

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



COMERCIAL **Zaffari**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇAS
COMERCIAL ZAFFARI LTDA.



Prefeitura Municipal de Montenegro

DG/SMGEP

EIV Aprovado

cfe. Lei Municipal nº 5883/2014

Nº Processo: **1.446/2026**

Montenegro, **02 de Julho de 2026**

REVISÕES		
Nº	Data	Histórico das Alterações
01	30/06/2026	Revisão 05
Responsável Técnico Deivisson Costa da Silva CRQ RS 05203486		Assinatura: DEIVISSON COSTA DA SILVA:00265201098 Assinado de forma digital por DEIVISSON COSTA DA SILVA:00265201098 Dados: 2026.07.01 12:20:22 -03'00'
Responsável legal Bruna Gioppo Bueno CPF 040.041.820-77		Assinatura:  Documento assinado digitalmente BRUNA GIOPPO BUENO Data: 01/07/2026 10:54:11-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

Sumário

APRESENTAÇÃO	6
OBJETIVO	7
1. IDENTIFICAÇÃO	7
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR.....	7
1.3 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (OBJETO DO EIV).....	9
1.4 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	11
2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	12
2.1 LOCALIZAÇÃO	12
2.2 DESCRIÇÃO E ATIVIDADES	14
2.3 PROCESSO E RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS.....	14
2.4 LAYOUT	14
2.5 SISTEMA PLUVIAL	15
2.6 ABASTECIMENTO DE ÁGUA	15
2.7 GERAÇÃO DE EFLUENTES	15
2.8 ENERGIA ELÉTRICA	15
2.9 COLETA PÚBLICA DE RESÍDUOS SÓLIDOS	16
3. DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE INFLUÊNCIA	16
3.1 OCUPAÇÕES NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO.....	18
4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS.....	20
4.1 ALTERAÇÕES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	20
4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIO	20
4.2.1 ABASTECIMENTOS DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E EFLUENTES LÍQUIDOS	23
4.2.2 REDES DE DRENAGEM	23
4.2.3 GERAÇÃO DE RESÍDUOS.....	23
4.2.4 SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DO ENTORNO E FORNECIMENTO DE ENERGIA.....	25
4.3 MOBILIDADE URBANA.....	26
4.3.1 CAPACIDADE DO SISTEMA VIÁRIO	26
4.3.2 ACESSOS E ESTACIONAMENTO	26
4.3.3 SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	26
4.4 VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	26
4.5 ADENSAMENTO POPULACIONAL E IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS.....	26
4.6 PERDA DE COBERTURA VEGETAL E DE HABITATS E FAUNA	26

Assinado por 1 pessoa: NUNO ALBERTO OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382

4.7	QUALIDADE DO AR.....	32
4.8	POLUIÇÃO SONORA.....	32
4.9	IMPACTOS NA VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO DO ENTORNO.....	35
4.10	LIMPEZA PÚBLICA E COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS.....	35
4.11	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO.....	35
5.	MATRIZ DE IMPACTOS.....	39
6.	PROGNÓSTICO.....	50
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	52
	ANEXOS.....	53

SUMARIO FIGURAS

Figura 1 - Vista Geral do Empreendimento	10
Figura 2 - Vista Geral da Fachada e Acesso de Clientes	10
Figura 3 - Vista Geral do Estacionamento Coberto e ao Ar Livre	11
Figura 4 - Mapa de Localização do Empreendimento	13
Figura 5 - Renderização da Fachada do Empreendimento	14
Figura 6 - Área de Abrangência do EIV	17
Figura 7 - Mosaico com Relação da Ocupação ao Entorno do Empreendimento	18
Figura 8 - Mosaico com a Relação de Ocupação ao Entorno do Empreendimento	19
Figura 9 - Mapa de Informação de Equipamentos Urbanos e Comunitários	22
Figura 10 - Vista Geral dos acessos ao empreendimento	27
Figura 11 - Layout dos Acessos ao Empreendimento	28
Figura 12 - Layout da Área de Descarga de Caminhões	30
Figura 13 - Layout das Vagas de Estacionamento	30
Figura 14 - Poligonal do Empreendimento	36
Figura 15 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual	37
Figura 16 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual	38
Figura 17 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual	39
Figura 18 - Croqui Rotatória Av. Júlio Renner com as Ruas Campos Neto e Dr. Hans Varelmann	49
Figura 19 - Croqui Mini Rotatória Av. Júlio Renner com Rua Capitão Jacinto José Fernandes	49

SUMARIO TABELAS

Tabela 1 - Resíduos a serem gerados na demolição dos prédios existentes	25
Tabela 2 - Níveis de Critério de Avaliação - NCA para ambientes externos, em dB(A)	34
Tabela 3 - Aspectos, Impactos e Soluções	46

ANEXOS

Os anexos aqui descritos compõem o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

- Anexo I – AFT de Estudo de Impacto de Vizinhanças
- Anexo II – Comprovação de Atribuição do Responsável Técnico
- Anexo III – Procurações de Representante Legal
- Anexo IV – Matrículas dos Imóveis
- Anexo V – Documento de Viabilidade Fornecimento de Água e Coleta de Esgoto
- Anexo VI – Documento de Viabilidade de Fornecimento de Energia Elétrica
- Anexo VII – Protocolo de Solicitação Licença Prévia e de Instalação nº 261/2026.
- Anexo VIII – Projetos Arquitetônicos e Hidrossanitários
- Anexo IX – ART Projetos Arquitetônicos e Instalações Hidrossanitárias
- Anexo X – Declaração de Legalidade de Assinaturas
- Anexo XI – Certidão de Zoneamento

APRESENTAÇÃO

As interposições na ocupação ou utilização de um determinado local urbano geram impactos positivos e negativos sobre o seu entorno, podendo interferir diretamente na dinâmica urbana.

Conforme a Lei Federal nº 10.257/2001 regulamenta o Estatuto da Cidade, em que prevê o Estudo de Impacto Ambiental – EIV, como uma ferramenta de mediação entre os interesses dos empreendedores, que garante o direito à qualidade urbana de quem reside ou transita no entorno do empreendimento. Segundo o artigo nº 37, o EIV deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento e da atividade quanto à qualidade de vida da população que reside na área e no entorno, incluindo análise de questões como: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, geração de tráfego e demanda por transporte público, valorização imobiliária, paisagem urbana, ventilação e iluminação e patrimônio natural e cultural.

Segundo a Lei Complementar nº 4759, de 06/11/2007, reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro, o Art. 82 refere-se que, “ Os empreendimentos e atividades que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Lei de Zoneamento, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor”. O Poder Público Municipal disponibiliza um Termo de Referência Específico para elaboração de EIV.

O projeto de instalação do empreendimento STOK CENTER, passará por análise junto a Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SMGEP) de Montenegro/RS e tem por finalidade, a construção de uma filial no município que compõe neste projeto: área administrativa, área do mercado, estacionamento coberto e descoberto, pátio de manobras (carga e descarga). A área de estudo prevista para implantação está situada na Avenida Júlio Renner, 722 Bairro Senai, Montenegro/RS

A principal atividade do Stok Center é a operação de lojas de atacarejo, oferecendo produtos com preços baixos e grande variedade, focando na eficiência e praticidade para o consumidor. O Stok Center, pertencente à rede Comercial Zaffari, adota o sistema de compra self-service, onde os clientes empacotam suas próprias compras e também vende produtos direto da indústria, em grande volume.

O presente documento técnico tem como objetivo a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) da empresa COMERCIAL ZAFFARI, visando à instalação do comércio atacadista e varejista de alimentos, denominado comercialmente como STOK CENTER. O empreendimento está localizado na Avenida Júlio Renner, Bairro Senai, no Município de Montenegro/RS, e foi classificado, conforme a Lei Complementar nº 5.883/2014 e a Lei nº 4.759/2007 (que dispõem sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do município), sob o número de processo 1.290/2026, como integrante da macrozona urbana, situando-se parcial ou totalmente em Zona Residencial (ZR) e Zona Central – ZC Oeste. O acesso principal se dá pela própria Avenida Júlio Renner, Bairro Senai. Este estudo apresenta as informações mínimas exigidas pelo município quanto aos impactos, positivos e negativos, que o empreendimento poderá causar na vizinhança e na comunidade urbana em geral, visando à obtenção do Alvará de Localização definitivo junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação (SMIC) de Montenegro/RS.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Razão Social: COMERCIAL ZAFFARI LTDA		
Logradouro: Av. Presidente Vargas, 3800		
Bairro: São Cristóvão	Município: Passo Fundo	CEP: 99.064-000
CNPJ: 92.016.757/0001-91		Telefone: (54) 2104-1700

1.2 . IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO EIV

Razão Social: DC LICENCIAMENTO AMBIENTAL E ASSESSORIA QUÍMICA LTDA.		
Logradouro: Rua Domingos Zulian, 1140		
Bairro: Cristal	Município: Erechim – RS	CEP: 99.702-197
CNPJ: 27.880.393/0001-21		Telefone: (54) 9 9115-1324
Responsável Técnico: Deivisson Costa Químico Industrial – CRQ 5ª Região 05203486		

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (OBJETO DO EIV)

A área do terreno é de 30.440,23 m², onde será construído um pavilhão comercial composto por pavimento térreo e mezanino, com salas destinadas à locação no estacionamento coberto localizado em frente à loja e na lateral da edificação com mezanino, com área construída total de 13.826,93 m². O acesso de veículos de pequeno porte ocorrerá pela Avenida Júlio Renner e pela Rua Licínio Faustino da Silva. Já o acesso às docas destinadas a caminhões será realizado pela Rua Amaury Daudt Lampert, com saída pela Rua Licínio Faustino da Silva.

O pavimento térreo é destinado à área de vendas, contando com sanitários para os clientes. O sanitário masculino possui 2 vasos sanitários, 3 mictórios, 4 cubas e um banheiro PNE separado. Já o sanitário feminino conta com 4 vasos sanitários, 4 cubas e um banheiro PNE também separado. Toda a parte administrativa do Stok Center fica no pavimento térreo, em um anexo na lateral da área de vendas, incluindo: tesouraria, fechamento de caixa, administração (ADM), sala do gerente, sala de vídeo e sala de reuniões. Nos fundos da área de vendas está o depósito, que contempla a padaria, o centro de processamento de dados, o setor de recebimento, o depósito de lixo, a sala da guarda, a sala do gerador, a casa de máquinas, o tanque de diesel, as áreas técnicas, as salas para reservatórios e as docas para recebimento de mercadorias.

O mezanino é destinado ao uso exclusivo dos colaboradores do Stok Center, projetado para ser uma área de descanso e convivência. O andar conta com vestiários divididos por sexo, em anexo à área de vivência dos funcionários. O vestiário masculino possui 5 chuveiros, 3 vasos sanitários, 3 mictórios, 4 cubas e um espaço de troca em separado; o vestiário feminino possui 5 chuveiros, 5 vasos sanitários, 4 cubas e um espaço de troca também em separado.

O estacionamento possui capacidade para 499 veículos, sendo 201 vagas cobertas e 298 vagas descobertas, além de contar com mais 14 vagas para motocicletas. Das 499 vagas para veículos, 10 são destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD) e 25 são reservadas para idosos.

O objeto deste EIV refere-se, portanto, a uma área dedicada a sua principal atividade econômica que é o comércio atacadista e varejista de alimentos e demais itens de utilidade doméstica.



Figura 1 - Vista Geral do Empreendimento



Figura 2 - Vista Geral da Fachada e Acesso de Clientes



Figura 3 - Vista Geral do Estacionamento Coberto e ao Ar Livre

1.4 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Stok Center é um novo conceito em supermercado, inspirado nos enxutos sistemas de compras self-service e consegue garantir mercadorias com valores altamente competitivos, elevada rotatividade de produtos e preços finais muito mais atraentes do que um supermercado comum. O supermercado oferece produtos alimentícios, de higiene e limpeza. O empreendimento contará com lojas de diversos segmentos, supermercado, estacionamento, áreas administrativas e áreas de circulação. No setor de supermercado serão disponibilizados produtos para vendas dos segmentos de fiambreteria, padaria, hortifrúti, alimentos perecíveis, resfriados e congelados, além de alguns itens de varejo em geral. Nas lojas do Stok Center não há o setor de açougue, os cortes chegam embalados e são armazenados em freezers resfriados e congelados, dessa forma não ocorre a geração de resíduos de açougue. No setor de padaria, não ocorre a produção de alimentos. As massas de pães são recebidas pré-prontas congeladas e são assadas em fornos.

Por meio deste estudo, é possível controlar os efeitos do empreendimento sobre o planejamento urbano e o meio ambiente, propondo ações mitigadoras e preventivas que minimizem os danos ambientais e desconroles urbanísticos, bem como medidas que potencializam os aspectos positivos da implantação do empreendimento.

Atualmente o empreendimento encontra-se em fase de solicitação de Licenciamento Prévio de Instalação junto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Montenegro/RS, sob o número de

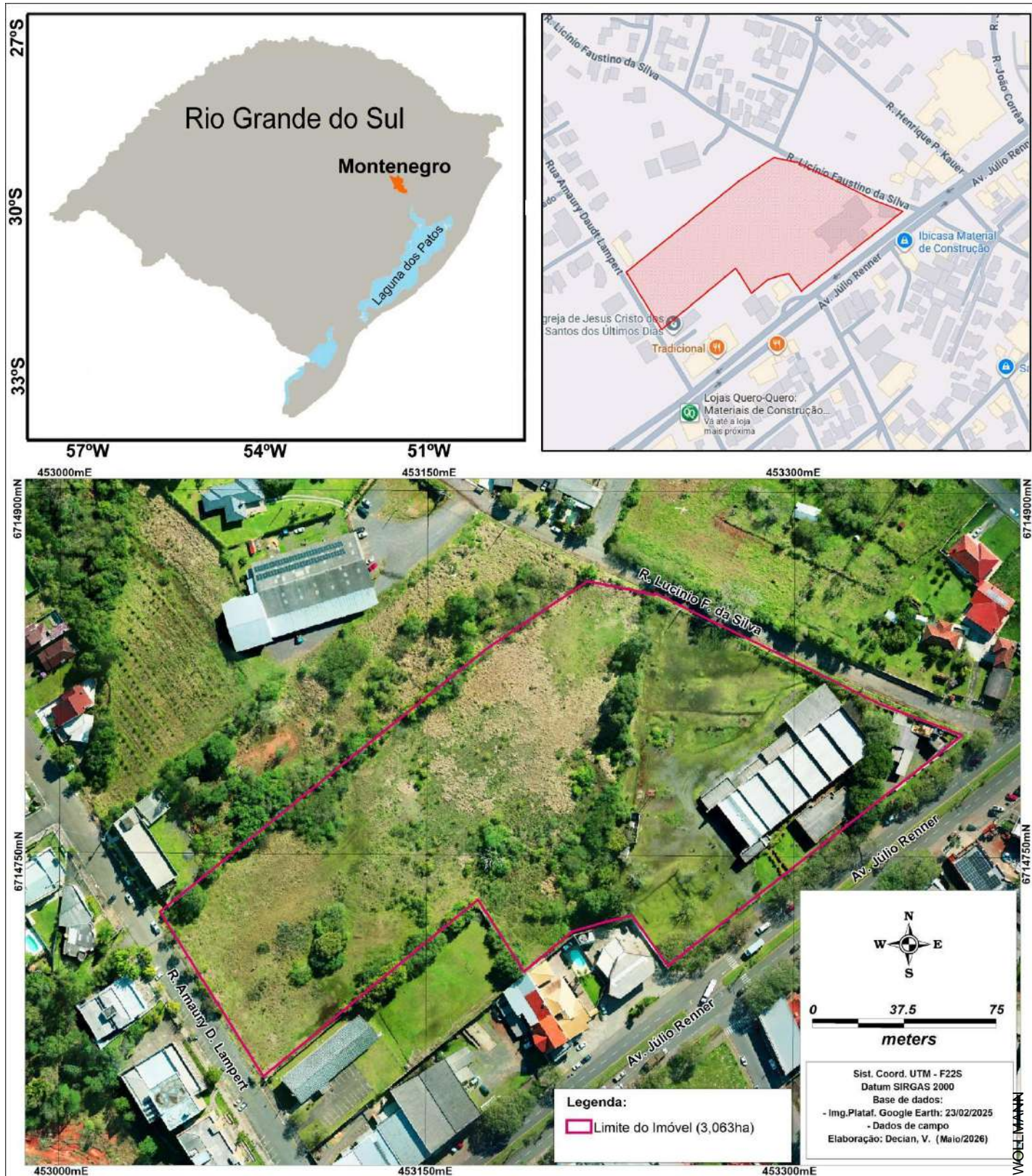
processo 261/2026, referente a atividade SHOPPING CENTER/ SUPERMERCADO/ MINIMERCADO/ CENTRO COMERCIAL – CODRAM 4140,00.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está previsto para ser instalado no imóvel constituído por 4 terrenos urbanos que juntos totalizam uma área de 30.440,23 m², situado na Avenida Júlio Renner, 722, Bairro Senai, composto pelas matrículas nº 19.157, 20.436, 27.572 e 59.543 do Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS. As coordenadas geográficas do terreno são -29,696694° Sul e 51,482800° Oeste (Datum Sirgas 2000), estando zoneado na Zona Residencial (ZR) e na Zona Central – ZC Oeste do município de Montenegro/RS.

A área total objeto deste estudo possui benfeitorias, cuja atividade principal anterior era uma indústria de calçados. As matrículas supracitadas ainda constam sob o mesmo domínio, sendo que as devidas procurações e as respectivas matrículas dos imóveis encontram-se no Anexo XI. A seguir apresenta-se o croqui explicativo sobre a localização, a situação e o sistema viário do empreendimento.



Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



2.2 DESCRIÇÃO E ATIVIDADES

O empreendimento contará com 180 funcionários. O horário de funcionamento será de segunda-feira a domingo das 07:00h às 22:00h, com previsão de fluxo médio diário de 1.800 pessoas de domingos às sextas e 3.000 pessoas aos sábados. A previsão de investimentos em obras e equipamentos gira em torno de R\$35 milhões.

A atividade da Empresa não contempla a realização dos processos industriais, sendo sua atividade exclusiva para comércio atacadista e varejista de alimentos e produtos de higiene e limpeza.

2.3 PROCESSO E RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

A Empresa não possui processo industrial, visto que a STOK CENTER caracteriza-se exclusivamente para a atividade de comércio atacadista e varejista de alimentos e produtos de higiene e limpeza.

2.4 LAYOUT



Figura 5 - Renderização da Fachada do Empreendimento

2.5 SISTEMA PLUVIAL

O sistema de drenagem pluvial do empreendimento é composto por canaletas internas que recebem as águas provenientes das chuvas e direciona o fluxo de água, através de tubulações no pátio, para as galerias externas de águas pluviais do município. A taxa de permeabilidade do terreno é de 10%.

Está previsto a utilização de reservatórios e retenção de águas pluviais. O projeto inclui 6 reservatórios: um com capacidade de 120 m³ destinado ao sistema de combate a incêndios, dois reservatórios de 15 m³ para água potável e três reservatórios de 20 m³ para reuso de água. Esses últimos serão utilizados para a captação e reservação de águas pluviais, que passarão por um processo de filtragem, permitindo sua reutilização em instalações como vasos sanitários e mictórios.

Essas medidas reduzirão de forma considerável a demanda de águas pluviais à rede pública municipal.

2.6 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O consumo mensal dessa instalação é de aproximadamente 900 m³ mensal, não havendo muitas variações nos intervalos e todo o abastecimento do empreendimento é feito à partir da rede pública de água, através da CORSAN S.A, que é responsável pela operação e manutenção do sistema, disponibilizando água potável e tratamento de Esgoto, não impactando de forma negativa o abastecimento de água no entorno do empreendimento.

2.7 GERAÇÃO DE EFLUENTES

O empreendimento não gerará efluentes industriais passíveis de tratamento prévio. Já os efluentes sanitários serão direcionados para o sistema de tratamento de esgoto sanitário que será instalado no Empreendimento, contendo sistema de fossa séptica e filtro anaeróbio e posterior lançamento à rede municipal de tratamento de Esgoto, localizada na Av. Júlio Renner, conforme descrito no projeto hidrossanitário (Anexo VIII).

2.8 ENERGIA ELÉTRICA

O fornecimento de energia elétrica será feito pela RGE (Rio Grande Energia).

