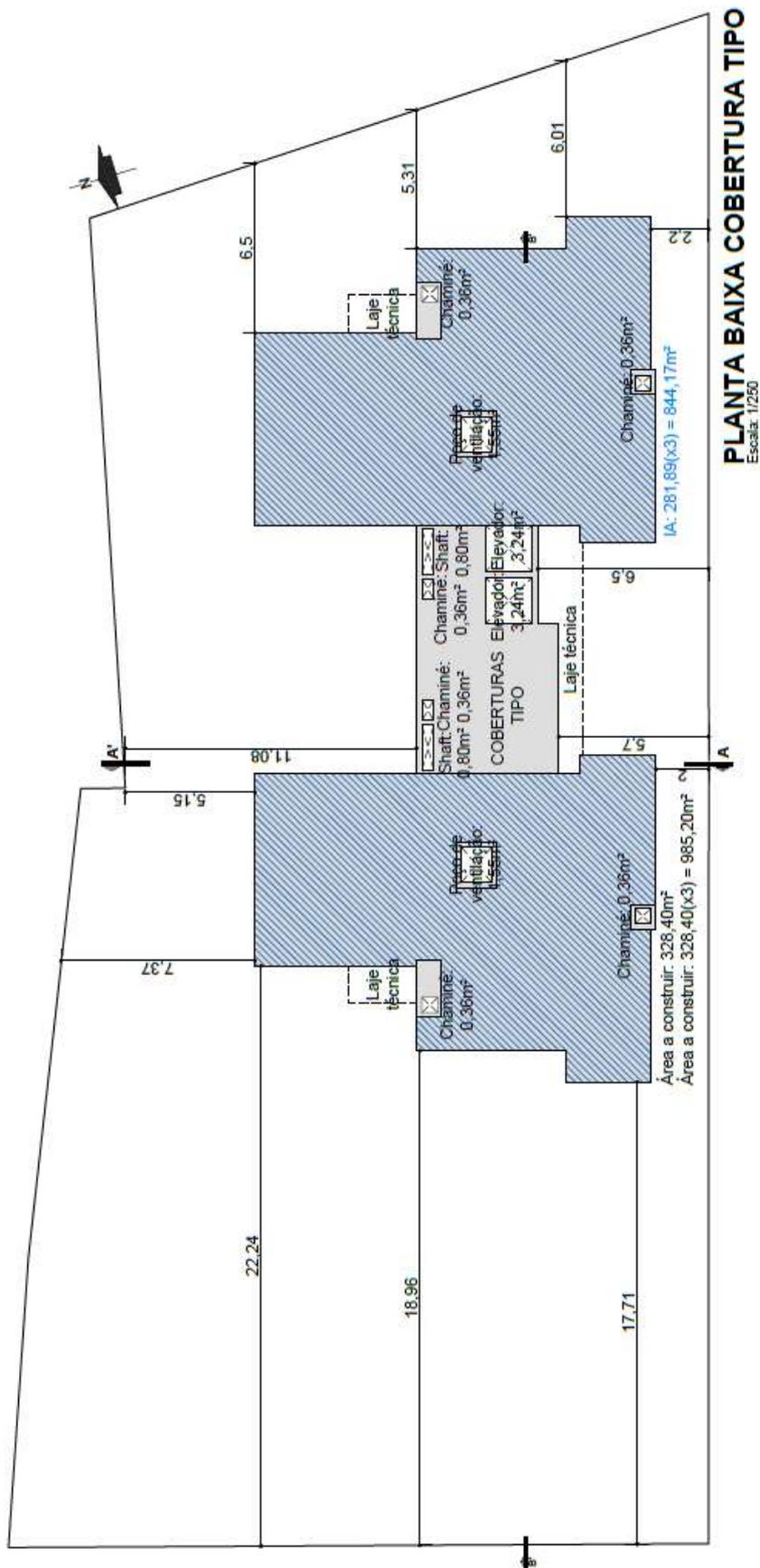


PLANTA BAIXA PVTO. SOCIAL
Escala: 1/250



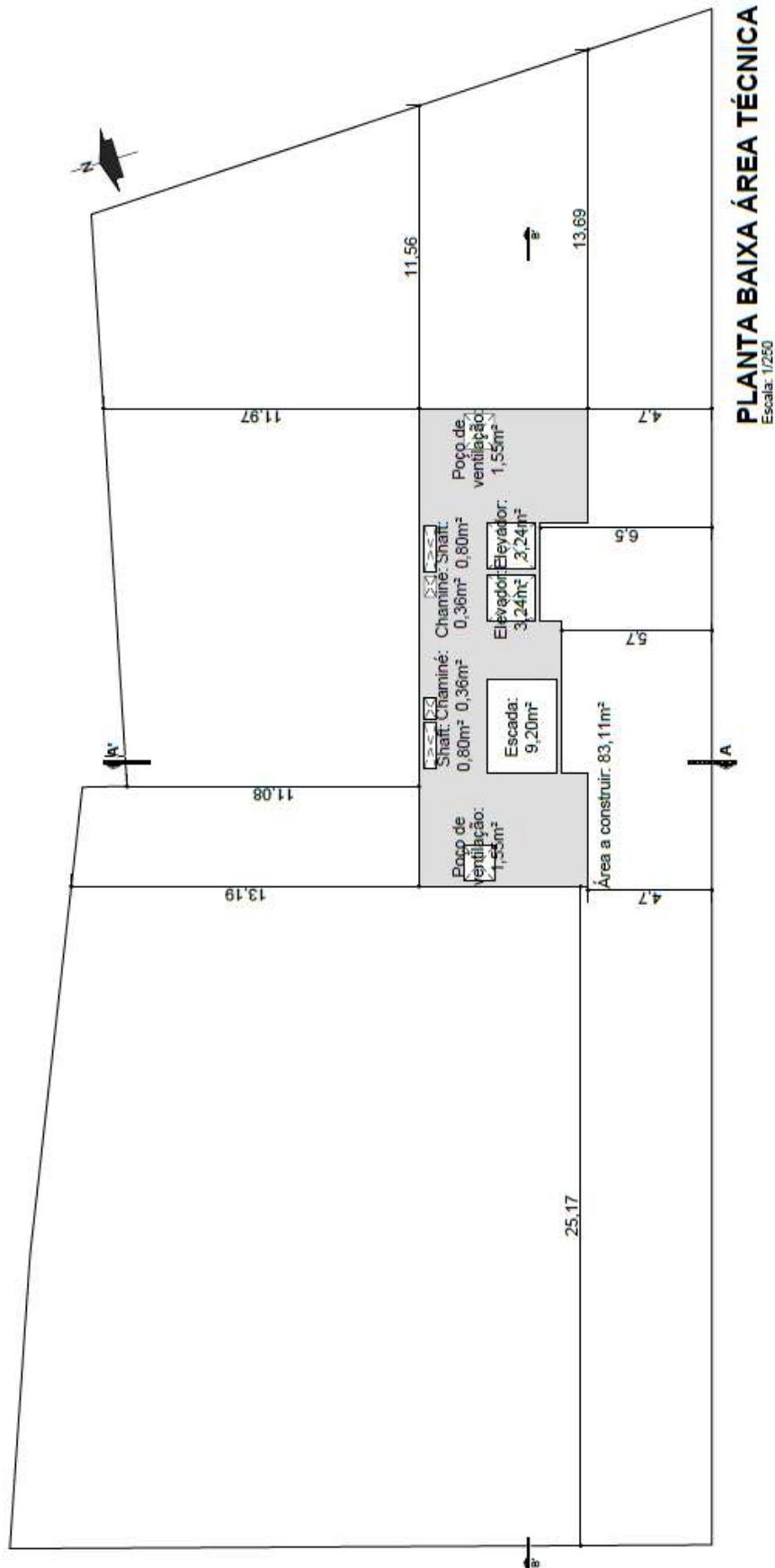


PLANTA PAVIMENTOS TIPO COBERTURA – 02 APARTAMENTOS POR ANDAR (17º AO 19º PAVIMENTO)



PLANTA BAIXA COBERTURA TIPO
Escala: 1/250

PLANTA PAVIMENTO TÉCNICO



PARAMÊTROS URBANÍSTICOS - P.U.