As instalações elétricas do empreendimento estão de acordo com os projetos específicos de instalações elétricas. O pavilhão possuirá uma subestação, na qual após a entrada da rede de média

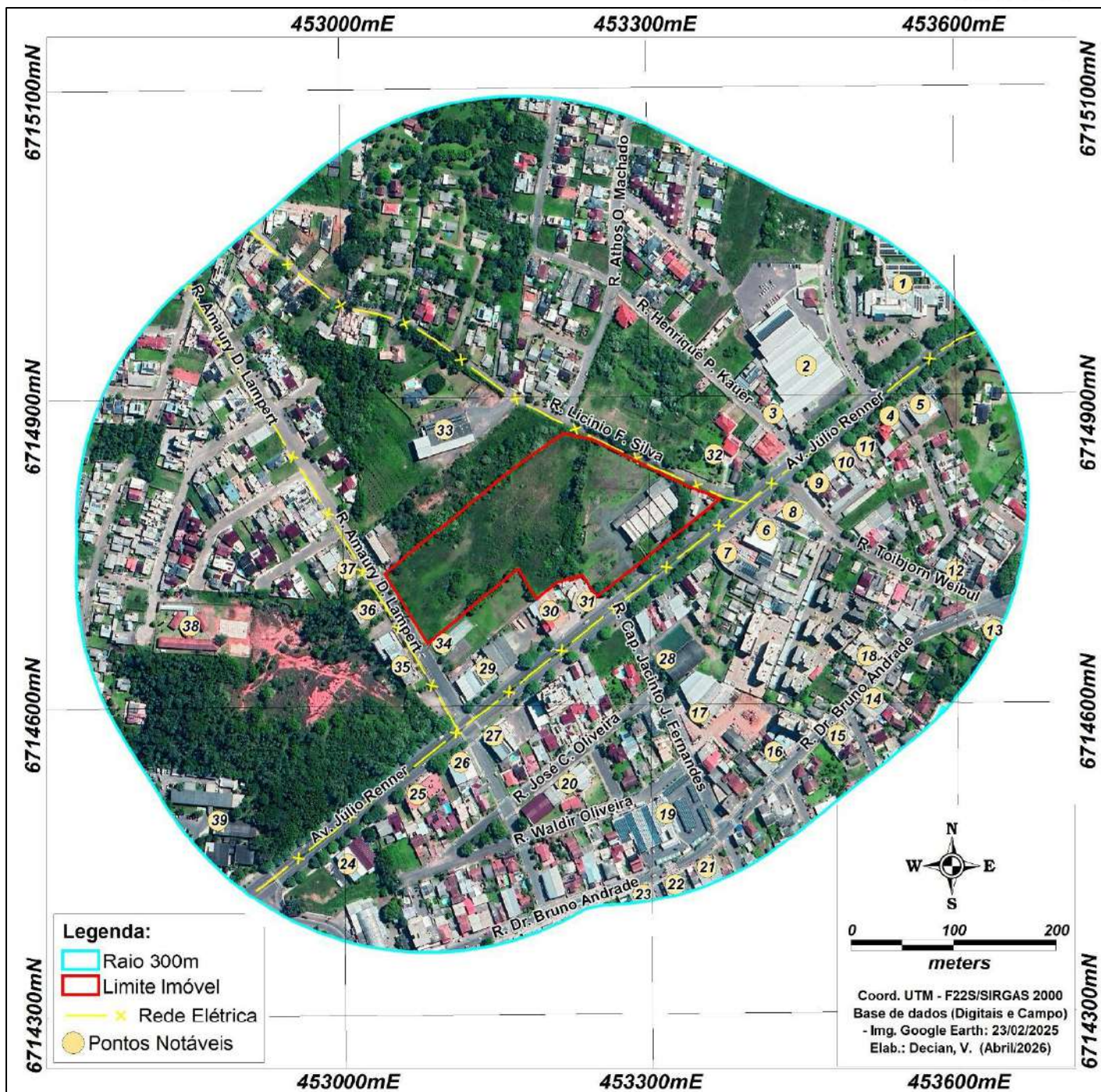
tensão até a subestação é realizada a conversão de média para baixa tensão, através do transformador instalado junto à subestação do empreendimento. Além disso, possuirá um gerador trifásico à diesel 380/220 V 60hz, carenado, 500 KVA, em regime prime com contêiner silenciador, que funcionará em situações de falta de energia. A infraestrutura para passagem de cabos será realizada com eletrocalhas metálicas na loja e depósito, no entanto, nas salas de apoio e salas administrativas serão utilizadas canaletas plásticas, conforme listas de materiais especificadas e normatizadas.

2.9 COLETA PÚBLICA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A coleta de lixo em Montenegro funciona por meio da empresa Coleturb Soluções Ambientais que na região do Empreendimento opera nas terças, quintas e sábados para coleta de resíduos orgânicos e quartas e sextas-feiras para coleta de resíduos secos. A demanda de geração de resíduos pelo empreendimento, não sobrecarregará o sistema de coleta pública municipal, tendo em vista que a maior demanda de geração de resíduos ficará concentrada na geração de resíduos recicláveis, sendo que esses, serão destinados para empresas de reciclagem.

3. DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE INFLUÊNCIA

Determinou-se que a área delimitada como área de influência possui raio de 300 metros do empreendimento, conforme a figura 6, com a finalidade de incorporar todos os aspectos considerados no presente EIV, população residente, tráfego, infraestrutura e etc.



ID	Pontos Notáveis	ID	Pontos Notáveis	ID	Pontos Notáveis
1	Hospital Unimed	14	Casa de Festas	27	Igreja
2	Indústria Poker	15	Dist. Cosméticos	28	Sede Esportiva
3	Igreja	16	Cartório Eleitoral	29	Lojas diversas
4	Igreja	17	Loja Mat. Construção	30	Clinica de Saúde
5	Academia Esportiva	18	Centro Comercial	31	Posto de Combustível
6	Banco Sicredi	19	Supermercado	32	Memorial do Imigrante
7	Loja Mat. Construção	20	Igreja	33	Pavilhão/Depósito
8	Farmácia	21	Farmácia	34	Igreja
9	Cons. Automotiva	22	Farmácia	35	Fórum
10	Clinica Medicina	23	Farmácia	36	Promotoria de Justiça
11	Cervejaria	24	Oficina/Guincho	37	OAB Montenegro
12	Revenda Veículos	25	Igreja	38	Escola Municipal
13	Inst. Financeira	26	Loja Mat. Construção	39	Centro Médico

Figura 6 - Área de Abrangência do EIV



3.1 OCUPAÇÕES NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

Conforme observado na figura 6, no raio de 300m de onde será instalado o empreendimento, existe uma ocupação urbana diversificada, contendo residências unifamiliares, posto combustível, repartições públicas, Fórum, OAB, Hospital, Cartórios, Centros Clínicos, Sede Esportiva, Farmácias, Igrejas, Indústrias, Supermercado, transportadoras, Instituições financeiras, centro comunitário, comércios em geral, serviços em geral, escolas, oficina mecânica, igrejas entre outros, conforme figuras 7 e 8 em formato de mosaico.

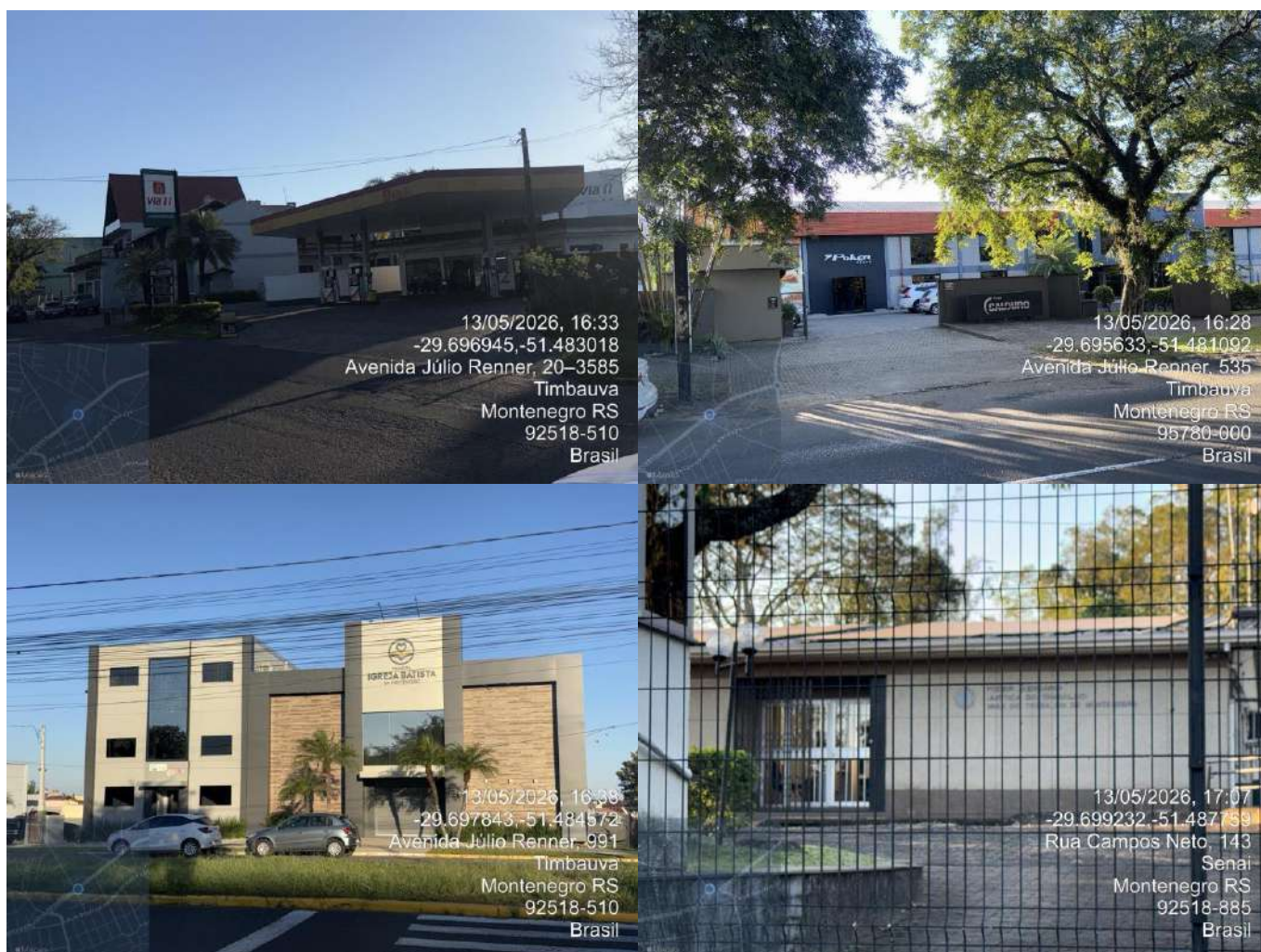


Figura 7 - Mosaico com Relação da Ocupação ao Entorno do Empreendimento

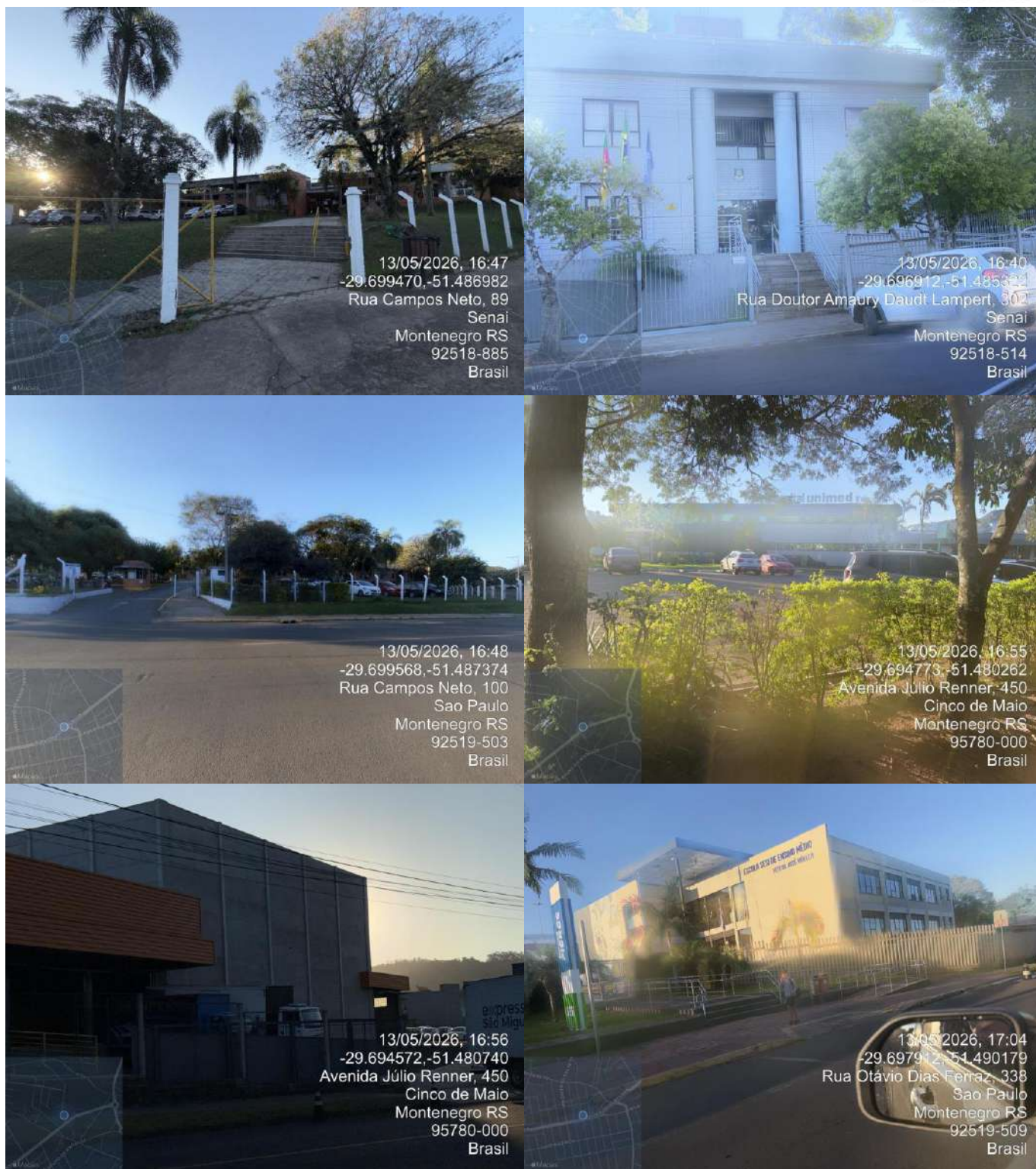


Figura 8 - Mosaico com a Relação de Ocupação ao Entorno do Empreendimento

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANNIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382

4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS

O estudo identifica as possíveis fontes de impactos ambientais presentes nas atividades, qualificando de acordo com cada meio avaliado (Físico, biótico e antrópico). Os impactos ambientais mais significativos foram identificados através do estudo das ações do empreendimento dentro da sua área de influência e também analisados, estabelecendo meios de mitigação. O diagnóstico urbano-ambiental da área de influência do empreendimento considera nos itens a seguir, informações referentes à caracterização da área de influência do empreendimento, dentro do raio de 300 metros.

4.1 ALTERAÇÕES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No que tange ao Uso e a Ocupação do Solo, de acordo com o que determina o Plano Diretor do Município, o empreendimento, está localizado na Zona Residencial (ZR) e na Zona Central – ZC Oeste do município de Montenegro/RS, urbana diversificada, contendo residências unifamiliares, posto combustível, repartições públicas, Fórum, OAB, Hospital, Cartórios, Centros Clínicos, Sede Esportiva, Farmácias, Igrejas, Indústrias, Supermercado, transportadoras, Instituições financeiras, centro comunitário, comércios em geral, serviços em geral, escolas, oficina mecânica, igrejas entre outros, sendo caracterizada pela circulação frequente de diversos e variados tipos de veículos. A taxa de ocupação do terreno do empreendimento é de 90%, a taxa de permeabilidade do terreno é de 10%.

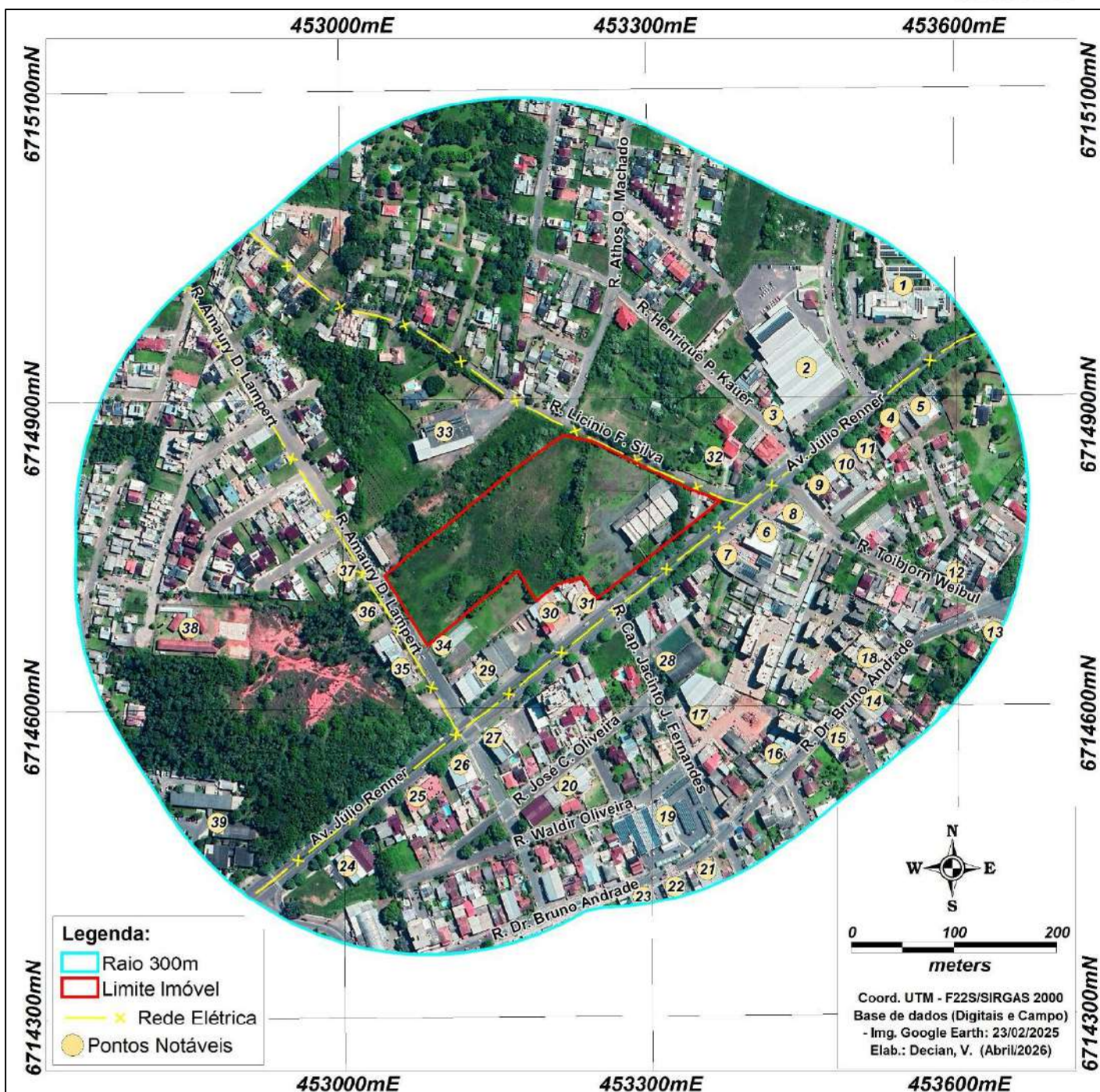
As atividades similares encontra-se em conformidade com a Legislação Municipal de Uso e Ocupação, sem alteração do mesmo ao longo da operação, não oferecendo impactos negativos ao município e a vizinhança atual e nos próximos anos.

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIO

Foram analisados os equipamentos urbanos e comunitários no entorno do empreendimento em um raio de 1000 metros. Na área do entorno do empreendimento, conforme pode ser visto na figura 9, foi observado a presença de equipamentos urbanos e comunitários ligados à educação, saúde, administração pública, repartições judiciárias, cultura e lazer como Escola, Igreja e Sede Esportiva, onde foram identificados de forma estimada:

- Terreno com Instituições Ligadas ao Poder Judiciário = 04;

- Terrenos com escolas = 01;
- Terrenos com postos e oficinas/borracharia = 02;
- Terrenos com atividades sociais ou religiosas = 05;
- Terreno com atividade hospitalar = 01;
- Terreno com Clínicas Médicas = 03;
- Terreno com Indústrias = 02;
- Terrenos com transportadoras = 01;
- Terrenos com Instituições Financeiras = 02;
- Terrenos com repartições públicas = 02;
- Terrenos com áreas verdes = 01;
- Terrenos Farmácias = 04.



ID	Pontos Notáveis	ID	Pontos Notáveis	ID	Pontos Notáveis
1	Hospital Unimed	14	Casa de Festas	27	Igreja
2	Indústria Poker	15	Dist. Cosméticos	28	Sede Esportiva
3	Igreja	16	Cartório Eleitoral	29	Lojas diversas
4	Igreja	17	Loja Mat. Construção	30	Clinica de Saúde
5	Academia Esportiva	18	Centro Comercial	31	Posto de Combustível
6	Banco Sicredi	19	Supermercado	32	Memorial do Imigrante
7	Loja Mat. Construção	20	Igreja	33	Pavilhão/Depósito
8	Farmácia	21	Farmácia	34	Igreja
9	Cons. Automotiva	22	Farmácia	35	Fórum
10	Clinica Medicina	23	Farmácia	36	Promotoria de Justiça
11	Cervejaria	24	Oficina/Guincho	37	OAB Montenegro
12	Revenda Veículos	25	Igreja	38	Escola Municipal
13	Inst. Financeira	26	Loja Mat. Construção	39	Centro Médico

Figura 9 - Mapa de Informação de Equipamentos Urbanos e Comunitários

4.2.1 ABASTECIMENTOS DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E EFLUENTES LÍQUIDOS

O abastecimento do local é realizado pela CORSAN S.A, no qual está previsto um consumo mensal de água de 900 m³, sendo que o mesmo também é responsável pelo sistema de coleta e tratamento de esgoto gerado no município.