04/02/2025, 10:35

SEI/PMF - 0673676 - PU - Parâmetros Urbanísticos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

PU - PARÂMETROS URBANÍSTICOS Nº 026/2025

Certifico, para os devidos fins, que de acordo com a legislação urbanística vigente:

DADOS DO REQUERENTE:

Nome:	LEONARDO TONINI	CPF:	811.731.720-68
-------	------------------------	------	-----------------------

DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome:	MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CNPJ:	14.066.330/0001-94
-------	---	-------	---------------------------

DADOS DO LOTE/GLEBA:

Lote:	Um terreno urbano, constituído pelo lote com numeração administrativa nº 334, da quadra nº 127	Lote Adm.:	334	Quadra:	127
Endereço:	Rua Ângelo Bartelle s/n esquina Rua Guilherme Engers	Bairro:	Vicentina	Loteamento:	Vicentina

DADOS DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES:

Finalidade:	--	Área Regular:	--	Matrícula:	50.419
Finalidade Cadastrada:	Baldio*	Área Cadastrada:	--	Ano da Construção:	--

SETOR E ZONEAMENTO:

Setor:	01	Zoneamento:	ZC2	Descrição:	Zona Urbana Mista 2
--------	-----------	-------------	------------	------------	----------------------------

ATIVIDADE PRETENDIDA:

Categoria:	RU CS	Classificação:	Residência Unifamiliar SEM CNAE ESPECIFICADO**
Viabilidade Urbanística:	<input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Sim, de acordo com as condicionantes abaixo:		
Exigência de EIV:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Licença Prévia Ambiental:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Alvará do Corpo de Bombeiros:	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Conforme atividade		
Exigência de Projetos:	<input type="checkbox"/> Regularização <input type="checkbox"/> Adequação de uso <input type="checkbox"/> Compartimentação		

OBSERVAÇÕES:

***IMAGENS DE SATÉLITE INDICAM A EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO, A QUAL NÃO ESTÁ AVERBADA EM MATRÍCULA E NÃO ESTÁ CADASTRADA NO BANCO DE DADOS MUNICIPAL.**

https://sei.farroupilha.rs.gov.br/sei/controlador.php?acao=procedimento_trabalhar&acao_origem=protocolo_pesquisa_rapida&id_protocolo=58192... 1/2

04/02/2025, 10:35

SEI/PMF - 0673676 - PU - Parâmetros Urbanísticos

*****PODERÃO SER EXIGIDAS OUTRAS LICENÇAS A DEPENDER DA ATIVIDADE A SER INSTALADA NO LOCAL. AS ATIVIDADES PERMITIDAS PARA O SETOR E ZONA ESTÃO POSTAS NO ANEXO II DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (LEI 4.881/24).**
- MATRÍCULA EMITIDA EM:
- PU VÁLIDA POR SEIS MESES A CONTAR DA EMISSÃO (CASO NÃO HAJA MUDANÇA DE LEGISLAÇÃO NESSE INTERVALO).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS SETOR 01 | ZC2 - USO RESIDENCIAL E MISTO:

Índice de Aproveitamento – IA:	3,5	Recuo de Ajardinamento – RA (m):	02 metros/02 metros
Taxa de Ocupação – TO (%):	80/65%	Compra de Índice:	Até 10% do IA
Taxa de Permeabilidade - TP (%):	15%	Afastamentos Laterais e Alturas:	Conforme Anexo III da Lei Municipal nº 4.881 de 02-01-2024

PARÂMETROS URBANÍSTICOS SETOR 01 | ZC2 - COMÉRCIO/SERVIÇOS E DEMAIS ATIVIDADES:

Índice de Aproveitamento – IA:	2,5	Recuo de Ajardinamento – RA (m):	02 metros/02 metros
Taxa de Ocupação – TO (%):	65%	Compra de Índice:	Até 10% do IA
Taxa de Permeabilidade - TP (%):	15%	Afastamentos Laterais e Alturas:	Conforme Anexo III da Lei Municipal nº 4.881 de 02-01-2024

SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO:

Sistema de Tratamento de Esgoto Primário:	<input checked="" type="checkbox"/> Fossa Séptica e Filtro Anaeróbio <input type="checkbox"/> Fossa Séptica e Sumidouro <input type="checkbox"/> Fossa Séptica, Filtro Anaeróbio e Sumidouro <input type="checkbox"/> Fossa Séptica, Filtro Wetland e Evapotranspiração <input type="checkbox"/> Sistema a optar <input type="checkbox"/> ETE
---	--

PARÂMETROS VIÁRIOS:

Via:	Rua Ângelo Bartelle	Via:	Rua Guilherme Engers
Largura Atual:	18 metros	Largura Atual:	16 metros
Previsão de Alargamento:	Não, respeitar 09 metros do eixo	Previsão de Alargamento:	Não, respeitar 08 metros do eixo

Documento meramente informativo, podendo sofrer alterações durante o processo de análise de projeto.



Documento assinado eletronicamente por **Analicia Cardoso Menezes, Servidora Pública Municipal**, em 04/02/2025, às 10:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).
 Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **0673676** e o código CRC **588FECC1**.

Referência: Processo nº 0.020044/2024-31

SEI nº 0673676

Este documento é meramente informativo e tem validade enquanto não houver alteração nas características do imóvel e na legislação vigente.
 Centro Administrativo Prefeito Avelino Maggioni, Praça da Emancipação, s/n - Bairro Centro - Farroupilha - RS CEP: 95170-444 - Fone: (54) 3261.6974 - E-mail: seplan.pu@farroupilha.rs.gov.br - Home page: www.farroupilha.rs.gov.br

MATRÍCULA ATUALIZADA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matrícula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

CNM: 099754.2.0050419-74

50.419 MATRÍCULA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA	FICHA	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Farroupilha - RS, 10 de dezembro de 2024	01	50.419

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote com numeração administrativa 334, da quadra número 127, situado na Rua Ângelo Bartelle, na esquina formada pela Rua Ângelo Bartelle e pela Rua Guilherme Engers no quarteirão formado pela Rua Ângelo Bartelle, pela Rua Guilherme Engers, pela Rua Júlio de Castilhos e pela Rua João Albino Bender, no Bairro Vicentina, nesta cidade de Farroupilha-RS, sem benfeitorias, com a área superficial de 1.329,04m² (um mil, trezentos e vinte e nove metros e quatro decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 52,81 metros, divididos em três segmentos, o primeiro partindo da divisa oeste, no sentido noroeste/leste na extensão de 29,22 metros, em parte com o lote com numeração administrativa 160 da quadra número 127 e em parte com o lote com numeração administrativa 332 da quadra número 127, o segundo segmento no sentido norte/sul na extensão de 1,69 metros, com o lote com numeração administrativa 332 da quadra número 127, e o terceiro segmento no sentido noroeste/leste na extensão de 21,90 metros, com o lote com numeração administrativa 332 da quadra número 127; ao SUL, na extensão de 58,66 metros, com a Rua Guilherme Engers; ao LESTE, na extensão de 24,80 metros, com a Rua Ângelo Bartelle; e, ao OESTE, na extensão de 26,62 metros, com o lote com numeração administrativa 73 da quadra número 127.

PROPRIETÁRIA: MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob número 14.066.330/0001-94, com sede na Rodovia ERS 122, Rua Lateral, número 4801, sala número 18, Bairro Industrial, em Farroupilha-RS.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Inscrito junto ao Município de Farroupilha sob número 04.0127.00334.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula número 2.907, livro número 2-RG, de 24 de outubro de 1978, matrícula número 4.806, livro número 2-RG, de 08 de outubro de 1980, e matrícula número 47.377, livro número 2-RG, de 06 de julho de 2022, todas desta Serventia.