Conforme fatura de consumo de água no local de água, o local onde será instalado o empreendimento está viável tecnicamente para o fornecimento de água e coleta de esgoto, no qual passará por prévio tratamento composto por fossa séptica e filtro anaeróbio. O empreendimento não gerará efluentes industriais, ficando restrito somente a geração de efluentes sanitários gerados nos processos de higienização do empreendimento e banheiros.

4.2.2 REDES DE DRENAGEM

A rede de drenagem pluvial está implantada em toda a região do empreendimento. De forma a contribuir com a minimização do impacto de cobertura e impermeabilização do solo, empreendimento contará área permeável de 10% do terreno, conforme previsto na Legislação e com um sistema de captação de água da chuva, com o objetivo de reaproveitar a água pluvial na irrigação de jardins, descargas sanitárias e lavagem de pisos.

Está previsto a utilização de reservatórios e retenção de águas pluviais. O projeto inclui 6 reservatórios: um com capacidade de 120 m³ destinado ao sistema de combate a incêndios, dois reservatórios de 15 m³ para água potável e três reservatórios de 20 m³ para reuso de água. Esses últimos serão utilizados para a captação e reservação de águas pluviais, que passarão por um processo de filtragem, permitindo sua reutilização em instalações como vasos sanitários e mictórios.

Essas medidas reduzirão de forma considerada a demanda de águas pluviais à rede pública municipal

4.2.3 GERAÇÃO DE RESÍDUOS

Nas lojas do Stok Center, a geração de resíduos ficará concentrada na geração de resíduos de embalagens de papel, plásticos, madeiras e resíduos orgânicos provenientes de hortifrutis granjeiros, sendo que no setor de açougue, os cortes chegam embalados e são armazenados em freezers resfriados e congelados, dessa forma não ocorrerá a geração de resíduos de açougue e no setor de padaria, não ocorrerá a produção de alimentos. As massas de pães são recebidas pré-prontas congeladas e são assadas em fornos. Abaixo uma estimativa de geração de resíduos por setor

• **Setor de Hortifrutis Granjeiros:**

Orgânicos: Galhos, folhas, cascas, frutas e verduras amassadas ou estragadas, tendo uma estimativa de geração de 0,3 Ton/mês.

Recicláveis Secos: Embalagens plásticas, redes e fitas para amarrar produtos – Estimativa de 0,1 Ton/mês

• **Setor de Mercearia e Não Perecíveis (Enlatados, Grãos, Bebidas):**

Recicláveis Secos: Predominância absoluta de materiais recicláveis, como papelão (caixas), plásticos (garrafas PET, embalagens), vidros (garrafas) e metais (latas de alumínio e aço), Estimativa de geração de 0,2 Ton/mês;

Rejeitos: Embalagens multicamadas (do tipo "longa vida") ou plásticos metalizados que não são recicláveis, estimativa de geração de 0,1 Ton/mês;

• **Setor de Recebimento, Estoque e Expedição:**

Recicláveis Secos (Principal): Este é o setor que mais gerará resíduos de papel e papelão (plástico bolha, papelão, paletes de madeira, fitas plásticas) provenientes da quebra de carga e da preparação de pedidos, tendo uma estimativa de geração de 0,3 Ton/mês.

• **Áreas Administrativas e de Limpeza:**

Recicláveis Secos: Papel, papelão, plástico e resíduos de escritório em geral, com uma estimativa de geração de 0,02 Ton/mês.

Rejeitos e Especiais: Resíduos de limpeza (panos sujos, embalagens de produtos químicos) resíduos sanitários (banheiros) e, possivelmente, lâmpadas fluorescentes e pilhas, que são considerados resíduos perigosos, com uma estimativa de geração de 0,04 Ton/mês.

Durante a execução da obra, serão gerados resíduos das Classes A, B, C e D, conforme classificação estabelecida pela Resolução CONAMA nº 307/2002 e pela NBR 10.004/2024, com maior volume previsto na fase de demolição dos edifícios atualmente existentes no local de implantação do empreendimento.

Cada classe de resíduo apresenta características distintas e potencial poluidor variado, podendo causar impactos ambientais de diferentes naturezas e magnitudes.

A **Tabela 1**, apresentada a seguir, detalha a estimativa de geração por tipo de resíduo, bem como as diretrizes para o correto acondicionamento, o armazenamento temporário e a destinação final ambientalmente adequada de cada uma das categorias identificadas.

Tabela 1 - Resíduos a serem gerados na demolição dos prédios existentes

Resíduo	CONAMA 307/2002	NBR 10.004/2024	Vol. M ³	Acond.	Armaz.	Tipo de destino
Tijolos	Classe A	Classe II	0,1	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Blocos de concreto	Classe A	Classe II	5,0	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Solo de terraplanagem	Classe A	Classe II	0,5	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Telhas de cerâmica	Classe A	Classe II	0,1	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Meio-fio de concreto	Classe A	Classe II	0,1	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Plástico	Classe B	Classe II	0,001	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Papel	Classe B	Classe II	0,001	Caçamba	Área aberta	Triagem e armazenamento
Papelão	Classe B	Classe II	0,01	Sacos plástico	Área coberta	Reciclagem
Metais	Classe B	Classe II	1,0	Sacos plástico	Área coberta	Reciclagem
Vidros	Classe B	Classe II	1,0	Granel	Área coberta	Reciclagem
Madeira	Classe B	Classe II	1,0	Caçamba	Área coberta	Reciclagem
Fiação elétrica	Classe B ou C	Classe I	0,5	Bombona	Área coberta	Reciclagem
Rejeito	Classe C	Classe II	1,0	Caçamba	Área coberta	Triagem e armazenamento
Perigosos	Classe D	Classe I	0,1	Caçamba	Área coberta	Triagem e armazenamento

4.2.4 SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DO ENTORNO E FORNECIMENTO DE ENERGIA

Por se tratar de uma região caracterizada por comércios e serviços, a iluminação ao entorno do empreendimento é caracterizada por sistema de iluminação pública com postes e iluminação convencional. Não havendo modificações na estrutura existente, e por isso não há impactos que o empreendimento ofereça a iluminação local. Apesar do empreendimento se utilizar de serviços públicos é possível afirmar que o mesmo não gera impacto significativo à área de influência e ao sistema como um todo.

O fornecimento de energia elétrica será feito pela RGE (Rio Grande Energia).

As instalações elétricas do empreendimento estão de acordo com os projetos específicos de instalações elétricas. O pavilhão possuirá uma subestação, na qual após a entrada da rede de média tensão até a subestação é realizada a conversão de média para baixa tensão, através do transformador instalado junto à subestação do empreendimento. Além disso, possuirá um gerador

trifásico à diesel 380/220 V 60hz, carenado, 500 KVA, em regime prime com contêiner silenciador, que funcionará em situações de falta de energia. A infraestrutura para passagem de cabos será realizada com eletrocalhas metálicas na loja e depósito, no entanto, nas salas de apoio e salas administrativas serão utilizadas canaletas plásticas, conforme listas de materiais especificadas e normatizadas.

O endereço principal previsto para instalação do empreendimento, já está apto a receber a demanda de energia necessária, tendo em vista que a antiga atividade exercida no local era uma indústria calçadista, sendo assim, o local onde será instalado o empreendimento está viável tecnicamente para o fornecimento de energia elétrica (Anexo VI – Conta Energia Elétrica RGE).

Não haverá alterações no sistema de iluminação pública nas ruas do entorno do empreendimento.

4.3 MOBILIDADE URBANA

4.3.1 CAPACIDADE DO SISTEMA VIÁRIO

O empreendimento está localizado na ZONA RESIDENCIAL - ZR, ZONA CENTRAL – ZC Oeste (70,00m do eixo da Avenida Júlio Renner) e VIA ESTRUTURAL do Município de Montenegro junto a Av. Júlio Renner, tendo como acesso principal a própria Av. Júlio Renner.

O empreendimento contará com 3 acessos para veículos leves e um acesso exclusivo para veículos pesados, e 2 acessos para pedestres, conforme layout representado na Figura 11.



Figura 10 - Vista Geral dos acessos ao empreendimento

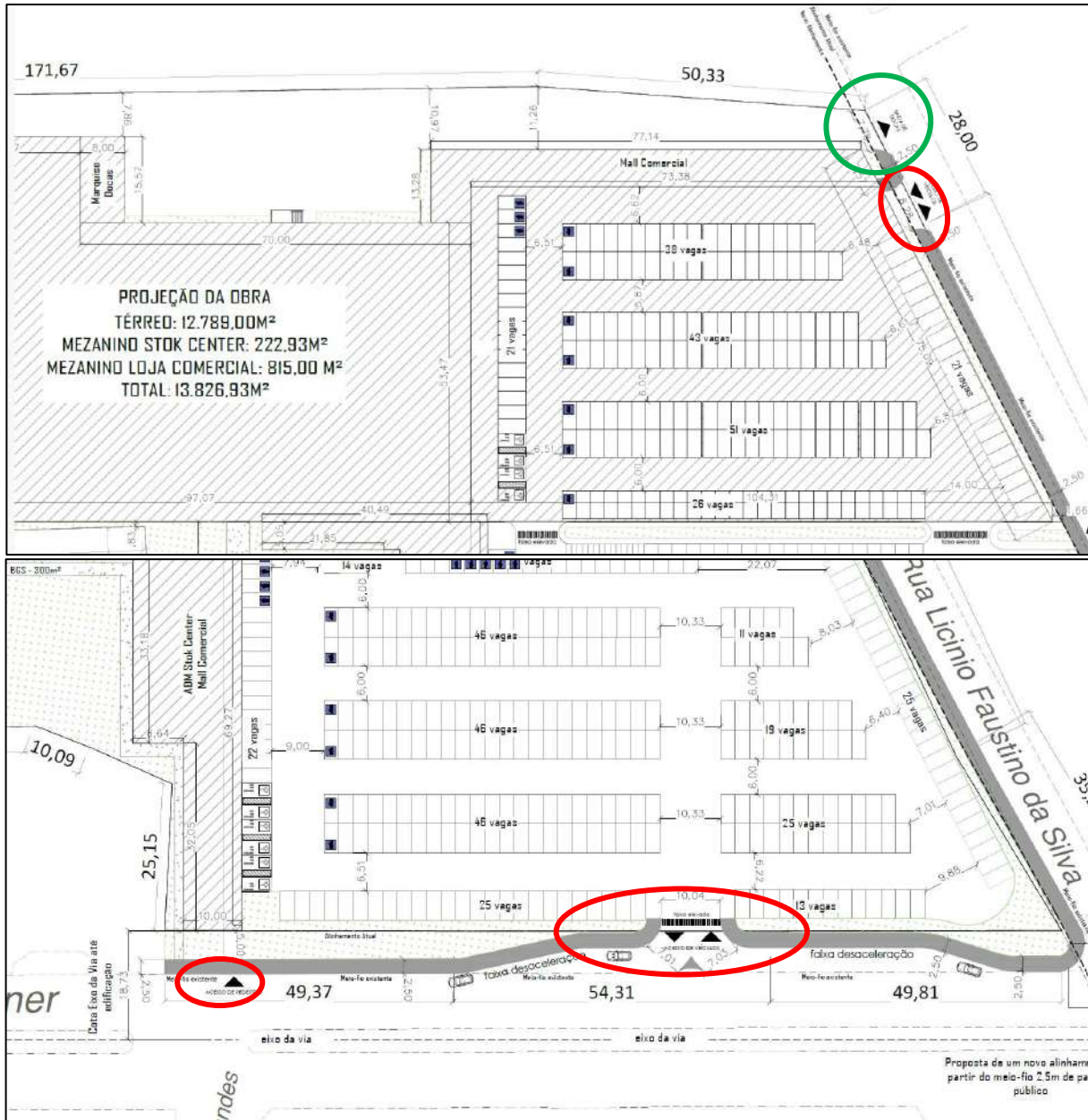


Figura 11 - Layout dos Acessos ao Empreendimento

A prospecção das viagens geradas pelo empreendimento está diretamente relacionada à operação do Stok Center, que envolverá de forma direta os transportadores, os funcionários, os clientes e os visitantes. A seguir, informações importantes da operação do Stok Center para a definição do incremento de tráfego gerado:

- Horário de funcionamento: das 7h às 22h;
- Dias de funcionamento: de segunda a domingo;
- Número total de funcionários: aproximadamente 150 funcionários;
- Número de vagas de estacionamento: 496 vagas.
- Horário de carga e descarga: de segunda a sexta das 8h às 18h, e aos sábados das 8h

12h, não ocorrerá trânsito de caminhões aos domingos, sendo que a área projetada para carga e descarga será de aproximadamente 1.430,00 m² somando o pátio de manobra e a marquise das docas para descarregamento.

Conforme consulta ao Plano de Mobilidade Urbana (PMU) do município de Montenegro, aprovado pela Lei nº 7.436, de 10 de outubro de 2025, a Avenida Júlio Renner é considerada uma das principais vias da cidade. Para ela está prevista uma série de melhorias, especialmente no trecho onde será instalado o empreendimento, incluindo ciclovias, novas rotatórias, padronização de fluxo e conversões, substituição de faixas de pedestres por faixas elevadas, entre outras intervenções.

Em relação ao Empreendimento Stok Center, para melhor fluidez do trânsito na Avenida Júlio Renner e na Rua Lucínio Faustino da Silva, está prevista a construção de um recuo para o interior do terreno onde será edificado o empreendimento, a fim de evitar o acúmulo de veículos parados nessas vias, mantendo o fluxo normal de trânsito na região.

No entanto, em razão do PMU vigente, a Comercial Zaffari, mediante prévio acordo e como medida mitigatória, se disponibiliza a atender alguns itens de melhoria previstos no PMU para a Avenida Júlio Renner, para a Rua Amauri Daudt Lampert e para a Rua Licínio Faustino da Silva, que abrangem o trecho de influência direta à instalação do referido empreendimento.

4.3.2 ACESSOS E ESTACIONAMENTO

Foram analisados os acessos ao empreendimento e o acesso de veículos de pequeno porte ocorrerá pela Avenida Júlio Renner e pela Rua Licínio Faustino da Silva. Já o acesso às docas destinadas a caminhões será realizado pela Rua Amaury Daudt Lampert, com saída pela Rua Licínio Faustino da Silva.

O empreendimento possuirá um estacionamento para 496 veículos, sendo 201 vagas cobertas para veículos e 293 vagas descobertas para veículos. Das 496 vagas, 10 serão para PCD, 25 para idosos e 14 para motos, conforme figura 12.

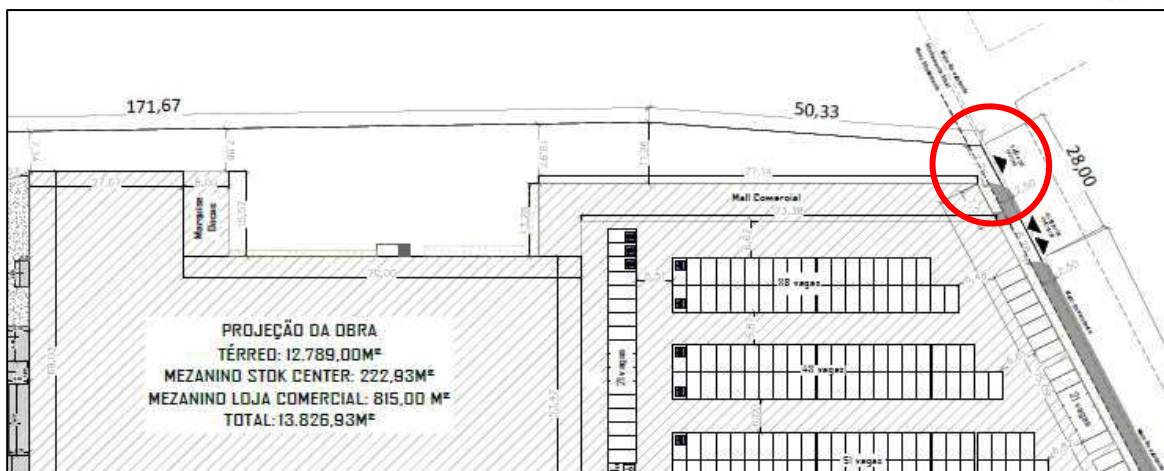


Figura 12 - Layout da Área de Descarga de Caminhões

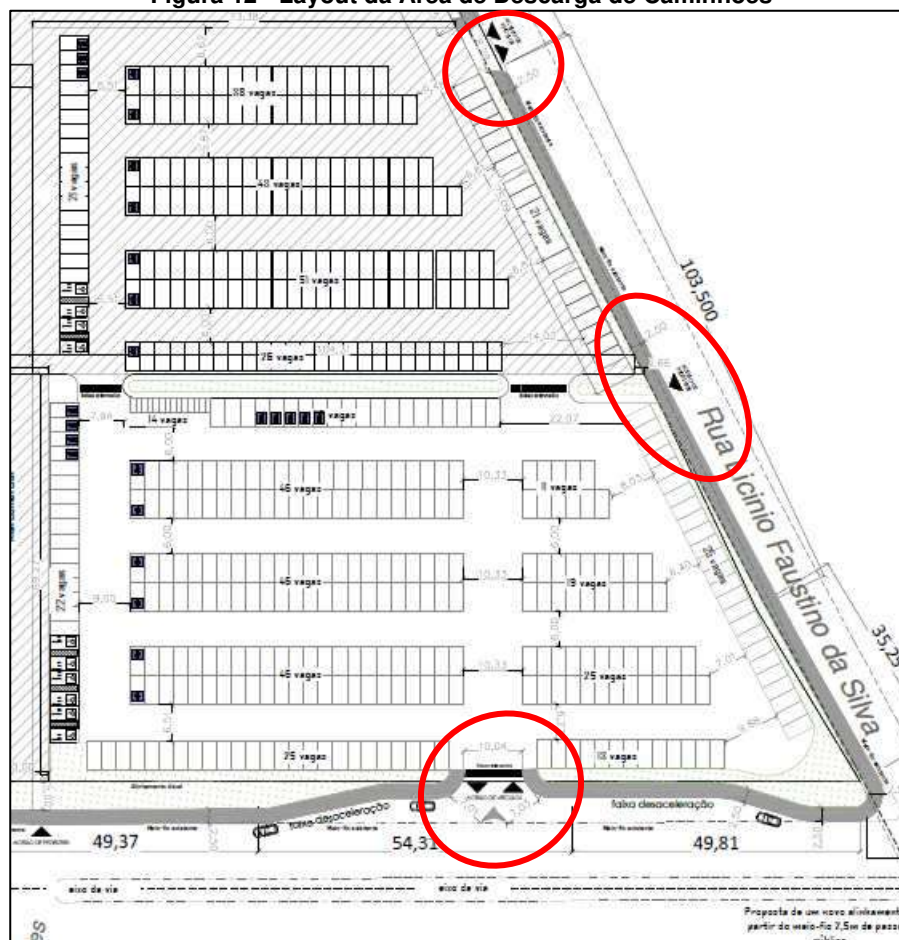


Figura 13 - Layout das Vagas de Estacionamento

4.3.3 SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

O transporte público em Montenegro (RS) é operado pelo Grupo VIMSA (Viação Montenegro S/A e Silas Serviços de Transportes Urbanos Ltda.), com tarifa vigente de R\$5,00.

A Av. Júlio Renner, por ser uma das principais vias do município, o fluxo do transporte coletivo na via é constante, tendo intervalos mínimos de 20 minutos de segunda-feira à Sábado e 50 minutos

aos domingos e funciona entre os horário de 05:20h às 23:35h.

Estima-se que 1% das pessoas se desloquem a pé até o hipermercado, uma vez que ele não está localizado no centro urbano, onde haveria maior fluxo de pedestres. Estima-se também a geração de viagens atraídas pelo empreendimento em aproximadamente 2.564 veículos/dia aos sábados e 1.574 veículos/dia nos dias úteis (de segunda a sexta-feira).

Quanto ao número de funcionários, estima-se que 50% deles utilizam veículo particular para se locomover até o empreendimento. Considerando o total de 150 funcionários, projeta-se que 75 pessoas por dia se desloquem ao trabalho com seu próprio veículo.

4.4 VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Não haverá impacto de desvalorização imobiliária, dado a localização do empreendimento, inexistência de demanda por unidades habitacionais.

Vale ressaltar, que com a implementação do empreendimento, deve haver uma melhoria na valorização dos imóveis na região, devido à melhora na paisagem urbana e o aumento das ofertas de trabalho.

4.5 ADENSAMENTO POPULACIONAL E IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS

O empreendimento contará com 180 funcionários. O horário de funcionamento será de segunda-feira à domingo das 07:00h às 22:00h, com previsão de fluxo médio diário de 1.800 pessoas de domingos às sextas e 3.000 pessoas aos sábados. A previsão de investimentos em obras e equipamentos gira entorno de R\$35 milhões.

A população de Montenegro, conforme o Censo de 2022 do IBGE, é de 64.322 habitantes. A cidade ocupa uma área territorial de 425,159 km², com uma densidade demográfica de 151,34 hab/km².

Em comparação com outros municípios do estado, Montenegro ocupa a 32^a posição em população.

Além disso, a cidade possui uma população estimada de 64.322 habitantes, segundo dados do IBGE. O PIB per capita de Montenegro é de R\$81.767,31.

Conforme o último censo do IBGE (2022), o município possui 28.488 domicílios particulares permanentes ocupados na zona urbana, com uma média de 2,56 moradores por domicílio. Com base nesses dados e na densidade demográfica da região, estima-se que, num raio de 1000 metros do empreendimento, haja aproximadamente 758 imóveis residenciais, o que corresponde a uma

população potencial de 1.940 habitantes.

Considerando o fluxo diário médio previsto para o empreendimento, a maior parte desse movimento será atendida diretamente pelos moradores do entorno, gerando um impacto mínimo no adensamento populacional da região.

Diante desse cenário, a implantação do empreendimento trará benefícios diretos à população local, tanto pela geração de oportunidades de emprego quanto pela valorização imobiliária das propriedades no entorno, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico da área.

4.6 PERDA DE COBERTURA VEGETAL E DE HABITATS E FAUNA

Com a implementação do empreendimento, será necessário a supressão de vegetação de espécies nativas e exóticas pioneiras ou não do Estado do Rio Grande do Sul que estão inseridas na área interna dos lotes, na qual, essas supressões serão todas compensadas e informadas dentro do processo de solicitação da Licença Prévia e de Instalação, sob o número de processo 261/2026 e serão seguidas todas as orientações e exigências solicitadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Montenegro.

4.7 QUALIDADE DO AR

A geração de efluentes gasosos e material particulado ocorrerá devido à movimentação de veículos no empreendimento. Em dias secos, será realizada a aplicação de névoa hídrica para controlar a propagação de poeira às vizinhanças.

Durante a operação do empreendimento, não haverá emissões atmosféricas significativas, visto que não há queima de combustíveis fósseis em suas atividades rotineiras. No que tange à geração de energia, os geradores somente serão acionados em caso de falta de fornecimento pela concessionária responsável, o que torna a emissão desse tipo de poluente mínima e irrelevante.

4.8 POLUIÇÃO SONORA

Conforme indica a Resolução nº: 001/1990 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), os ruídos considerados prejudiciais à saúde e ao sossego público são estabelecidos pela norma NBR 10.152 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Durante a fase de obra, o nível de ruído será elevado em decorrência da circulação de veículos

pesados, da operação de equipamentos e das atividades típicas da construção civil. Esses incômodos ocorrerão nos dias úteis, no período das 7h30 às 18h30. Além disso, prevê-se um aumento significativo dos níveis de ruído no entorno, devido ao maior fluxo de caminhões que acessarão o empreendimento.

Contudo, deverão ser respeitados os níveis de ruídos estabelecidos no anexo II - Quadro dos padrões de incomodidades admissíveis – descritos na certidão de zoneamento sob o número de processo 1.290/2026, disposta no Anexo XI deste estudo.

Tabela 2 - Níveis de Critério de Avaliação - NCA para ambientes externos, em dB(A), conforme certidão de zoneamento

Fatores De Incomodidade	Localização	Poluição Sonora em db(A) (1)(2)	Poluição Atmosférica	Poluição Hídrica	Geração De Resíduos Sólidos	Vibração
NÃO-INCÔMODA	Áreas de sítios e fazendas	diurna 40 db noturna 35 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	não produz
	Toda a Macrozona Urbana	diurna 50 db noturna 45 db				
INCÔMODA I	Toda a Macrozona Urbana	diurna 55 db noturna 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA II	Zonas Centrais Zona Industrial e Atacadista SEP do Cais do Porto Vias Estratégicas	diurna 60 db noturna 55 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes II e III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA III	Zona Industrial e Atacadista	diurna 65 db noturna 60 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes I e II Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT
INCÔMODA IV	Zona Industrial e Atacadista	70 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03 Decreto Estadual 8.468/76 – Arts. 17, 18 e 19	Classe I Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT

4.9 IMPACTOS NA VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO DO ENTORNO

A mudança de um ambiente pode comprometer a ventilação e a iluminação do entorno, alterando o microclima, a insolação e o caminhamento dos ventos, prejudicando as condições de conforto e salubridade no local.

O empreendimento está em uma região com relevo regular, as construções não apresentam altura elevada, possui afastamentos e recuos suficientes para aberturas de ventilação e iluminação dos compartimentos. Levando em consideração a posição e as características da área de estudo, pode-se concluir que o empreendimento não irá gerar impacto quanto à ventilação e iluminação às ocupações de seu entorno.

4.10 LIMPEZA PÚBLICA E COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

A coleta de lixo em Montenegro funciona por meio da empresa Coleturb Soluções Ambientais

De acordo com dados do Projeto de Coleta de Resíduos Sólidos do Município que está disponível no site da prefeitura municipal, a coleta de resíduos no bairro Senai é realizada de segunda-feira à sábado com a seguintes divisões:

- Lixo Orgânico: terças, quintas e sábados.
- Lixo Seletivo: quartas e sextas-feiras.

Na execução da obra de serão gerados resíduos de Classe A, B, C e D, conforme Resolução CONAMA 307/2002, cada classe tem seu potencial poluidor e pode acarretar em impactos diferentes

Os resíduos sólidos gerados na operação do empreendimento ficarão concentrados em materiais de escritório, papel sanitário e lixo orgânico.

Caso haja alguma atividade no empreendimento que necessite acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final diferenciada, todas as medidas legais necessárias serão tomadas.

Ainda, quanto à gestão de resíduos na fase de operação do empreendimento, deverá ser elaborado o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), de acordo com a Lei Federal 12.305/2010, a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

4.11 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO

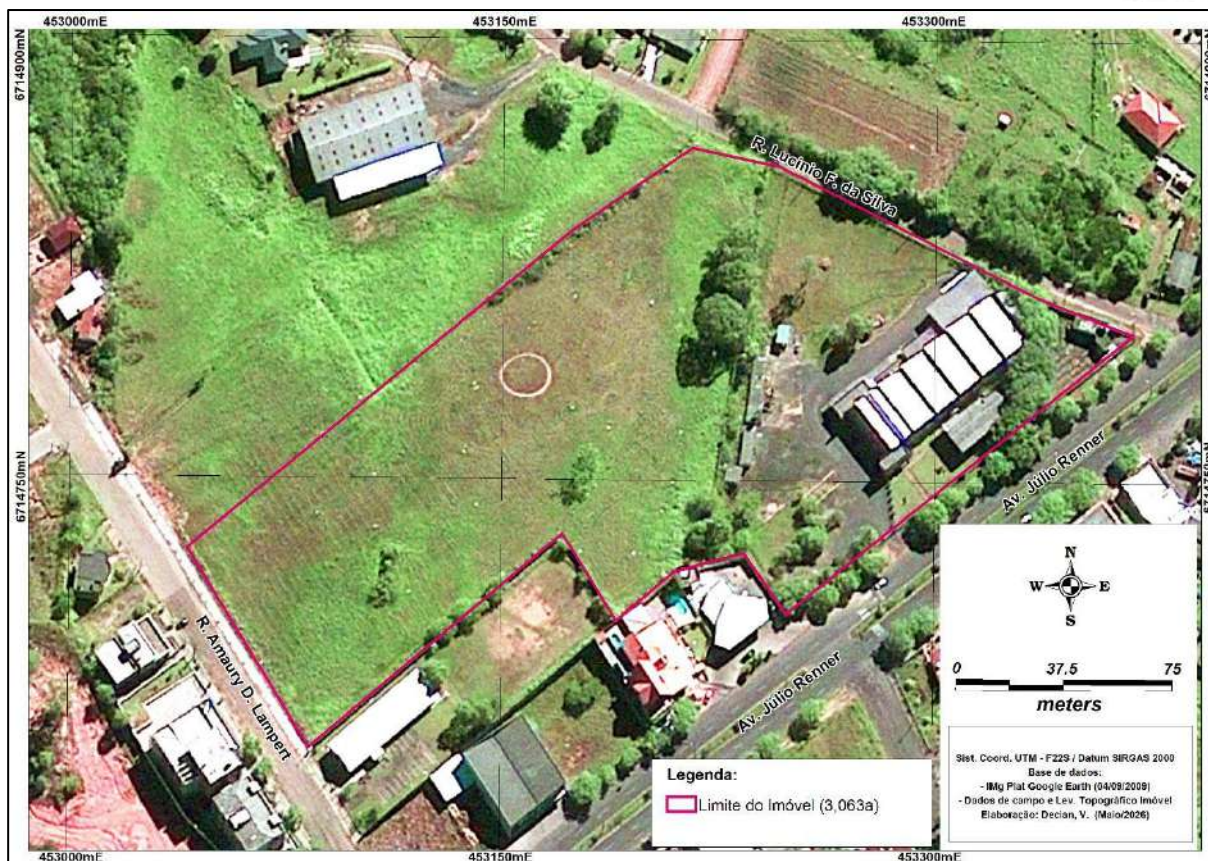


Figura 14 - Poligonal do Empreendimento

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



Figura 15 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



Figura 16 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



Figura 17 - Vista da Área do Empreendimento na Situação Atual

5. MATRIZ DE IMPACTOS

Em função da instalação do Empreendimento Stok Center na Av. Júlio Renner, Bairro Senai, Montenegro/RS, a determinação dos aspectos e impactos advindos da implantação do Atacarejo é de extrema importância para que se possa determinar o melhor caminho e minimizar o máximo possível os impactos aos arredores do empreendimento.

A fase de implantação do empreendimento implicará no aumento de tráfego, através dos veículos pesados que se deslocarão ao local na etapa de instalação do Stok Center.

Em relação ao acesso de veículos no período de obras, o fluxo se dará preferencialmente pela Av. Júlio Renner e pela Rua Licínio Faustino da Silva. A implantação terá duração estimada de 6 meses, onde o fluxo de colaboradores, em sua maioria terceirizados, irá variar, sendo de aproximadamente 30-50-70-100-50-50 dos meses 1 ao 6. Haverá também fluxo de caminhões, carretas com estruturas metálicas, materiais da construção civil e outros equipamentos, além do fluxo de pequenos veículos. Quanto aos resíduos sólidos, na etapa de implantação está prevista a geração de resíduos recicláveis, não recicláveis e perigosos. Conforme o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, estes serão acondicionados em caçambas, bombonas e contêineres identificados, permanecendo em local apropriado até o recolhimento por empresa licenciada. Na Tabela 3, são apresentados os aspectos, impactos e possíveis soluções para os problemas oriundos da implantação do empreendimento.

Tabela 3 - Aspectos, Impactos e Soluções

MATRIZ DE IMPACTOS DA FASE DE OBRAS	IMPACTO	MEIO	NATUREZA		FORMA	PROBABILIDADE	DURAÇÃO	TEMPORALIDADE	REVERSIBILIDADE	ABRANGÊNCIA	MAGNITUDE	IMPORTÂNCIA	SIGNIFICÂNCIA	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSADORAS	
		Físico(F), Biótico(B) e/ou Socioeconômico (S)	Positivo (+), Negativo (-) ou Indiferente (I)		Direto (D) ou Indireto (I)	Certa (C) ou Provável (P)	Permanente (P), Temporário (T), Cíclico (C)	Curto Prazo (CP), Médio Prazo (MP) ou Longo Prazo (LP)	Reversível (R) ou Irreversível (IR)	Local (L) ou Regional (R)	Alta (A), Média (M) ou Baixa (B)	Grande (G), Média (M) ou Pequena (P)	Muito Significativo (MS) ou Pouco Significativo (PS)		
Ambiente natural / Meio ambiente	Solo	Alteração na dinâmica e estrutura do solo (compactação)	F	-		D	C	T	MP	R	L	B	M	PS	Procedimentos de obras civis adequados.
		Geração de processos erosivos e assoreamento	F	-		D	C	T	MP	R	R	M	G	MS	Implantação de sistema de drenagem adequado.
		Redução da taxa de permeabilidade	F	-		D	C	P	LP	R	L	A	G	MS	Implantação de pisos permeáveis (paver), jardins e áreas verdes.
		Contaminação do solo	F	-		D	P	T	CP	R	L	B	G	MS	Armazenamento de resíduos contaminantes e realização de manutenção em equipamentos e veículos em locais adequados.
	Água	Contaminação de águas	F	-		I	P	T	CP	R	L	A	G	MS	Implantação de sistema de drenagem e manutenção periódica de equipamentos para evitar ocorrência de vazamentos.
		Alteração no sistema de drenagem	F	-		I	P	T	MP	R	L	A	G	MS	Implantação de sistema de drenagem adequado e realização de manutenção periódica para garantir a eficiência do mesmo.
	Ar	Geração de ruídos e vibrações	F	-		I	C	P	CP	R	L	M	M	MS	Utilização de máquinas e equipamentos mais leves e realização de manutenção periódica, realizar atividades em horário diurno, uso de equipamentos de proteção individual – EPI's (protetor auricular e abafadores) nos trabalhadores.
		Geração de efluentes gasosos e material particulado	F	-		I	C	T	CP	R	L	B	M	PS	Umectação e veículos e manutenção periódica de pneus e equipamentos.

Assinado por 1 pessoa. Para verificar a validade dos dados eletrônicos, acesse o endereço eletrônico: <https://www.cetec.sp.gov.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382

MATRIZ DE IMPACTOS DA FASE DE OBRAS		IMPACTO	MEIO	NATUREZA	FORMA	PROBABILIDADE	DURAÇÃO	TEMPORALIDADE	REVERSIBILIDADE	ABRANGÊNCIA	MAGNITUDE	IMPORTÂNCIA	SIGNIFICÂNCIA	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS E COMPENSATÓRIAS
			Físico (F), Biótico (B) e/ou Socioeconômico (S)	Positivo (+), Negativo (-) ou Indiferente (I)	Direto (D) ou Indireto (I)	Certa (C) ou Provável (P)	Permanente (P), Temporário (T), Cíclico (C)	Curto Prazo (CP), Médio Prazo (MP) ou Longo Prazo (LP)	Reversível (R) ou Irreversível (IR)	Local (L) ou Regional (R)	Alta (A), Média (M) ou Baixa (B)	Grande (G), Média (M) ou Pequena (P)	Muito Significativo (MS) ou Pouco Significativo (PS)	
Ambiente natural / Meio ambiente	Flora	Interferência na vegetação	B	-	D	C	P	MP	R	L	M	G	MS	Mesmo com a implantação do número de vagas e carga e descarga necessária, está previsto para o empreendimento áreas de ajardinamento, pavimentação parcialmente permeável nas áreas de circulação e estacionamento dos veículos leves. Além de instalação de contenção de cheias e sistema de reuso das águas de chuva no interior do lote. Ressalta que a condição atual do terreno não prevê espaço de áreas verdes.
		Paisagismo	B	+	D	C	P	MP	R	L	A	G	MS	Mesmo com a implantação do número de vagas e carga e descarga necessária, está previsto para o empreendimento áreas de ajardinamento, pavimentação parcialmente permeável nas áreas de circulação e estacionamento dos veículos leves. Além de instalação de contenção de cheias e sistema de reuso das águas de chuva no interior do lote.
	Resíduos	Geração de resíduos sólidos	F	-	D	C	P	CP	R	L	M	G	MS	Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos.
		Geração de resíduos da construção civil	F	-	D	C	T	CP	R	L	M	G	MS	Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequada dos resíduos.
Economia	Emprego e renda	Geração de emprego	S	+	D	C	P	CP	R	R	A	G	MS	Contratação de funcionários que residam em regiões próximas.
		Prevenção de acidentes de trabalho	S	+	D	P	P	CP	R	L	A	G	MS	Profissional de segurança do trabalho e condições adequadas de trabalho.

Infraestrutura		MATRIZ DE IMPACTOS DA FASE DE OBRAS				
Sistema viário		IMPACTO				
Impacto de trânsito e infraestrutura viária	Valorização imobiliária	Expectativas e relacionamento com a população	Incremento na economia	Físico (F), Biótico (B) e/ou Socioeconômico (S)	MEIO	
S	S	S	S	Positivo (+), Negativo (-) ou Indiferente (I)	NATUREZA	
-	+	+	+	Direto (D) ou Indireto (I)	FORMA	
I	I	I	I	Certa (C) ou Provável (P)	PROBABILIDADE	
C	P	P	C	Permanente (P), Temporário (T), Cíclico (C)	DURAÇÃO	
P	T	P	P	Curto Prazo (CP), Médio Prazo (MP) ou Longo Prazo (LP)	TEMPORALIDADE	
CP	LP	CP	CP	Reversível (R) ou Irreversível (IR)	REVERSIBILIDADE	
R	R	R	R	Local (L) ou Regional (R)	ABRANGÊNCIA	
L	L	L	R	Alta (A), Média (M) ou Baixa (B)	MAGNITUDE	
B	B	M	A	Grande (G), Média (M) ou Pequena (P)	IMPORTÂNCIA	
P	M	G	G	Muito Significativo (MS) ou Pouco Significativo (PS)	SIGNIFICÂNCIA	
PS	OS	MS	MS	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS OU COMPENSATÓRIAS		
Acesso de veículos e equipamentos pela rota indicada no EIV.						
Ocupação do terreno e implantação de paisagismo.						
Incentivo à procura de bens e serviços em regiões próximas.						
Bom relacionamento com a população, esclarecimento das oportunidades proporcionadas pelo empreendimento.						

MATRIZ DE IMPACTOS DA FASE DE OPERAÇÃO	IMPACTO		MEIO	NATUREZA	FORMA	PROBABILIDADE	DURAÇÃO	TEMPORALIDADE	REVERSIBILIDADE	ABRANGÊNCIA	MAGNITUDE	IMPORTÂNCIA	SIGNIFICÂNCIA	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS OU COMPENSATÓRIAS
			Físico (F), Biótico (B) e/ou Socioeconômico (S)	Positivo (+), Negativo (-) ou Indiferente (I)	Direto (D) ou Indireto (I)	Certa (C) ou Provável (P)	Permanente (P), Temporário (T), Cíclico (C)	Curto Prazo (CP), Médio Prazo (MP) ou Longo	Reversível (R) ou Irreversível (IR)	Local (L) ou Regional (R)	Alta (A), Média (M) ou Baixa (B)	Grande (G), Média (M) ou Pequena (P)	Muito Significativo (MS) ou Pouco Significativo (PS)	
Ambiente natural / Meio ambiente	Solo	Alteração das formas de uso do solo	F	-	D	C	P	CP	R	L	A	M	PS	Implementação de pavimentação permeável, jardins, áreas verdes.
	Água	Alteração nos sistemas de drenagem	F	-	D	C	P	CP	R	L	M	M	MS	Implementação de sistema de drenagem com condições de infiltração e escoamento adequadas.
	Ar	Geração de ruídos e vibrações	F	-	D	C	C	CP	R	L	M	M	PS	Priorizar equipamentos e veículos mais novos e/ou com manutenção em dia. Uso de protetores auricular ou abafadores pelos trabalhadores.
		Geração de efluentes e material particulado	F	-	D	P	C	CP	R	L	B	P	PS	Tráfego de veículos leves e pesados em áreas pavimentadas para redução de poeira em suspensão. Equipamentos e veículos mais novos e/ou com manutenção em dia para redução da emissão de gases poluentes.
	Resíduos	Geração de resíduos sólidos	F	-	D	C	C	CP	R	L	B	M	PS	Segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação final adequado dos resíduos.
Infraestrutura	Sistema viário	Impacto de trânsito e infraestrutura viária	S	-	I	P	T	CP	R	L	M	M	PS	Implementação de placas de sinalização de trânsito e indicação do empreendimento.
		Estacionamento e pátio de manobras	S	+	D	C	C	CP	R	L	M	G	MS	Organização e controle de entrada e saída e da quantidade de veículos leves, pesados e de pedestres.

MATRIZ DE IMPACTOS DA FASE DE OPERAÇÃO		IMPACTO	MEIO	NATUREZA	FORMA	PROBABILIDADE	DURAÇÃO	TEMPORALIDADE	REVERSIBILIDADE	ABRANGÊNCIA	MAGNITUDE	IMPORTÂNCIA	SIGNIFICÂNCIA	MEDIDAS MITIGADORAS, POTENCIALIZADORAS OU COMPENSATÓRIAS
			Físico (F), Biótico (B) e/ou Socioeconômico	Positivo (+), Negativo (-) ou Indiferente (I)	Direto (D) ou Indireto (I)	Certa (C) ou Provável (P)	Permanente (P), Temporário (T), Cíclico	Curto Prazo (CP), Médio Prazo (MP) ou Longo	Reversível (R) ou Irreversível (IR)	Local (L) ou Regional (R)	Alta (A), Média (M) ou Baixa (B)	Grande (G), Média (M) ou Pequena (P)	Muito Significativo (MS) ou Pouco Significativo	
	Legislação	Respeito à legislação vigente	S	+	D	C	P	CP	I	R	A	G	MS	Manter o armazém logístico de acordo com a legislação aplicável vigente.
Economia	Emprego e renda	Geração de empregos	S	+	D	C	C	CP	R	R	A	G	MS	Quando surgimento de demanda, priorizar contratação de mão de obra local.
		Valorização imobiliária	S	+	D	C	P	MP	R	L	A	G	MS	Melhoria na paisagem urbana e aumento das ofertas de trabalho e procura por bens e serviços.
		Relacionamento com a comunidade local, municipal e regional	S	+	D	C	P	CP	R	R	M	G	MS	Esclarecimento à população sobre a obra, impactos e potenciais relacionados ao empreendimento.