Protocolo número 136.290, livro número 1/AC, de 08 de novembro de 2024.

Farroupilha-RS, 10 de dezembro de 2024 - Emolumentos: R\$ 27,50. Selo Digital: 0213.03.2400005.16659 (R\$ 4,00) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital: 0213.01.2400004.26297 (R\$ 2,00).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

Protocolo número 136.290, livro número 1/AC, de 08 de novembro de 2024.

Av.1/50.419 - PROMESSA DE PERMUTA - PRIMEIRA PERMUTANTE: BRUNA TONIN, brasileira, solteira, maior, empresária, inscrita no CPF sob número 827.382.890-53, filha de Mario Valentin Tonin e Liziane Lima Zanella Tonin, residente e domiciliada na Rua Vicentina, número 830, Bairro Vicentina, em Farroupilha-RS. **SEGUNDA PERMUTANTE:** MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob número 14.066.330/0001-94, com sede na Rodovia ERS 122, rua lateral, número 4801, sala número 18, Bairro Industrial, em Farroupilha-RS. **VALOR ATRIBUÍDO:** R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). **OBJETO:** A primeira permutante transmitiu a fração ideal de 182,00m (cento e oitenta e dois metros quadrados), sem benfeitorias, à segunda permutante, conforme consta no

continua no verso

Continua na próxima página

Rua Independência, nº 80 - Sala Térrea, Centro, CEP: 95170-436
 (54) 3261-1913 - atendimento@rifarroupilha.com



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

CNM: 099754.2.0050419-74

FICHA	MATRÍCULA
01	50.419
VERSO	

R.4/30.156, e, em contraprestação, a segunda permutante entregará, à primeira permutante, um apartamento, com a área de aproximadamente 80,00m² (oitenta metros quadrados), e dois boxes de garagem. **FORMA:** Escritura pública de permuta de terreno por lotes futuros lavrada em 01 de setembro de 2021, sob número 22.069, folhas números 74/77, livro número 154, no Cartório Distrital de Nova Milanô, Farroupilha-RS. **As demais cláusulas e condições, aqui não expressamente transcritas, constam na referida escritura pública.** Esta averbação é originária do R.5/30.156, livro número 2-RG.

Farroupilha-RS, 10 de dezembro de 2024 - Emolumentos: R\$ 49,40. Selo Digital: 0213.04.2400002.09336 (R\$ 4,90) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo Digital: 0213.01.2400004.26299 (R\$ 2,00).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

MUNICÍPIO E COMARCA DE FARROUPILHA-RS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TIAGO FLECK
Registrador de Imóveis

continua na ficha nº.....

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Farroupilha, 10 de dezembro de 2024.

TIAGO FLECK - Registrador
ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador
RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado
DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Certidão: R\$ 18,30
Selo: 0213.03.2400005.16826.R\$ 4,00
Busca: R\$ 12,50
Selo: 0213.03.2400005.16827.R\$ 4,00
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60
Selo: 0213.01.2400004.26446.R\$ 2,00
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 49,27



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta 099754 53 2024 00040035 69

Rua Independência, nº 80 - Sala Térrea, Centro, CEP: 95170-436
(54) 3261-1913 - atendimento@rifarroupilha.com

REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15433581**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**Nome Civil/Social: MARCOS PAULO ZANCO
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 007.XXX.XXX-71
Nº do Registro: 00A1108999**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI15433581I00CT001
Data de Cadastro: 04/04/2025
Data de Registro: 08/04/2025Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22048854 Pago em: 08/04/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$1,00CPF/CNPJ: 14.XXX.XXX/0001-94
Data de Início: 04/04/2025
Data de Previsão de Término: 30/05/2025**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: R
Logradouro: ANGELO BARTELE
Bairro: VICENTINACEP: 95172012
Nº: SN
Complemento:
Cidade/UF: Farroupilha/RS**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVQuantidade: 1,00
Unidade: unidade**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

ESTUDO DE IMPACTO E VIZINHAÇA

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil**RRT 15433581**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

SI15433581I00CT001**MR TONIN EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA****INICIAL****04/04/2025****5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MARCOS PAULO ZANCO, registro CAU nº 00A1108999, na data e hora: 2025-04-04 10:17:02, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 08/04/2025 às 15:22:53 por: siccau, ip 10.244.1.7.