Levando em consideração a tabela da Matriz de Impactos descrita anteriormente e o Termo de Referência utilizados para a elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e considerando que se trata de medidas correlacionadas, a matriz apresenta, de forma geral e unificada, as medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias.

No entanto, a seguir, é possível verificar, de maneira mais detalhada, as informações relativas às medidas que serão adotadas de forma segregada, conforme descrito abaixo:

MEDIDAS MITIGADORAS – São medidas que reduzem ou eliminam na fonte, durante ou após a ocorrência

NA FASE DE OBRA:

Impacto	Medida Mitigadora
Emissão de poeira e material particulado	<ul style="list-style-type: none">– Uso de cortina de água ou nebulizadores nas frentes de serviço.– Cobertura de caminhões que transportam terra e entulho.– Lavagem de rodas dos veículos na saída do canteiro.
Ruídos e vibrações	<ul style="list-style-type: none">– Uso de equipamentos com silenciador.– Restrição de horários para atividades ruidosas (ex.: após 22h, apenas silenciosas).– Barreiras acústicas móveis no perímetro.
Geração de resíduos sólidos	<ul style="list-style-type: none">– Triagem no canteiro com destinação para reciclagem ou aterro licenciado.– Reuso de entulho como base de aterro (quando possível).
Interferência no trânsito local	<ul style="list-style-type: none">– Sinalização viária temporária.– Desvio de fluxo com rotas alternativas.– Cronograma de obras em horários de menor movimento.
Erosão e assoreamento	<ul style="list-style-type: none">– Implantação de bacias de contenção e sedimentação.– Cobertura vegetal temporária em taludes expostos.

NA FASE DE OPERAÇÃO:

Impacto	Medida Mitigadora
Aumento do tráfego de veículos	<ul style="list-style-type: none">– Implantação de faixas de aceleração/desaceleração.– Semáforos sincronizados com a via principal.– Incentivo a transporte coletivo (ponto de ônibus na entrada).
Poluição do ar (veicular)	<ul style="list-style-type: none">– Estacionamento com vagas preferenciais para carros com baixa emissão.– Monitoramento da qualidade do ar no entorno.
Poluição sonora (movimento de carros, caminhões de carga)	<ul style="list-style-type: none">– Barreiras vegetais (árvores) no perímetro.– Pavimentação asfáltica com camada fonoabsorvente.
Sobrecarga no sistema de esgoto e drenagem	<ul style="list-style-type: none">– Sistema de retenção de águas pluviais (piscinões ou reservatórios).– Gordura trap e caixa de areia antes do lançamento na rede pública.
Geração excessiva de resíduos (plástico, papel, orgânicos)	<ul style="list-style-type: none">– Coleta seletiva interna e externa.– Compostagem de resíduos orgânicos da praça de alimentação, se aplicável ao empreendimento.– Parceria com cooperativas de reciclagem.
Impacto visual/paisagístico	<ul style="list-style-type: none">– Fachada com elementos que dialoguem com a paisagem local.– Arborização e jardins no recuo frontal.

MEDIDAS POTENCIALIZADORAS – São aquelas que ampliam os efeitos positivos gerados pelo empreendimento.

Aspecto positivo	Medida Potencializadora
Geração de empregos (obra e operação)	<ul style="list-style-type: none">– Programas de capacitação profissional para moradores locais.– Contratação prioritária de mão de obra da região.– Parceria com Empresa para treinamento em logística e atendimento.
Aumento da arrecadação municipal (ISS, IPTU, ICMS)	<ul style="list-style-type: none">– Transparência ativa dos tributos gerados.
Oferta de produtos com preços competitivos	<ul style="list-style-type: none">– Linha de produtos regionais com destaque.
Acesso a novas tecnologias	<ul style="list-style-type: none">– Sistema de reúso de água da chuva para irrigação e limpeza – divulgar como case.
Revitalização de área subutilizada	<ul style="list-style-type: none">– Criação de praça pública integrada ao estacionamento com equipamentos de lazer.

MEDIDAS COMPENSATÓRIAS – São medidas que reparam ou indenizam impactos negativos que não podem ser mitigados totalmente, geralmente previstas em lei, acordos entre o Empreendedor e Gestão Pública ou em Termo de Ajuste de Conduta – TAC.

Impacto residual	Medida Compensatória
Impermeabilização do solo e sobrecarga na drenagem urbana	– Implementação de pavimentação permeável, jardins, áreas verdes.
Perda de vegetação nativa (se houver supressão)	– Plantio de mudas nativas em área pública próxima, na proporção de 2:1 ou 3:1 (exigência legal). – Manutenção por 2 anos das mudas plantadas.
Aumento da pressão sobre o sistema viário (não solucionável com semáforos)	– Doação de área para alargamento de via ou construção de uma rotatória. – Criação de um terminal de ônibus anexo ao hipermercado (contrapartida pública).
Impacto sobre o comércio local (pequenos varejistas)	– Programa de incentivo ao pequeno fornecedor com localização de salas.

Outra medida mitigatória e compensatória prevista para a instalação do Empreendimento será a construção de duas rotatórias na Avenida Júlio Renner, com parada obrigatória em todos os pontos de travessia e instalação de faixas elevadas imediatamente antes das rotatórias, de modo a induzir os motoristas que trafegam pela avenida a reduzirem a velocidade no acesso ao trecho. Uma das rotatórias será implantada no entroncamento das ruas Campos Neto e Dr. Hans Varelmann (Figura 18), e a outra, nos mesmos moldes porém menor, no cruzamento com a Rua Capitão Jacinto José Fernandes (Figura 19), em conformidade com a Lei nº 7.436, de 10 de outubro de 2025, que institui o Plano de Mobilidade Urbana de Montenegro.

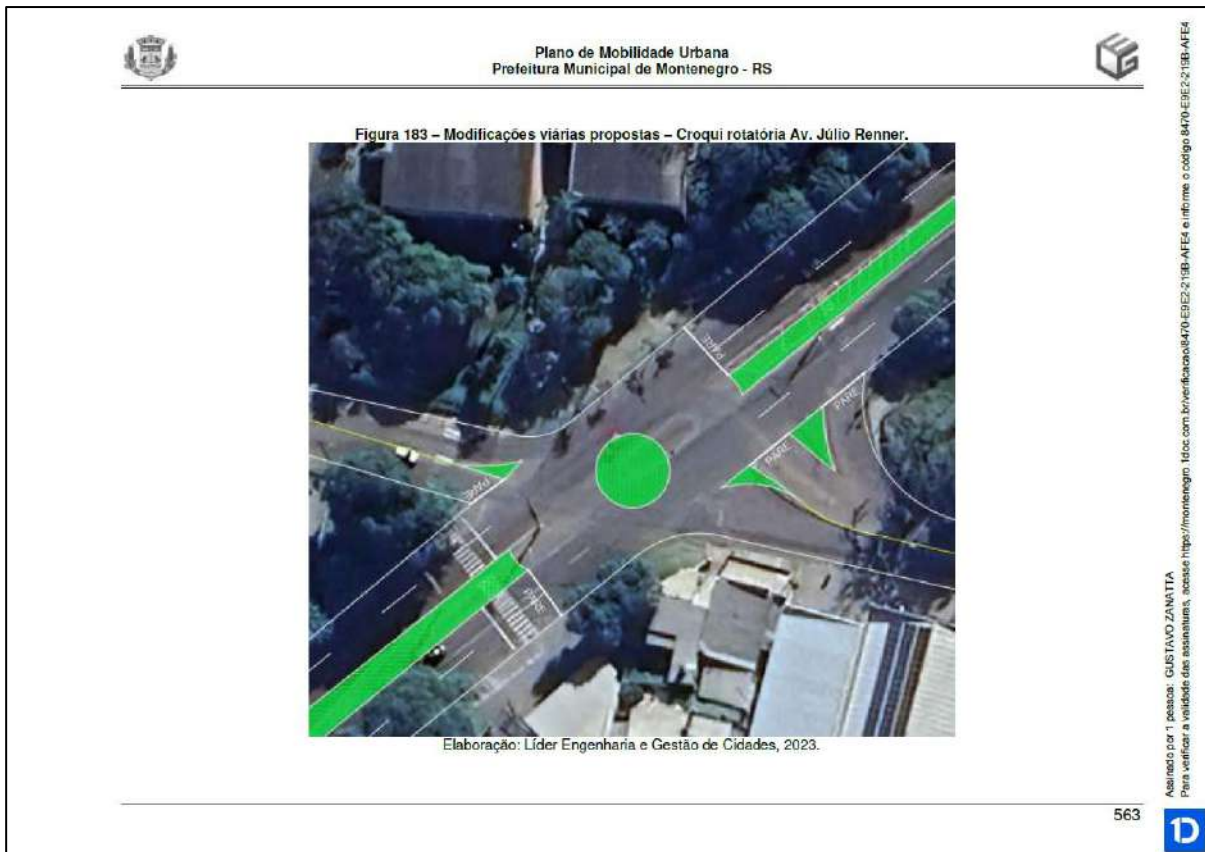


Figura 18 - Croqui Rotatória Av. Júlio Renner com as Ruas Campos Neto e Dr. Hans Varelmann



Figura 19 - Croqui Mini Rotatória Av. Júlio Renner com Rua Capitão Jacinto José Fernandes

6. PROGNÓSTICO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) teve como objetivo apresentar o diagnóstico urbano-ambiental referente à implantação da COMERCIAL ZAFFARI LTDA, especificamente do Atacarejo Stok Center, previsto para a Av. Julio Rener, no bairro Senai, em Montenegro/RS. O empreendimento será instalado na ZONA RESIDENCIAL - ZR, ZONA CENTRAL – ZC Oeste (70,00m do eixo da Avenida Júlio Renner) e VIA ESTRUTURAL, tendo como acesso principal a Av. Júlio Renner.

A edificação contará com 1 pavilhão comercial composto por pavimento térreo e mezanino, com salas destinadas à locação no estacionamento coberto localizado em frente à loja e na lateral da edificação com mezanino. O acesso se dará pela Av. Júlio Renner e pela Rua Licínio Faustino da Silva, tanto para veículos de passeio quanto para as docas de caminhões, em conformidade com o zoneamento municipal, que permite a operação do empreendimento no local.

Quanto aos potenciais impactos, o estudo indica que as atividades a serem desenvolvidas são similares ou equivalentes às já consolidadas na região, não implicando, portanto, aumento significativo na geração de aspectos e impactos ambientais adversos em relação à situação atual. O EIV também apresenta os possíveis impactos decorrentes das atividades do empreendimento bem como as respectivas medidas mitigadoras.

Por fim, ressalta-se que o empreendimento atende aos requisitos ambientais, de segurança e de saúde, contando com mecanismos de mitigação e controle para seus potenciais impactos. Ademais, encontra-se aberto a trabalhar em conjunto com o poder público municipal no atendimento de possíveis melhorias por ele apontadas, em concordância com o Plano de Mobilidade Urbana (PMU) vigente.

Contudo, entende-se que suas atividades contribuem social e economicamente para a região e para o país.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por objetivo apresentar o diagnóstico urbano-ambiental para a instalação do Atacarejo Stok Center, visando à obtenção do Alvará de Funcionamento junto à Prefeitura Municipal de Montenegro/RS. O estudo atende integralmente aos requisitos estabelecidos pela Lei Complementar nº 4759, de 06/11/2007, que reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro, em conformidade com o Termo de Referência nº 021/2026.

O EIV contempla a caracterização da situação atual do local, incluindo a contextualização histórica e o diagnóstico das atividades já existentes na região. Foram considerados, no escopo do estudo, o diagnóstico da área de influência, bem como as medidas de mitigação e controle dos possíveis impactos ambientais, sociais e urbanísticos decorrentes da implantação do empreendimento.

Conclui-se que o empreendimento atende às exigências legais aplicáveis, estando em conformidade com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, a legislação ambiental e demais normas vigentes. Com base nos estudos realizados, avalia-se que a atividade é viável e não apresenta potencial para gerar alterações negativas significativas na vizinhança.

Ressalta-se que não são esperados impactos relevantes sobre equipamentos urbanos, bens culturais ou históricos na área de influência do empreendimento, tampouco sobre o adensamento populacional ou a demanda por serviços públicos. Quanto à fluidez do trânsito no entorno, o projeto arquitetônico do empreendimento indica a manutenção de nível ótimo de fluidez. No entanto, o Empreendedor está aberto a sugestões e medidas de melhorias indicadas pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SMGEP).

Diante do exposto, conclui-se que a implantação e operação do empreendimento não geram impactos ambientais negativos e suas interações com a sociedade mostram-se positivas tanto pela geração de emprego e renda quanto pela arrecadação de impostos, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico do município.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9284: 1986: Equipamento Urbano – Classificação. Rio de Janeiro. 4 p.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Resolução Conama no 307, de 5 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Diário Oficial da União, Brasília, 17 jul. 2002.

BRASIL. Lei Federal no 12.305, de 2 de agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2 ago. 2010^a

BRASIL. Ministério das Cidades. Ministério do Meio Ambiente. Área de manejo de resíduos da construção e resíduos volumosos: orientação para o seu licenciamento e aplicação da Resolução Conama 307/2002. 2005b.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Estatuto da Cidade. Lei Federal 10.257/2011. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em 07/06/2026.

IGBE – Censo 2022. Dados populacionais do município de Montenegro/RS. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/Montenegro/panorama> Acesso em 08/06/2026.

MONTENEGRO. lei Complementar nº 5.883, de 2014. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Montenegro. Disponível em <https://leismunicipais.com.br>. Acesso em 04/06/2026.

MONTENEGRO (RS). Decreto nº 5.941, de 2012. Dispõe sobre bens de interesse preservação do patrimônio histórico e cultural.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO (RS). Termo de Referência nº 021/2025 – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV-RIV). Montenegro: Prefeitura Municipal, 2026.

MONTENEGRO (RS) - Lei nº 7.436, de 10 de outubro de 2025 - Institui o Plano de Mobilidade Urbana de Montenegro.

ANEXOS



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE QUÍMICA DA 5ª REGIÃO

RIO GRANDE DO SUL
AVENIDA ITAQUI, 45 - Fone: (51) 3330-5659
CEP: 90460-140 - PORTO ALEGRE - RIO GRANDE DO SUL
e-mail: crqv@crqv.org.br
<https://www.crqv.org.br>

CERTIFICADO DE ANOTAÇÃO DE FUNÇÃO TÉCNICA AFT - N.º 258542

O Conselho Regional de Química da 5ª Região registra a responsabilidade técnica abaixo descrita de acordo com a Lei Federal n.º 2.800 de 18/06/1956.

Profissional Responsável

Nome: **DEIVISSON COSTA DA SILVA**
Formação Profissional: **QUÍMICO INDUSTRIAL**
Nível: **SUPERIOR**
N.º de Registro CRQ: **05203486**
N.º do CPF: **002.652.010-98**

Pessoa Jurídica Contratante

Razão Social: **COMERCIAL ZAFFARI LTDA**
N.º de Registro CRQ: **XXXX**
Endereço Administrativo: **AV PRESIDENTE VARGAS, 3800**
Cidade/Estado: **PASSO FUNDO - RS**
N.º do CNPJ: **92.016.757/0001-91**
Endereço da Atividade: **AVENIDA JÚLIO RENNER, 722**
Cidade/Estado: **MONTENEGRO - RS**

Pessoa Jurídica Contratada

Razão Social: **XXXX**
N.º de Registro CRQ: **XXXX**
Endereço: **XXXX**
Cidade/Estado: **XXXX**
N.º do CNPJ: **XXXX**

Atividades Autorizadas

Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhas (EIV).

Taxa de Emissão de AFT valor **R\$ 93,13**

Vigência de **09/06/2026** a **08/06/2027**

Data de Emissão: **10/06/2026**

N.º do documento: **772869**


CHARLENE DE OLIVEIRA CASTRO
Chefe Dep. de Fiscalização e Autuação
Conferida eletronicamente em 10/06/2026

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382





Deivisson Costa <deivissoncosta@gmail.com>

Comprovação de Atribuição de RT

Deivisson Costa <deivissoncosta@gmail.com>
Para: CRQV - 1ª AFT <aft@crqv.org.br>

29 de agosto de 2025 às 14:41

Boa tarde,

Fui questionado em relação a atribuição de minha responsabilidade técnica para elaboração de EIV - Estudo de Impactos de Vizinhanças.
Como posso comprovar ou não tal atribuição?

Meu registro no CRQ é 05203486

Att,

Deivisson Costa



LICENCIAMENTO AMBIENTAL E
ASSESSORIA QUÍMICA

 (54) 9 9115-1324

deivissoncosta@gmail.com





Deivisson Costa <deivissoncosta@gmail.com>

Comprovação de Atribuição de RT

AFT CRQV <aft@crqv.org.br>

29 de agosto de 2025 às 14:54

Para: Deivisson Costa <deivissoncosta@gmail.com>

Prezado Sr. Deivisson,

Em atenção ao seu questionamento, informamos que o CRQ-V emite a ART/AFT, de acordo com as atribuições conferidas ao profissional.

Estas atribuições são concedidas após análise de curricular realizada pelo Conselho Federal de Química. Portanto, a depender da escolaridade e formação de cada profissional, poderá haver diferenças nas atribuições fornecidas.

Feito este apontamento, o CRQ-V só emite AFT/ART, para atividades amparadas pelas atribuições profissionais descritas no registro profissional. Desta forma, após ser emitida a AFT/ART, ela estará plenamente gerando os efeitos legais derivados de sua responsabilidade.

Por fim, o profissional químico, devidamente registrado no CRQ-V com respectiva AFT/ART gerada, está plenamente apto e habilitado ao exercício da atividade descrita.

Qualquer dúvida, estamos à disposição.

Atenciosamente,

**Priscila Coelho Bednarek**Departamento de Fiscalização
e Autuação | Serviço de AFTConselho Regional de Química da 5ª Região
Av. Itaqui, 45 - Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS
(51) 3330-5659 Ramal 233**De:** Deivisson Costa <deivissoncosta@gmail.com>**Enviadas:** Sexta-feira, 29 de Agosto de 2025 14:41**Para:** CRQV - 1ª AFT <aft@crqv.org.br>**Assunto:** Comprovação de Atribuição de RT

[Texto das mensagens anteriores oculto]



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: ANTONIO CARLOS MONARETTO, brasileiro, médico inscrito no CPF sob o n. 487.941.550-20, portador da Cédula de Identidade RG n. 4032882773 SSP/PC RS e **ELAINE CECILIA REGINATO MONARETTO**, brasileira, médica, inscrita no CPF sob o n. 615.846.220-91, portadora da Cédula de Identidade RG n. 9020326915SSP/PC RS, ambos casados entre si pelo regime da Comunhão Parcial de Bens e residentes e domiciliados na Rua Escócia, n.1.355, Bairro Centenário, Montenegro/RS.

OUTORGADA: COMERCIAL ZAFFARI LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 92.016.757/0001-91, com sede e foro jurídico na Av. Presidente Vargas, nº 3800, São Cristóvão, na cidade de Passo Fundo/RS, representada pelo seu sócio administrador Sergio Zaffari, inscrito no CPF sob nº 504.255.950-72, com endereço profissional na cidade de Passo Fundo/RS; **BRUNA GIOPPO BUENO**, brasileira, solteira, engenheira civil, inscrita no CPF nº 040.041.820-77, com endereço profissional na Avenida Presidente Vargas, nº 3800, Bairro São Cristóvão, CEP 99064-000, na cidade de Passo Fundo/RS.

PODERES: Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, a outorgante nomeia e constitui como suas procuradoras as outorgadas, para o fim especial de representá-la perante a **Prefeitura Municipal de Montenegro/RS**, em qualquer de suas secretarias ou repartições, o **Cartório de Registro de Imóveis de Montenegro/RS**, bem como junto à **RGE (CPFL), CORSAN (AEGEA)**, e quaisquer empresas públicas ou privadas, concessionárias, permissionárias, autarquias, órgãos públicos e entidades privadas, com vistas **ao estudo de instalação de empreendimento de atacarejo no imóvel matriculado sob o nº 27.572 do Registro de Imóveis de Montenegro/RS**, conferindo, também, poderes específicos para protocolo, tramitação e aprovação dos projetos, licenças, autorizações, ligações de serviços públicos e privados (água, energia, etc.), licenciamento ambiental, Estudo de Impacto de Trânsito - EIT e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e todos aqueles necessários à edificação e funcionamento da atividade nos referidos imóveis, com poderes para receber informações e documentos, preencher e protocolar requerimentos, apresentar e assinar documentos, em nome dos outorgantes, sempre com vistas ao bom e fiel cumprimento deste mandato, vedado o substabelecimento.

PRAZO: Confere-se ao presente instrumento a validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua assinatura.

Passo Fundo/RS, quinta-feira, 28 de maio de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br ANTONIO CARLOS MONARETTO
Data: 01/06/2026 17:50:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANTONIO CARLOS MONARETTO

Documento assinado digitalmente
gov.br ELIANE CECILIA REGINATO MONARETTO
Data: 01/06/2026 17:55:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ELAINE CECILIA REGINATO MONARETTO

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: HABITASINOS URBANIZADORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 05.143.604/0001-00, com sede na Rua Conceição, n. 408, Centro, CEP 93.010-070, São Leopoldo/RS, neste ato representada por seu administrador Luís Antônio da Silva e/ou Marcos Antônio da Silva; e **MAFILER PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o número 03.303.873/0001-61, com sede na Rodovia RS 240 Maria Emília de Paula, n. 3668, Centro, CEP 93.180-000, Cidade de Portão/RS, neste ato representada pelo(a) seu(ua) sócio(a) administrador(a) ARLETE MEHRINGER TATSCH.

OUTORGADA: COMERCIAL ZAFFARI LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 92.016.757/0001-91, com sede e foro jurídico na Av. Presidente Vargas, nº 3800, São Cristóvão, na cidade de Passo Fundo/RS, representada pelo seu sócio administrador Sergio Zaffari, inscrito no CPF sob nº 504.255.950-72, com endereço profissional na cidade de Passo Fundo/RS; **BRUNA GIOPPO BUENO**, brasileira, solteira, engenheira civil, inscrita no CPF nº 040.041.820-77, com endereço profissional na Avenida Presidente Vargas, nº 3800, Bairro São Cristóvão, CEP 99064-000, na cidade de Passo Fundo/RS.

PODERES: Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, a outorgante nomeia e constitui como suas procuradoras as outorgadas, para o fim especial de representá-la perante a **Prefeitura Municipal de Montenegro/RS**, em qualquer de suas secretarias ou repartições, o **Cartório de Registro de Imóveis de Montenegro/RS**, bem como junto à **RGE (CPFL), CORSAN (AEGEA)**, e quaisquer empresas públicas ou privadas, concessionárias, permissionárias, autarquias, órgãos públicos e entidades privadas, com vistas **ao estudo de instalação de empreendimento de atarejo nos imóveis matriculados sob o nº 19.157 e nº 20.436 do Registro de Imóveis de Montenegro/RS**, conferindo, também, poderes específicos para protocolo, tramitação e aprovação dos projetos, licenças, autorizações, ligações de serviços públicos e privados (água, energia, etc.), licenciamento ambiental, Estudo de Impacto de Trânsito - EIT e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e todos aqueles necessários à edificação e funcionamento da atividade nos referidos imóveis, com poderes para receber informações e documentos, preencher e protocolar requerimentos, apresentar e assinar documentos, em nome dos outorgantes, sempre com vistas ao bom e fiel cumprimento deste mandato, vedado o substabelecimento.

PRAZO: Confere-se ao presente instrumento a validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua assinatura.

Passo Fundo/RS, quinta-feira, 28 de maio de 2026.

LUIS ANTONIO DA
SILVA:3735175309
1

Assinado de forma digital
por LUIS ANTONIO DA
SILVA:37351753091
Dados: 2026.05.29
17:06:25 -03'00'

**HABITASINOS URBANIZADORA E
INCORPORADORA LTDA.**

Documento assinado digitalmente
ARLETE MEHRINGER TATSCH
Data: 29/05/2026 15:19:36-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**MAFILER PARTICIPACOES E
EMPREENDIMENTOS LTDA.**

HABITASINOS URBANIZADORA E INCORPORADORA LTDA
R LICINIO F DA SILVA 245 AP 1
SENAI
95780-000 MONTENEGRO RS

LOTE 05	Roteiro de Leitura MNGBU067-00000334	Nº Medidor 8163687	Páginas 1/2	Data de Apresentação 13/05/2026	Leitura Próximo Mês 09/06/2026	Data de Vencimento 20/05/2026
------------	---	-----------------------	----------------	------------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

Classificação: Convencional B3 Comercial Outros Serviços	Tipo de Fornecimento: Trifásico
Atividades	
TENSÃO NOMINAL EM VOLTS	Disp.: 220
Lim. mín.: 202	Lim. máx.: 231

Código da Instalação	Datas de leituras	
3092997558	Leitura atual	Leitura anterior
	08/05/2026	09/04/2026
	Nº de dias	
	30	
	Próxima leitura 09/06/2026	

HABITASINOS URBANIZADORA E INCORPORADORA LT
R LICINIO F DA SILVA, 245 AP 1
SENAI MONTENEGRO - RS
95780-000
CNPJ: 05.143.604/0001-00

NOTA FISCAL Nº 155964208 - SÉRIE 0 / DATA DE EMISSÃO:
12/05/2026

Consulte pela chave de Acesso em:

<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>

chave de acesso:

43260502016440000162660001559642081066400029

Protocolo de autorização: 1432600025050658 -13.05.2026 às 03:55:26

ACESSE AQUI O XML DA SUA NF



Ref: mês/ano	Vencimento	Total a pagar
MAI/2026	20/05/2026	R\$ 105,11

Aviso importante

Violência contra a mulher é crime. Não se cale. Denuncie. Ligue 180. Seu código de instalação será alterado a partir de jun/26 para atender a REN ANEEL 1095/24. Saiba mais em www.cpf.com.br/seunumerodauc.

Excepcionalmente este mês estamos postergando sua data de vcto., de modo a atender os prazos da Resolução 1000/2021 da ANEEL. Junto com sua fatura segue Contrato de Fornecimento. CDE Escassez Hídrica TUSD R\$ 0,10 TE R\$ -2,23

Em cumprimento à LC 214/2025, esta fatura apresenta, desde 28/12/2025, os valores simulados de IBS (0,10%) R\$0,08 e CBS (0,90%) R\$0,74. Sem cobrança ao cliente.

Descrição da operação Nº 912203364574	Unid. Med.	Quant. Faturada	Tarifa ANEEL	Tarifa com tributos R\$	Valor total da operação R\$	Base Cál. ICMS	Aliq. ICMS %	ICMS	PIS 0,93%	COFINS 4,24%
Custo Disp Uso Sistema TUSD MAI/26	kWh	100,0000	0,51775000	0,65790000	65,79	65,79	17,00	11,18	0,51	2,32
Disp Sistema-TE MAI/26	kWh	100,0000	0,30445000	0,38690000	38,69	38,69	17,00	6,58	0,30	1,36
Adicional D Sist Band Amarela MAI/26	kWh			0,63	0,63	0,63	17,00	0,11		0,02
Total Distribuidora					105,11					
Total consolidado					105,11	105,11		17,87	0,81	3,70

Tributo	Base de Cál. (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	105,11	17,00	17,87
PIS/PASEP	87,24	0,93	0,81
COFINS	87,24	4,24	3,70

Consumo / kWh	
Consumo faturado	Nº dias
MAI 26	0 30

Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo kWh
8163687	Energia Ativa-kWh	único	6892	6892	1,00	0

Reservado ao Fisco

Bandeiras Tarifárias

Verde 22 Dias
Amarela 08 Dias

Taxa de Perdas %

Indicadores de continuidade de fornecimento de energia: Para consulta dos indicadores acesse nosso site www.rge-rs.com.br



DANF3E/Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
155964208 Série 0

CódDébAut-Banco
110033993142

Total a Pagar (R\$)
105,11

Data de Vencimento
20/05/2026

Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você

ATACADAO TIMBAUVA
ATACADAO TIMBAUVA
SUPERMERCADO MOMBACH LTDA
AV JULIO RENNER, 2506 - TIMBAUVA
AV JULIO RENNER 2506 - TIMBAUVA
R DR BRUNO DE ANDRADE, 2253 - CENTRO

autenticação mecânica



Assinado por 1 pessoa: VALERIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382

PIX - Pague Aqui
Prático, rápido e seguro

83660000019 051100863318 735156890015 100339931428



Baixe o app



Disponível para Android e iPhone

Resolva com alguns cliques

Acesse www.rge-rs.com.br ou o aplicativo CPFL Energia para:

- ✓ Consultar débitos, solicitar 2ª via de conta, trocar o nome da fatura, informar falta de energia, solicitar desligamento do imóvel, consultar regras de cobrança de CP e Informações sobre os indicadores de continuidade e sua apuração.
- ✓ Obter informações sobre seus atendimentos comerciais, condições gerais de fornecimento, tarifas, produtos, serviços prestados e tributos.



Conta fácil

Acesse a **Conta Fácil**, um jeito simples de entender seu consumo.



Conta digital

Escolha a **Conta Digital**, para receber sua conta por email ou SMS, de forma mais prática, segura e sustentável.

Atendimento RGE

☎ **0800 970 09 00**

Ligação gratuita de telefones fixos e móveis

Atendimento exclusivo para portadores de deficiência auditiva e de fala

☎ **0800 774 41 20**

Ligação gratuita de telefones adaptados fixos

Ouvidoria RGE

☎ **0800 541 33 36**

Ligação gratuita de telefones fixos e móveis

AGERGS Agência Estadual de Regulação dos Serviços Públicos Delegados do RS

☎ **0800 727 01 67**

Ligação gratuita de telefone fixo.

ANEEL Agência Nacional de Energia Elétrica

☎ **167** Ligação gratuita de telefones fixos e móveis

Indicadores de continuidade do fornecimento de energia

DIC = Duração de Interrupção Individual por unidade consumidora (hora/mês)
 FIC = Frequência de Interrupção Individual por unidade consumidora (qtd./mês)
 DMIC = Duração Máxima de Interrupção Individual por unidade consumidora (hora/mês)
 EUSD = Valor mensal do Encargo de Uso do Sistema de Distribuição
 DICRI = Duração de Interrupção Individual ocorrida em um dia crítico por unidade consumidora (hora)
 Caso ocorra violação dos padrões destes indicadores, você tem o direito de receber uma compensação monetária

Limite de Tensão (volts)

Nominal	Lim. Inferior	Lim. Superior
115	106	121
120	110	126
127	117	133
220	202	231
230	212	242
240	221	252
380	350	399

Módulo 8 do PRODIST - ANEEL

CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE, APÓS VENCIMENTO INCIDIRÁ MULTA DE 2%, JUROS DE MORA DE 0,033% AO DIA E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA EM CONTA FUTURA.



MISTO
Papel produzido a partir de fontes responsáveis
FSC® C002888



Acesse o site

Evite choques e acidentes. Fique longe da rede elétrica.

Conta Digital

Mais controle e segurança em suas mãos.

- ✓ Redução de custos
- ✓ Menos atrasos
- ✓ Histórico de faturas
- ✓ Opção mais sustentável

*Imagem gerada com o uso de IA.

Saiba mais em:
cpfl.com.br/conta-digital





PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

O andamento deste protocolo poderá ser consultado no site
<https://grp.montenegro.rs.gov.br/grp/acessexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=689788>

COMPROVANTE DE PROTOCOLO
Nº 261/2026

Requerente : COMERCIAL ZAFFARI LTDA

Solicitação : LICENÇA PRÉVIA E DE INSTALAÇÃO

Endereço : AVENIDA JULIO RENNERT, 722 - SENAI - MONTENEGRO/RS 92518-510

Nestes termos,
Pede deferimento,

Prefeitura Municipal de Montenegro, 05 de junho de 2026.

CÓDIGO IDENTIFICADOR

Nº 268323

Horário de atendimento ao público: Segunda à sexta das 8:00h às 12:00h - 13:30h às 16:30h

“Pense verde, recicle, reuse, repense”
Montenegro Cidade das Artes e da Cultura

Rua João Pessoa, nº 1363 - Bairro Centro
Telefone: (51) 3649 1829. E-mail: smma.licenciamento@montenegro.rs.gov.br

Página 1/1

Assinado por pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



MEMORIAL DESCRITIVO

STOK CENTER MONTENEGRO



MEMORIAL

OBRA: PAVILHÃO COMERCIAL

USO: COMÉRCIO ATACADISTA

**SISTEMA CONSTRUTIVO: STOK CENTER METÁLICA E ISOPAINEL –
LOJAS COMERCIAIS PRÉ MOLDADO E ISOPAINEL**

**LOCALIZAÇÃO: MONTENEGRO/RS – AV. JULIO RENNER ESQUINA COM
RUA LICÍNIO FAUSTINO DA SILVA – BAIRRO TIMBAÚVA**

ÁREAS:

Projeção Térreo - 12.789,00 m²

Mezanino Stok Center – 229,93m²

Mezanino Loja Comercial – 815,00m²

Área total – 13.826,93m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

PROJETO: Será executado o projeto de um pavilhão comercial composto por pavimento térreo e mezanino, com salas destinadas à locação no estacionamento coberto localizado em frente à loja e na lateral da edificação com mezanino, conforme representação gráfica constante nas plantas do projeto legal de arquitetura em anexo.

As demais vagas de estacionamento, descobertas, também estarão situadas à frente da edificação. O acesso de veículos de pequeno porte ocorrerá pela Avenida Júlio Renner e pela Rua Licínio Faustino da Silva. Já o acesso às docas destinadas a caminhões será realizado pela Rua Amaury Daudt Lampert, com saída pela Rua Licínio Faustino da Silva.

DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA:

Será constituída de:

O pavimento térreo é destinado à área de vendas, contando com sanitários para os clientes. O sanitário masculino possui 2 vasos sanitários, 3 mictórios, 4 cubas e um banheiro PNE separado. Já o sanitário feminino conta com 4 vasos sanitários, 4 cubas e um banheiro PNE também separado. Toda a parte administrativa do Stok Center fica no pavimento térreo, em um anexo na lateral da área de vendas, incluindo: tesouraria, fechamento de caixa, administração (ADM), sala do gerente, sala de vídeo e sala de reunião. Nos fundos da área de vendas está o depósito, que contempla a padaria, o centro de processamento de dados, o setor de recebimento, o depósito de lixo, a sala da guarda, a sala do gerador, a casa de máquinas, o tanque de diesel, as áreas técnicas, as salas para reservatórios e as docas para recebimento de mercadorias.

O mezanino é destinado ao uso exclusivo dos colaboradores do Stok Center, projetado para ser uma área de descanso e convivência. O andar conta com vestiários divididos por sexo, em anexo à área de vivência dos funcionários. O vestiário masculino possui 5 chuveiros, 3 vasos sanitários, 3 mictórios, 4 cubas e um espaço de troca em separado; o vestiário feminino possui 5 chuveiros, 5 vasos sanitários, 4 cubas e um espaço de troca também em separado.

O estacionamento possui capacidade para 499 veículos, sendo 201 vagas cobertas e 298 vagas descobertas, além de contar com mais 14 vagas para motocicletas. Das 499 vagas para veículos, 10 são destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD) e 25 são reservadas para idosos.

DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA GERAL DO PRÉDIO:

PASSEIO PÚBLICO

O pavimento é executado em piso intertravado de concreto, com um design que utiliza as cores chumbo natural e vermelho, proporcionando não apenas estética, mas também segurança e funcionalidade. O piso tátil direcional foi instalado a uma distância de 1,70 m do meio-fio. Além disso, foram realizados rebaixos de meio-fio com profundidade máxima de 50 cm, garantindo acessibilidade e fluidez no deslocamento. O passeio público foi projetado com inclinação transversal máxima de 2%, uma leve inclinação que facilita o escoamento de águas pluviais, evitando o acúmulo de água. A inclinação longitudinal do passeio, por sua vez, acompanha a topografia da rua.

MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

A movimentação de terra vai ser planejada buscando o equilíbrio entre os volumes de corte e aterro, com o objetivo de minimizar a necessidade de transporte de material, seja para retirada ou para adição ao terreno.

ABASTECIMENTO DE ENERGIA E ÁGUA

A entrada de água do imóvel será efetuada através de hidrômetro padrão, conforme norma vigente, e o fornecimento da água será realizado pela concessionária responsável. A entrada de serviço de energia elétrica para esta instalação será fornecida pela concessionária local, em tensão da rede 380V/220V, através de um ramal de ligação. O ponto de conexão com a rede da concessionária será localizado conforme indicado no projeto e as condições técnicas para a instalação do ramal serão definidas em conformidade com as normas e procedimentos da concessionária. A instalação do quadro

de entrada, com a devida proteção e medição, será realizada conforme as especificações do projeto elétrico e as normas da ABNT

ARMAZENAMENTO TEMPORÁRIO DE RESÍDUOS

Os resíduos gerados na obra serão acondicionados em caçambas, bombonas ou contêineres, em central de resíduos, com identificação com cores definidas e permanecerão armazenados até a destinação final em local apropriado.

FUNDAÇÃO

Serão executadas conforme projeto específico, executadas por profissional habilitado com recolhimento de guia de anotação de responsabilidade técnica.

FECHAMENTO

Serão utilizados painéis isotérmicos de fachada nos fechamentos das elevações, painel isotérmico na divisória entre a área de vendas e o depósito, nas câmaras frias, assim como nas salas de apoio dos mezaninos e depósito. Para as demais vedações das áreas técnicas serão utilizados blocos cerâmicos assentados verticalmente com argamassa usinada.

REVESTIMENTO DAS PAREDES

O bloco cerâmico será revestido em camada única de reboco desempenado. Nos banheiros, as paredes de alvenaria serão revestidas por cerâmica 30x60 cm assentadas com argamassa ACII, enquanto as paredes em painel isotérmico serão revestidas com cerâmica até a altura do forro, assentadas com poliuretano.

REVESTIMENTO DO PISO

O contrapiso será nivelado com espessura de 5 cm. Nos banheiros, o piso será revestido com porcelanato 61x61 cm assentados com argamassa colante ACII. Ambas as argamassas utilizadas no reboco e no contrapiso serão usinadas.

COBERTURA

Será executada em estrutura metálica, com fechamento em painéis de galvalume natural, espessura de 0,35 mm (aço revestido por liga de alumínio-zinco em processo contínuo de imersão a quente), modelo zipado, acrescido de isolamento termoacústico em manta de lã de vidro com espessura de 63,5 mm, densidade de 10 kg/m³ e resistência térmica de 1,4 m².°C/W.

O acabamento interno do fechamento será em filme vinílico branco (Facefelt), além da inclusão de roof curbs para instalação do sistema de climatização, conforme projeto específico.

FORRO

Na área de Loja não é utilizado forro, tendo pé direito livre até o telhado com estrutura metálica aparente. Nas salas administrativas e salas de apoio ao depósito é utilizado forro em isopainél.

OBEDIÊNCIA ÀS NORMAS E LEGISLAÇÕES

Declaramos através deste memorial descritivo, que as informações contidas nesse arquivo, assim como nos projetos atendem às normas e legislações vigentes.

CONCLUSÕES E DISPOSIÇÕES

Visando a durabilidade do empreendimento, cabe ressaltar que interferem na vida útil da unidade, além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, assim como mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana etc.). Salienta-se que quando se fizer necessária à modificação de parte da estrutura, instalações, assim como qualquer alteração referente à parte civil da loja é imprescindível a imediata comunicação ao setor responsável da prefeitura de Montenegro, para que problemas e instalações inadequadas sejam evitados, pois, as modificações indevidas podem prejudicar ou causar riscos ao empreendimento em questão.

IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Responsável Técnico

BRUNA GIOPPO BUENO

CREA RS 252325

LEONARDO BAZZO BORBA

CAU A306925-7

LOCAL - DATA

Passo Fundo, maio de 2026.