CIDADE

Compromisso com a Cidade Compromisso Contigo.



NA CAPITAL

Equipe da Amafa marca presença no Congresso Gaúcho de TDAH, TOD e TEA

Evento trouxe à tona questões dos Transtornos de Déficit de Atenção e Hiperatividade, Desafiador Opositor e do Espectro Autista

O fim de semana escalante em Porto Alegre também foi de muito aprendizado. No Auditório Araújo Vianna aconteceu o 1º Congresso Gaúcho de TDAH (Transtorno de Déficit de Atenção e Hiperatividade), TOD (Transtorno Opositor Desafiador) e TEA (Transtorno do Espectro Autista) e o município esteve bem representado. A Associação de Pais e Amigos do Autista de Farroupilha (Amafa) esteve presente com boa parte da equipe. Ao todo, 10 profissionais que atuam na entidade participaram das palestras que aconteceram no sábado e domingo.

“O Congresso foi importante e representa muito para a Amafa, pois ele veio para qualificar ainda mais o atendimento que prestamos, para 118 pessoas com Transtorno do Espectro Autista. Foram dois dias repletos de muito conhecimento com grandes especialistas da área. Retornamos ao município empolgados

porque percebemos que estamos no caminho certo, mas também buscamos ouvir atentamente as palestras para implementar ainda mais melhorias e novidades para o atendimento em 2025”, destacou a diretora da Amafa, Aline Daros da Rosa.

“Experimentamos momentos únicos, aprimoramos conhecimentos e tivemos a oportunidade de rever alguns paradigmas. O autismo é uma realidade: uma para cada 36 pessoas são autistas. No Congresso foi falado, por várias vezes, que o autismo não é algo recente, o que mudou foram os critérios para diagnóstico e o conhecimento acerca do tema. Eu mesma fui diagnosticada tardiamente e isso só foi possível pela ciência e por ter vindo trabalhar na Amafa”, relatou professora Anelise de Almeida Gajardo, que também integrou a equipe farroupilhense.

“A entidade promover esses momentos de formação para os seus colaboradores é muito importante.



Divulgação

O Congresso trouxe o que existe de mais atual em pesquisas na área e o impacto do espectro na vida das pessoas e sociedade, que só se transformará com conhecimento e rompendo barreiras que impedem de aceitar e acolher a diversidade”, concluiu a docente.

TEA em pauta

Time da Amafa presente no 1º Congresso Gaúcho: certeza do trabalho desenvolvido e conhecimento para avançar ainda mais no atendimento prestado no município



AVISO DE INGRESSO DE EIV

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA

O MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, através da Secretaria Municipal de Planejamento, no uso de suas atribuições legais, torna público que foi apresentado pela empresa, PADEL CLUB SPORTS PRO LTDA., inscrita no CNPJ nº 59.116.359/0001-71, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Para a Atividade de GESTÃO DE INSTALAÇÕES DE ESPORTES, SITUADO NA RUA BENITO JOSÉ FATTORI, 15 - BAIRRO SÃO FRANCISCO, FARROUPILHA/RS. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal de Planejamento e no site www.farroupilha.rs.gov.br, podendo qualquer interessado apresentar sugestões.

Farroupilha, 7 de Fevereiro de 2025



AVISO DE INGRESSO DE EIV

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA

O MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, através da Secretaria Municipal de Planejamento, no uso de suas atribuições legais, torna público que foi apresentado por DEMÉTRIO CIGNACHI, inscrito no CNPJ nº 232.462.270-04, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Para a Atividade de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, TRENO, SITUADO NA RUA TIRANDENTES, ESQUINA COM RUA RÔMULO NORO, CENTRO, FARROUPILHA/RS. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal de Planejamento e no site www.farroupilha.rs.gov.br, podendo qualquer interessado apresentar sugestões.

Farroupilha, 7 de Fevereiro de 2025



AVISO DE INGRESSO DE EIV

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA

O MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, através da Secretaria Municipal de Planejamento, no uso de suas atribuições legais, torna público que foi apresentado por MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ nº 14.066.330/0001-94, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Para a Atividade de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, JARDIM IRENE, SITUADO NA RUA ANGELO BARTELLE, ESQUINA COM RUA GUILHERME ENGERS, BAIRRO VICENTINA, FARROUPILHA/RS. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal de Planejamento e no site www.farroupilha.rs.gov.br, podendo qualquer interessado apresentar sugestões.

Farroupilha, 7 de Fevereiro de 2025

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Presidente do Conselho de Administração do OBSERVATÓRIO SOCIAL DO BRASIL – Seção FARROUPILHA, no uso das atribuições estatutárias, CONVOCA a todos os conselheiros e associados para participarem da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, a ser realizada no dia 27 de fevereiro de 2025, quinta-feira, no formato PRESENCIAL na sala 604, na CICS, Rua da República, nº 425, Farroupilha-RS, com a 1ª Convocação às 19h e 2ª Convocação às 19h30, para cumprirem a seguinte ORDEM DO DIA:

- Apreciar o relatório de atividades e de operações financeiras do Conselho de Administração, relativo ao ano de 2024, após parecer do Conselho Fiscal;
- Apreciar e julgar o plano de atividades e a previsão orçamentária anual, apresentados pelo Conselho de Administração.

José Henrique Magagnin
Presidente

Farroupilha, 7 de Fevereiro de 2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA

AVISO DE INGRESSO DE EIV

O MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, através da Secretaria Municipal de Planejamento, no uso de suas atribuições legais, torna público que foi apresentado por MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ nº 14.066.330/0001-94, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Para a Atividade de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO RESIDENCIAL, JARDIM IRENE, SITUADO NA RUA ANGELO BARTELLE, ESQUINA COM RUA GUILHERME ENGERS, BAIRRO VICENTINA, FARROUPILHA/RS. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal de Planejamento e no site www.farroupilha.rs.gov.br, podendo qualquer interessado apresentar sugestões.

Farroupilha, 7 de Fevereiro de 2025

Este documento possui 56 páginas numeradas e ordenadas.

Anexo 01

Ilmo. Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente da Cidade de Farroupilha – RS

Em atendimento ao processo eletrônico – SEI

Órgão: Prefeitura Municipal de Farroupilha-RS
Processo: 0.008637/2025-19
Tipo: URBANISMO: Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
Data de Geração: 10/04/2025
Nível de Acesso: Público
Interessados: MR TONIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Conforme **ATA: 0741354** e **Anexo 1: 0741982**. Concorde com a Comissão em incluir nas medidas mitigatórias, além do conjunto de containers de lixo a aquisição do parque colorido para instalação na Praça Lidovino Antonio Fanton (conforme mapa anexo), próximo ao empreendimento, com medidas aproximadas de 6,20m x 5,80m, que tenha as seguintes características: “1 escada com 5 degraus; 1 balanço fixado à torre; 1 rampa de cordas; 1 tobogã; 2 curvas; 1 escorregador ondulado; 2 guardas corpos; 1 tubo reto.”

RODRIGO

TONIN:0008425302

9

Assinado de forma digital por
RODRIGO TONIN:00084253029

Dados: 2025.05.12 09:16:11
-03'00'

MR Tonin Empreendimentos Imobiliários LTDA.
CNPJ: 14.066.330/000194

MARCOS PAULO

ZANCO:00757746071

Assinado de forma digital por
MARCOS PAULO

ZANCO:00757746071
Dados: 2025.05.09 15:41:22 -03'00'

Marcos Paulo Zanco
Arquiteto – CAU A110899-9

Farroupilha, 07 de maio de 2025.