ASSINATURAS

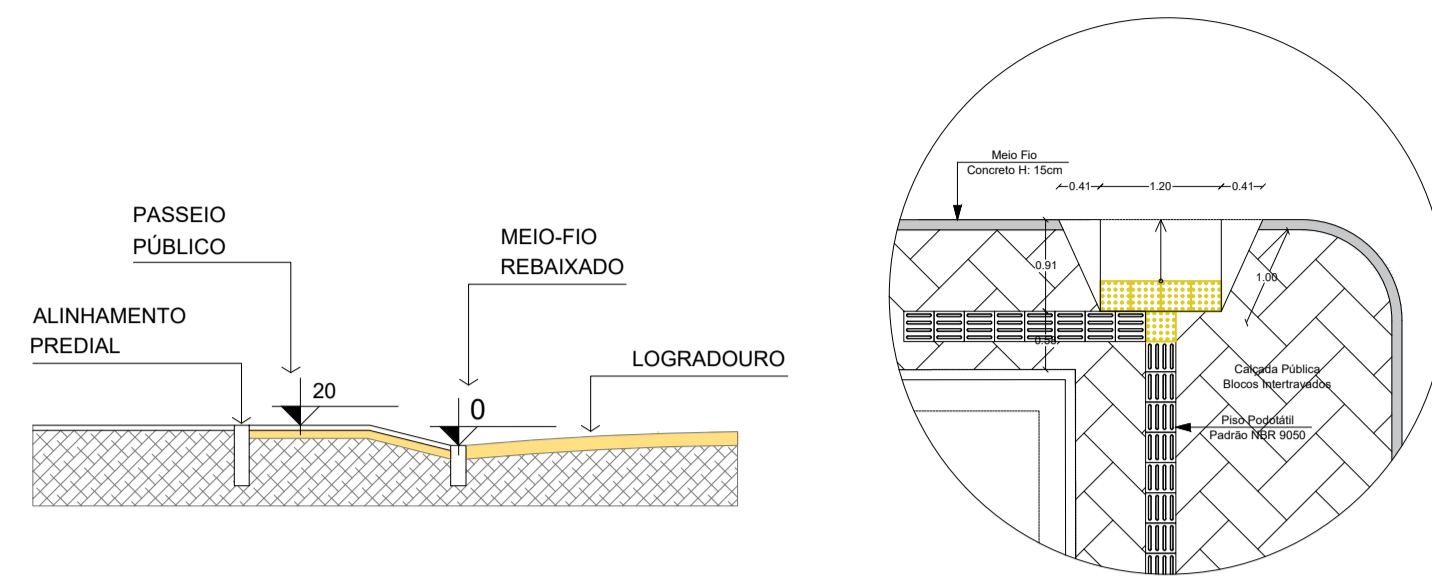
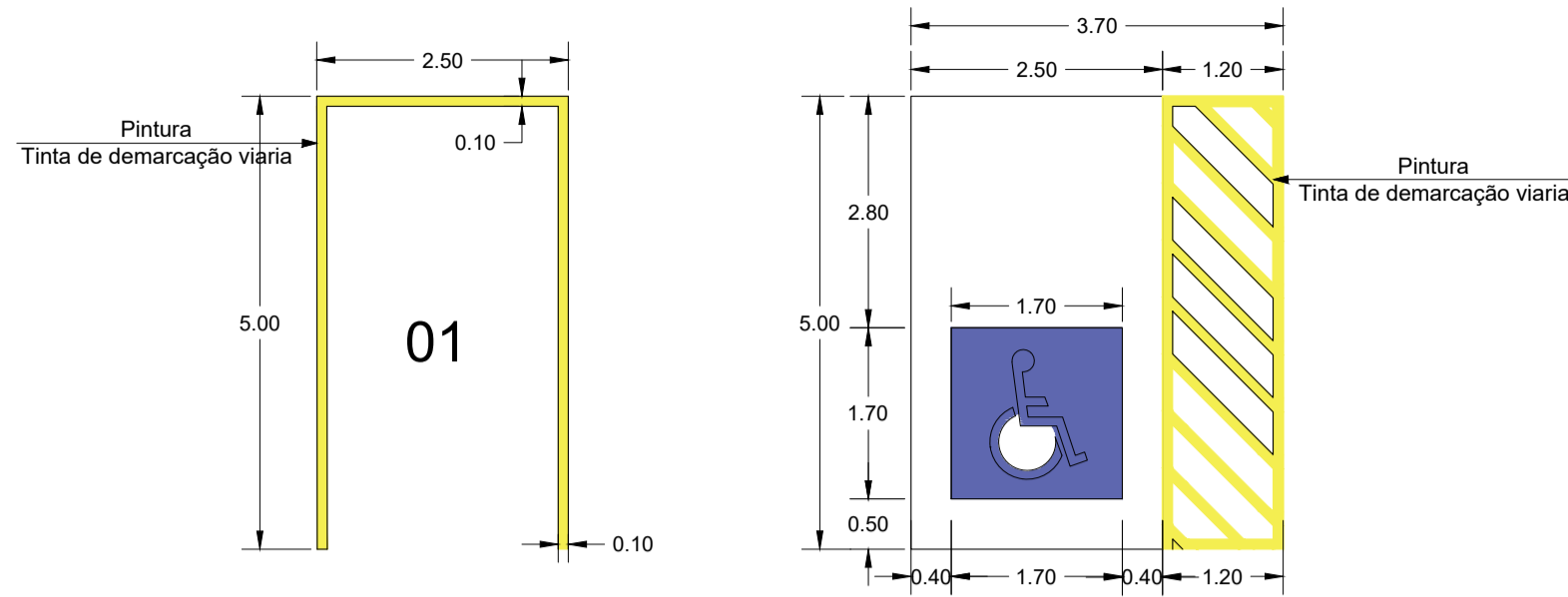
Responsável Técnico
BRUNA GIOPPO BUENO
CREA RS 252325

Responsável Técnico
LEONARDO BAZZO BORBA
CAU A306925-7

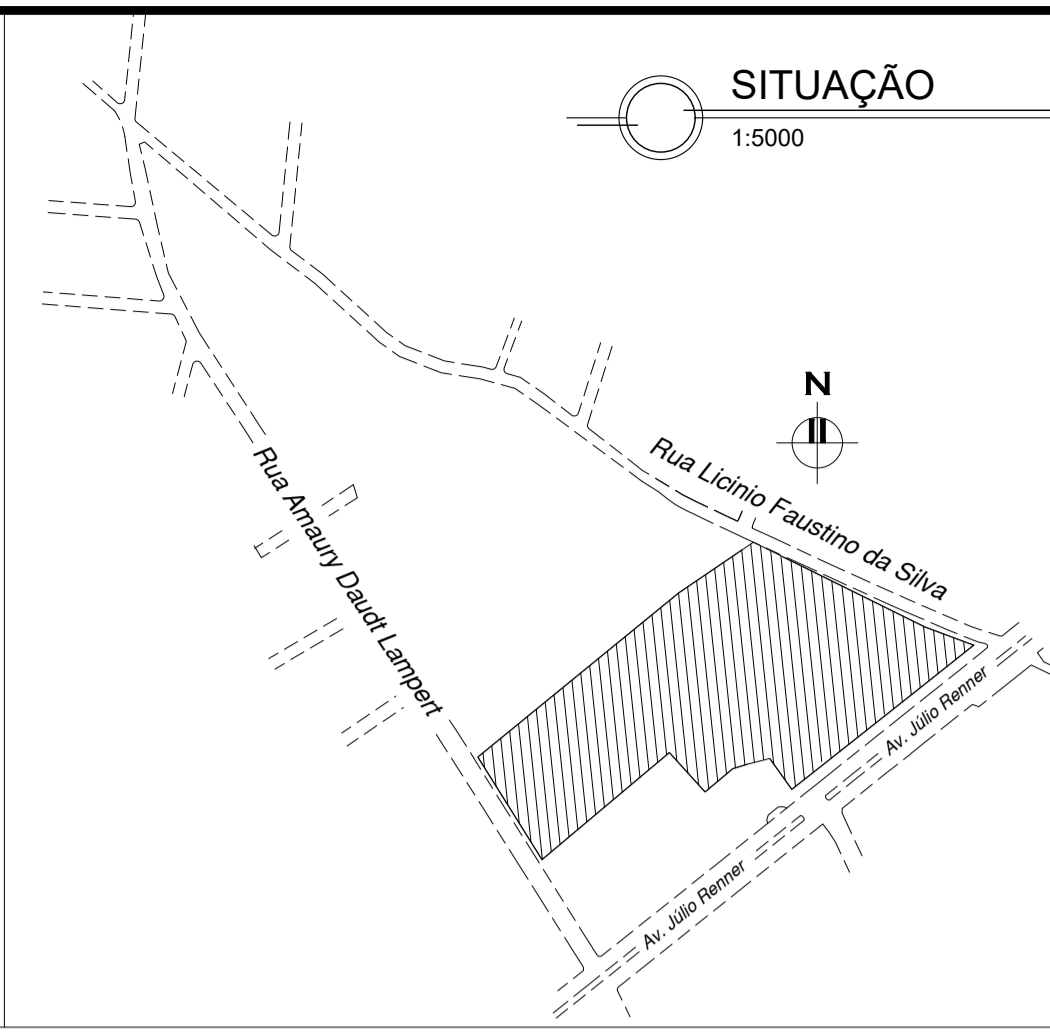
Proprietário
COMERCIAL ZAFFARI LTDA
92.016.757/0001-91



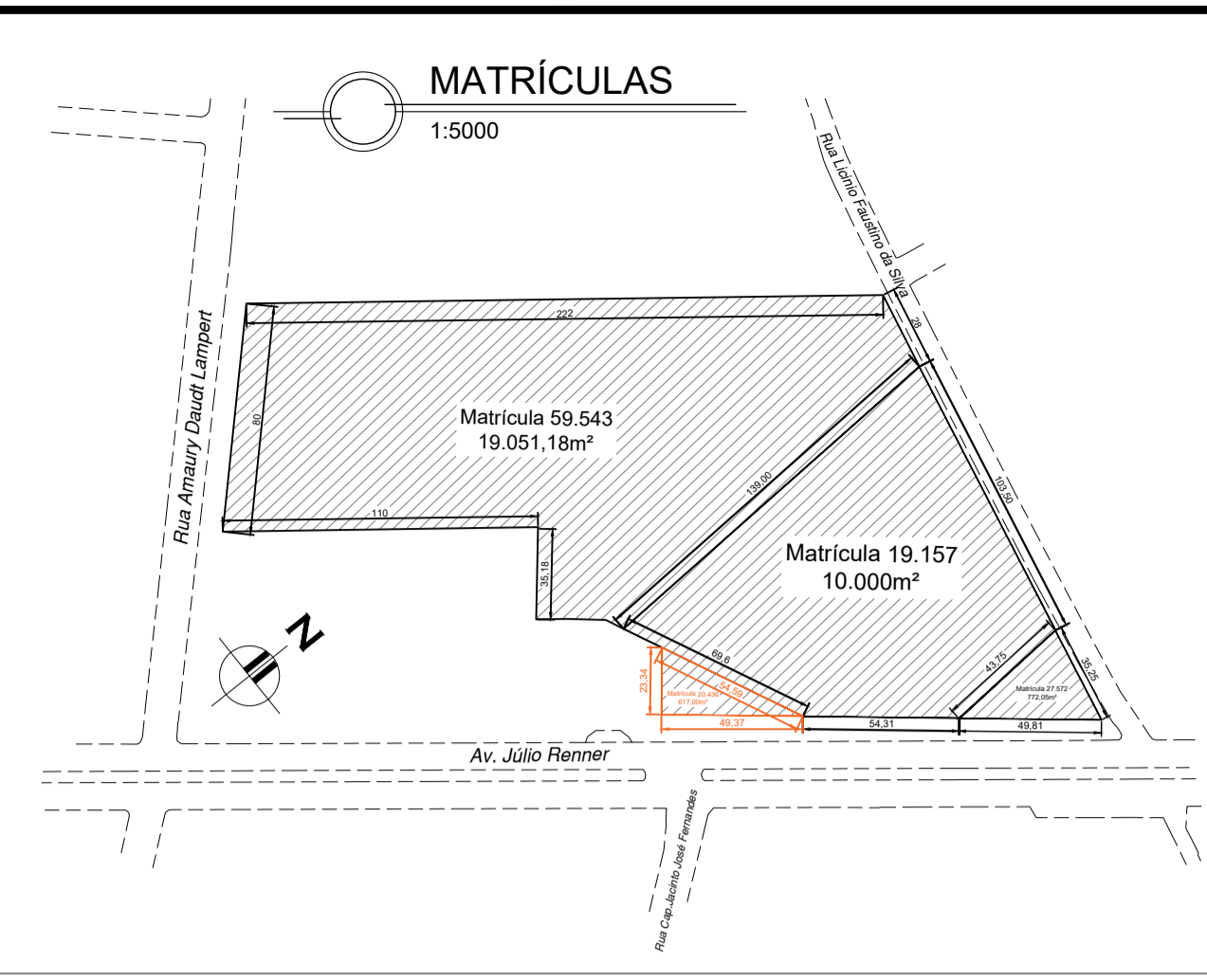
DETALHE VAGAS E PASSEIO PÚBLICO
1:75



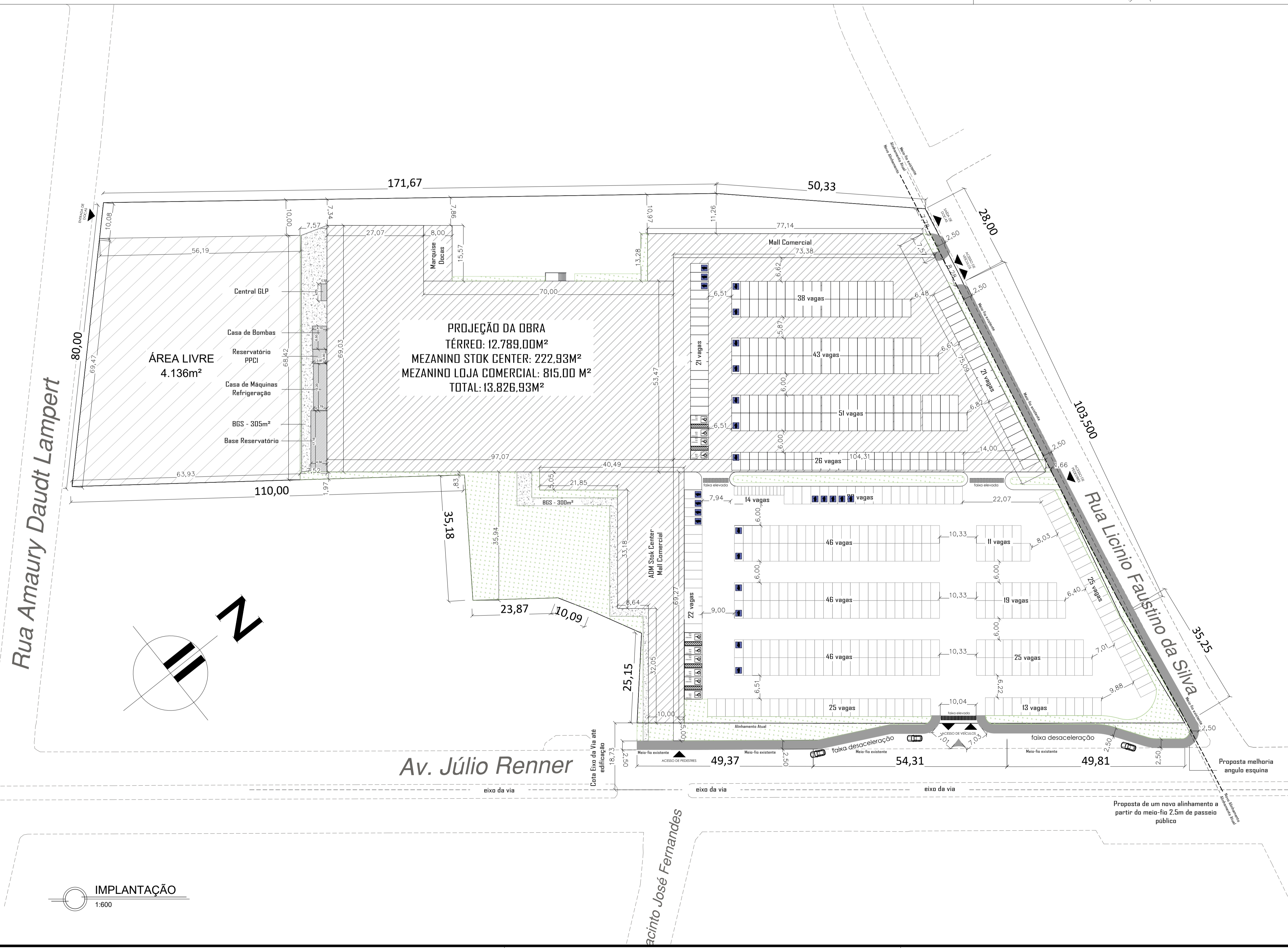
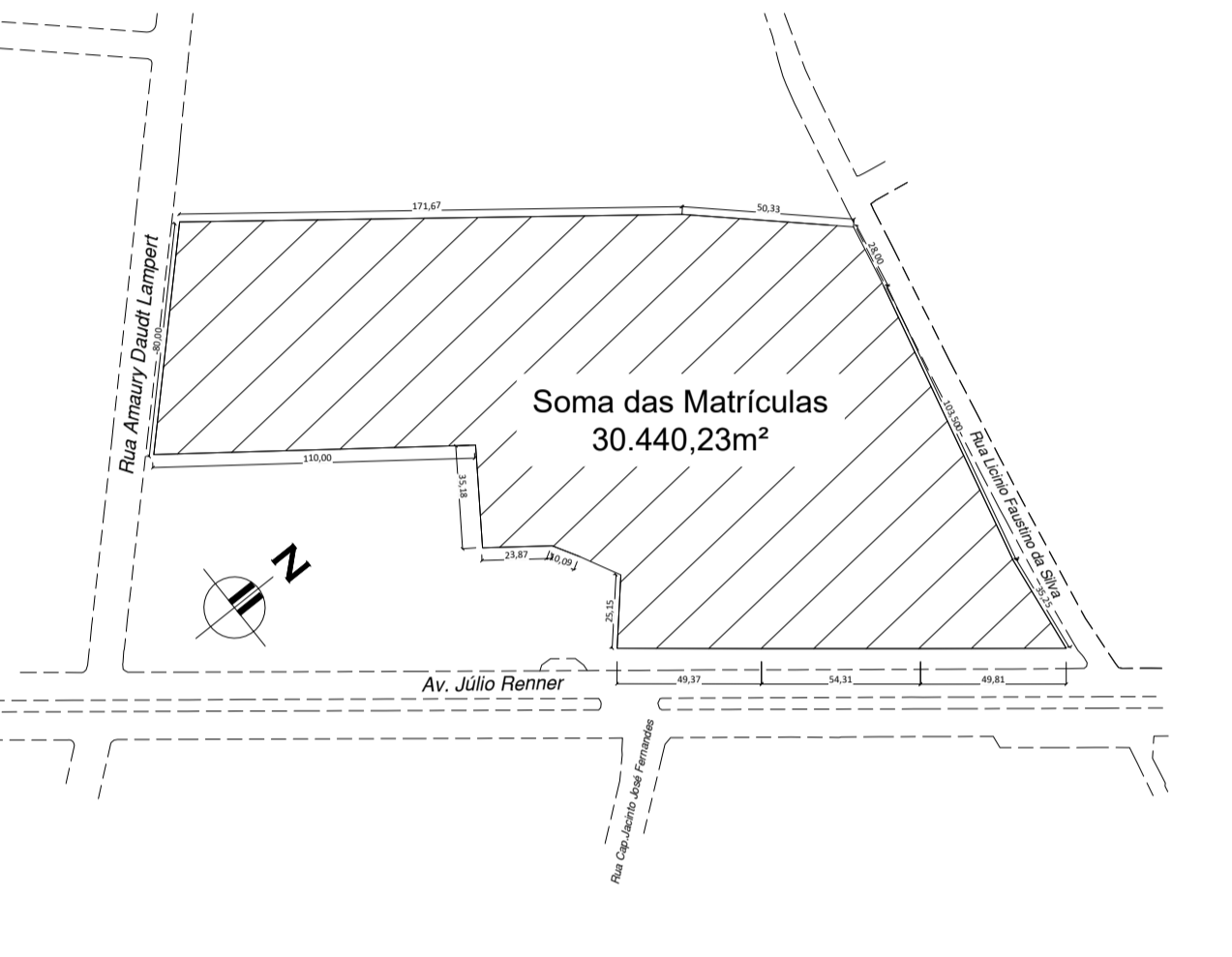
SITUAÇÃO
1:5000



MATRÍCULAS
1:5000



SOMA DAS ÁREAS
1:5000

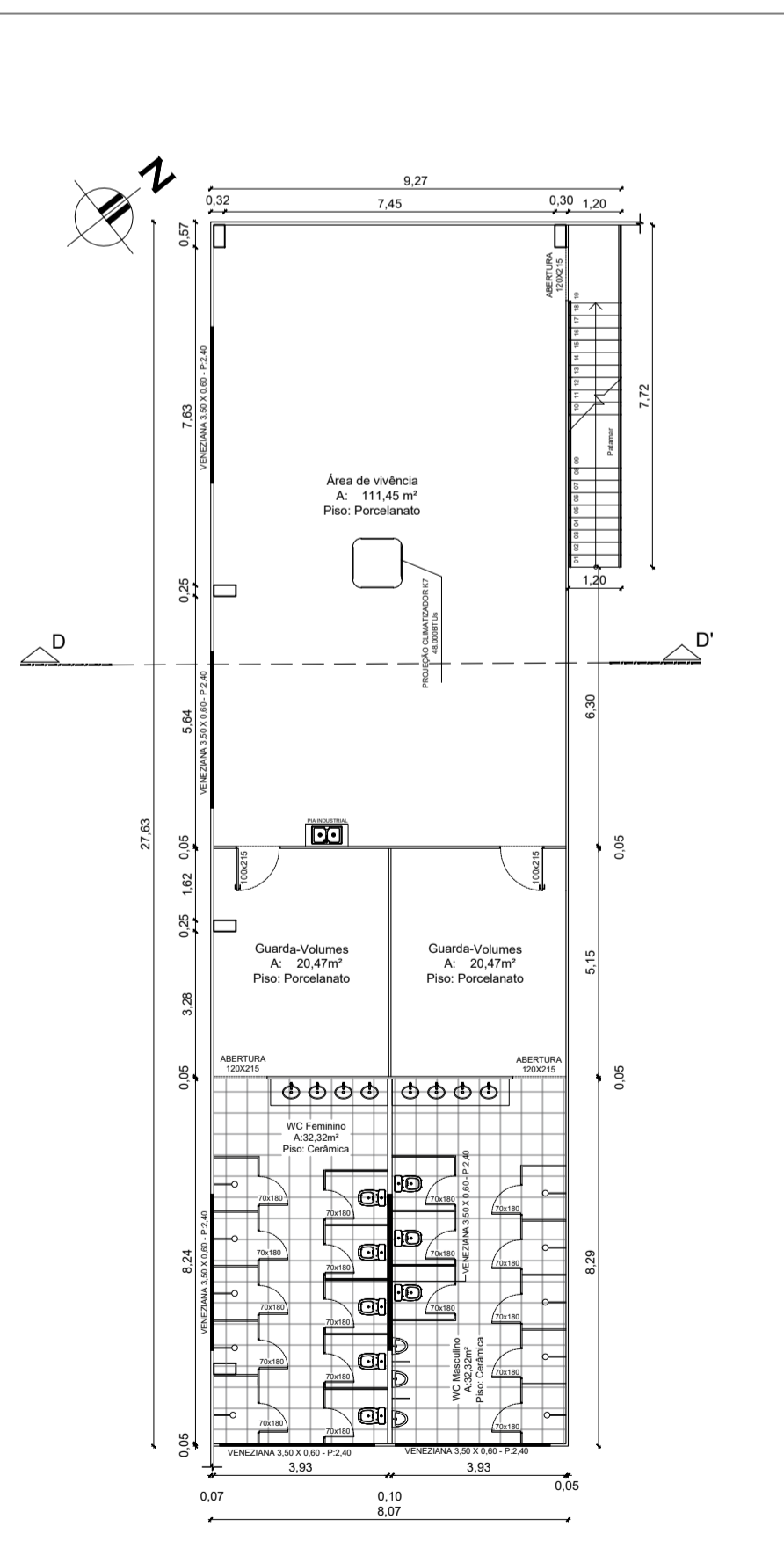


Nº MATRÍCULA		59.543 + 19.157 + 20.426 + 27.872	
ÁREA DO TERRENO	ÁREAS DA MATRÍCULA	A:	19.051,18m² + 10.000m² + 617m² + 772,09m²
NÚMEROS DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	Cobertes Descobertas Total	VAGAS ESPECIAIS	Móveis PCID Móveis
	201 203 404	14	10 25
USO DO SOLO	ZC: CESTÉ		
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	11,20m		
INDICES	INDICES	PERMITIDO	EM PROJETO
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	90%	27.396,20 m²	12.789,00 m²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	3,5	106.540,80 m²	13.826,93m²
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)	10%	3.044,02 m²	
		Grande: 2.251,27m² BGS: 605m² Total: 3.176,27m²	
PAVIMENTOS	A CONSTRUIR		
TERREO	12.789,00m²		
MEZANINO STOK CENTER	222,93 m²		
MEZANINO LOJA COMERCIAL	815,00 m²		
TOTAL	13.826,93m²		

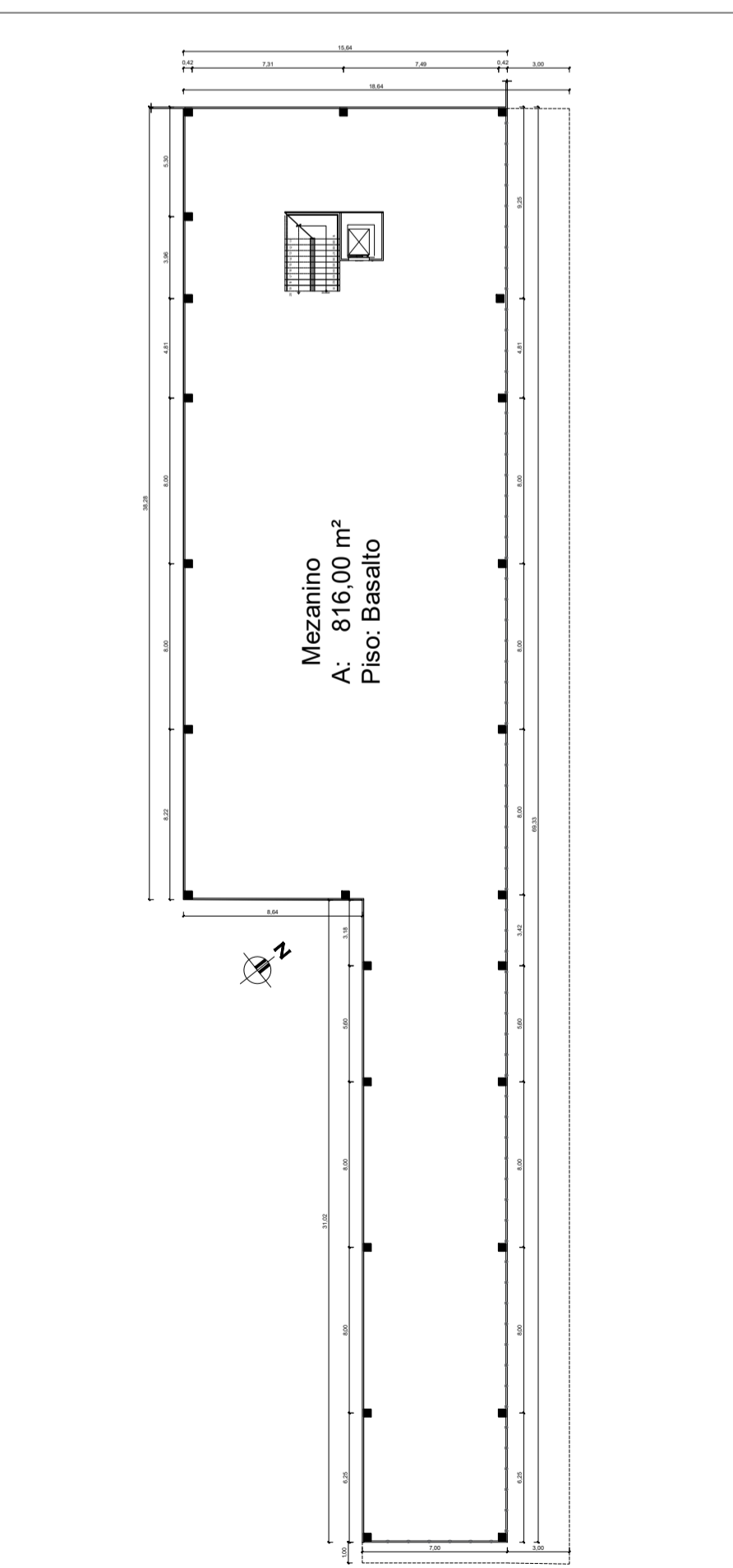
TÍTULO: PROJETO ARQUITETÔNICO - IMPLANTAÇÃO		APROVADO POR:	DATA:
PROJETO: STOK CENTER - MONTENEGRO		COORDE:	Montenegro - RS
PROPRIETÁRIO: COMERCIAL ZAFFARI LTDA		RESPONSÁVEL TÉCNICO:	Av. Júlio Renner esquina com Rua Licínio Faustino da Silva Bairro Timbalvã
CNPJ: 92.016.757/0001-01		Bruna Gioppo Bueno	PROJETISTA: Leonardo Borba
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 13.826,93m²		Leonardo Bazzo Borba	BRUNO GIOPPO
ESCALA: Indicada	DATA: 05/2026	PRINCIPAL: A01	
A1 594X841		Revisão 02	

IMPLANTAÇÃO
1:600

Associação por 1º Prezado: VALÉRIA WÜLLMANN
 Para receber o material de arrematação: cassio@montenegro.org.br ou cassio@montenegro.org.br e receber o código de acesso: 1303

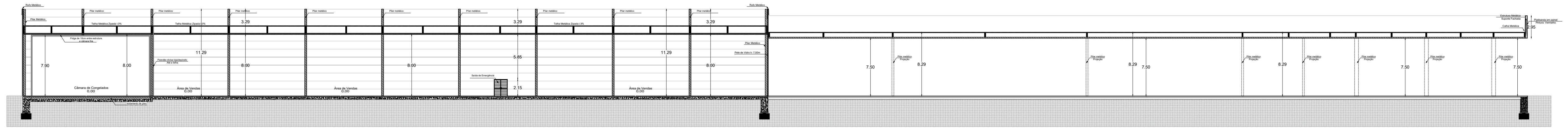


MEZANINO STOK CENTER
1:150

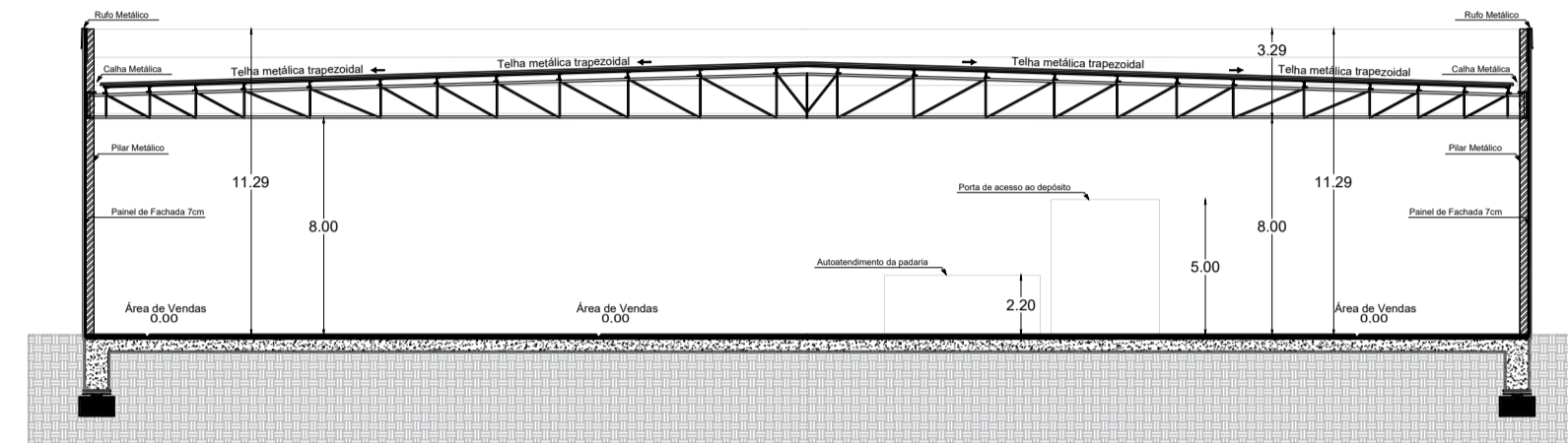


MEZANINO LOJA COMERCIAL
1:300

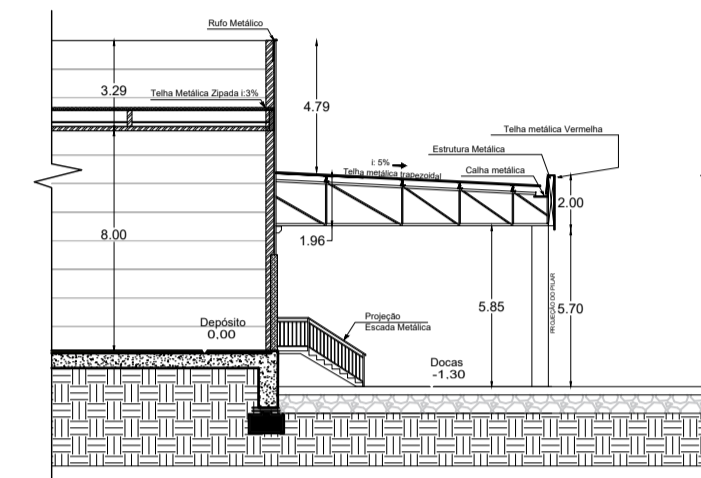
TÍTULO PROJETO ARQUITETÔNICO - PLANTAS BAIXAS		APROVADO POR:	DATA:
PROJETO STOK CENTER - MONTENEGRO		CODIGO:	Montenegro - RS
PROPRIETARIO: COMERCIAL ZAFFARI LTDA	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Bruna Gioppo Bueno Leonardo Bazzo Borba	PROJETISTA: Leonardo Borba Bruna Gioppo	PRONAL:
CNPJ: 92.016.757/0001-01			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 13.826,93m²	ESCALA: Indicada	DATA: 05/2026	A02
A1 594X841			Revisão 01



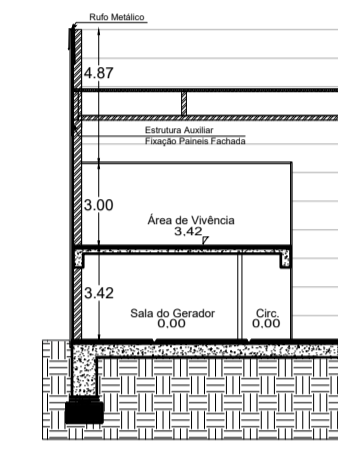
CORTE AA'
1:275



CORTE BB'
1:275

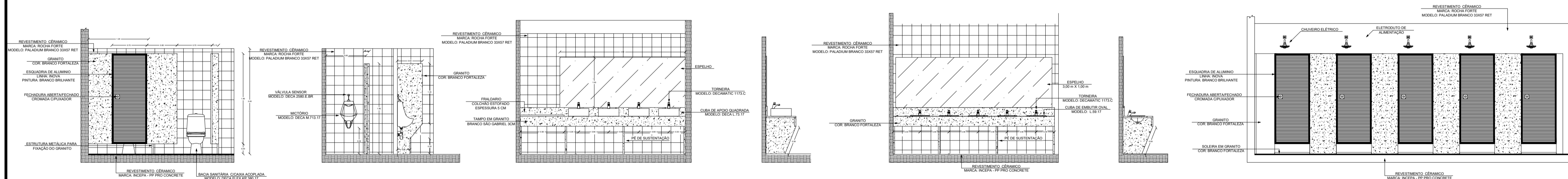


CORTE CC'
1:275



CORTE DD'
1:275

DET. BANHEIROS
1:50



DETALHE BOX SANITÁRIOS

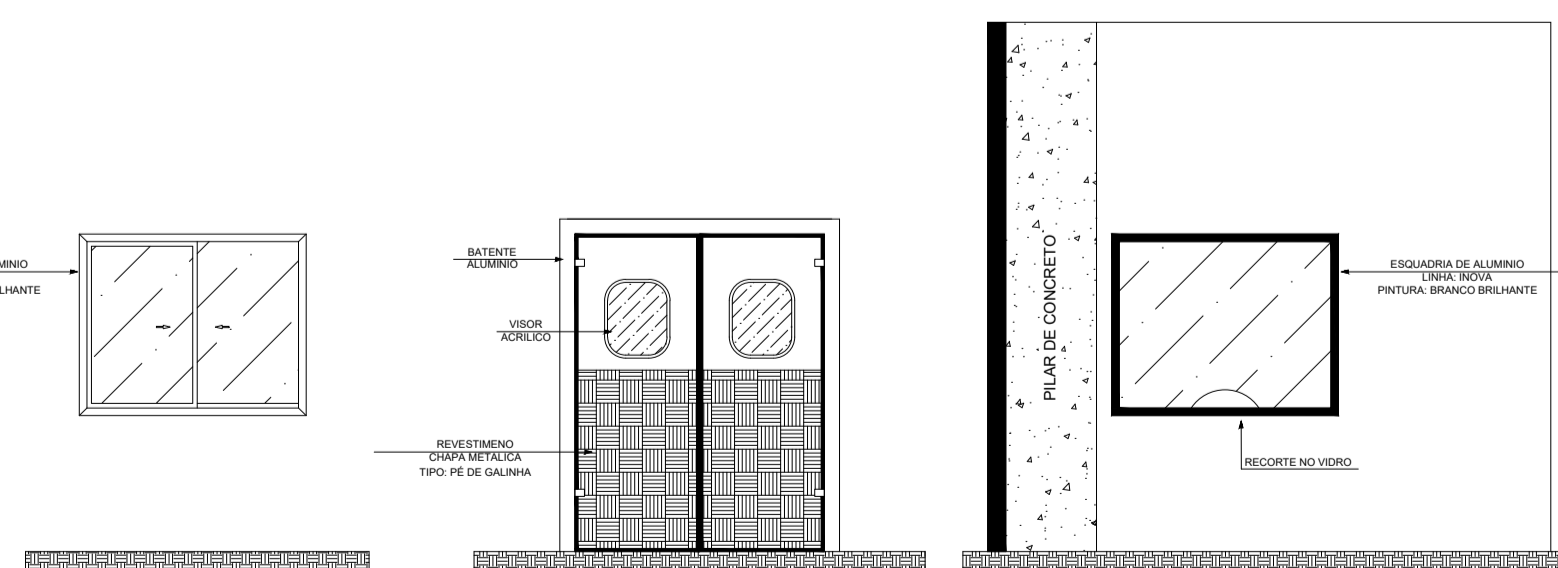
DETALHE MICTÓRIOS

DETALHE LAVATÓRIOS CLIENTES

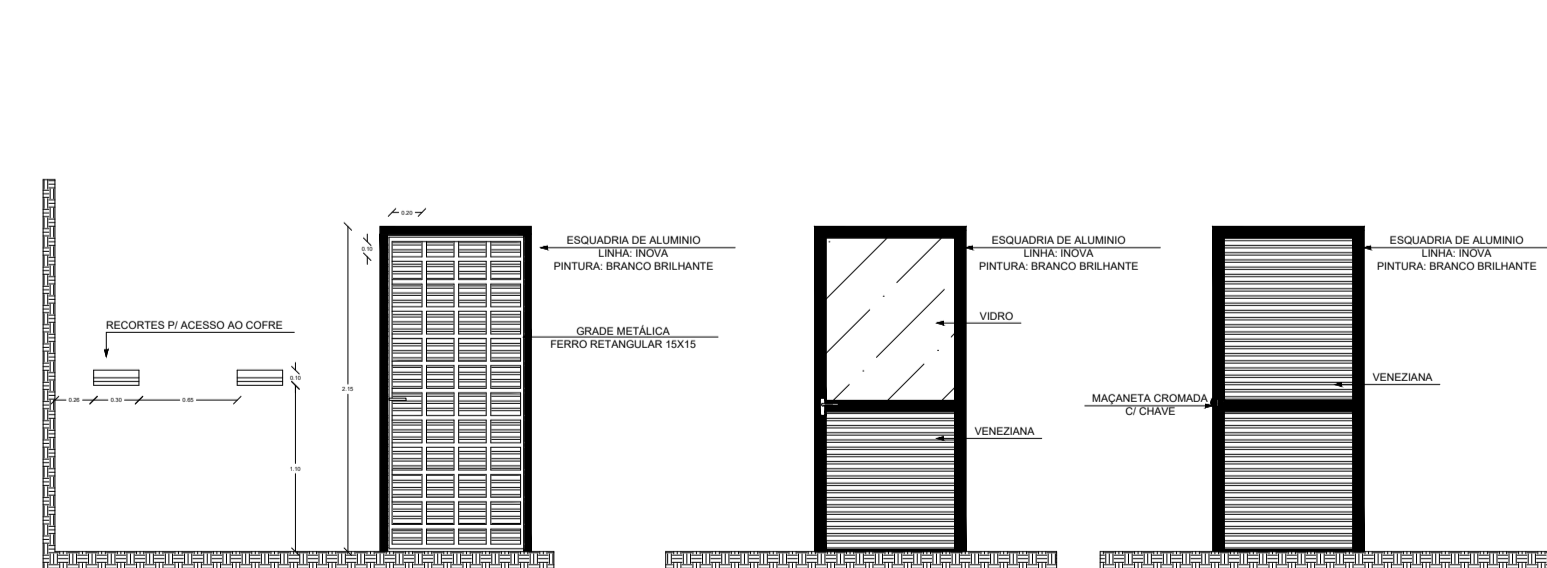
DETALHE LAVATÓRIOS FUNCIONÁRIOS

DETALHE BOX CHUVEIROS

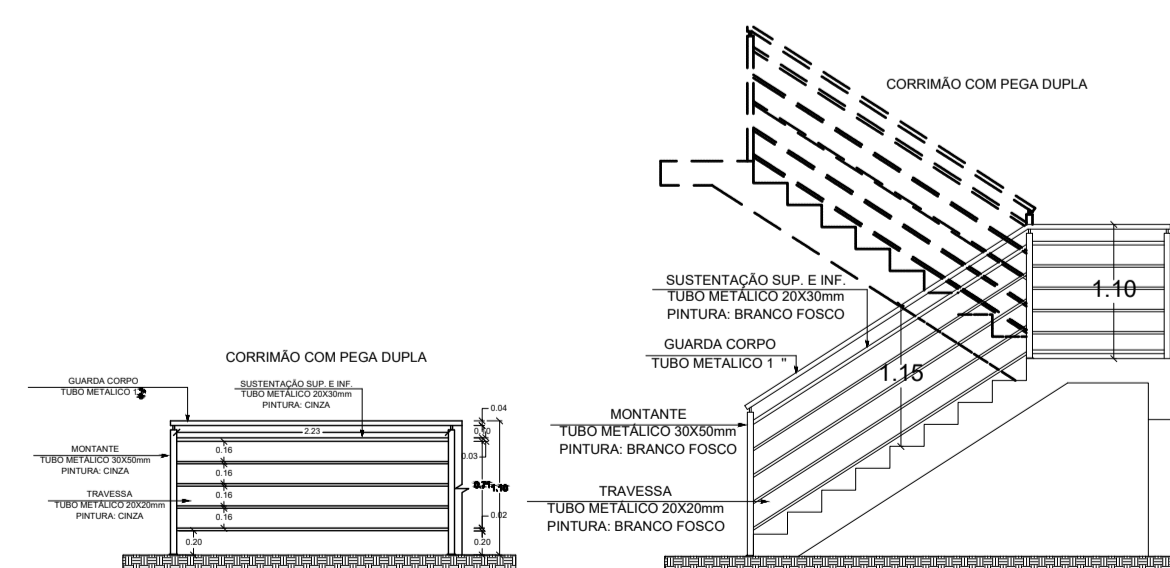
DET. ESQUADRIAS
1:50



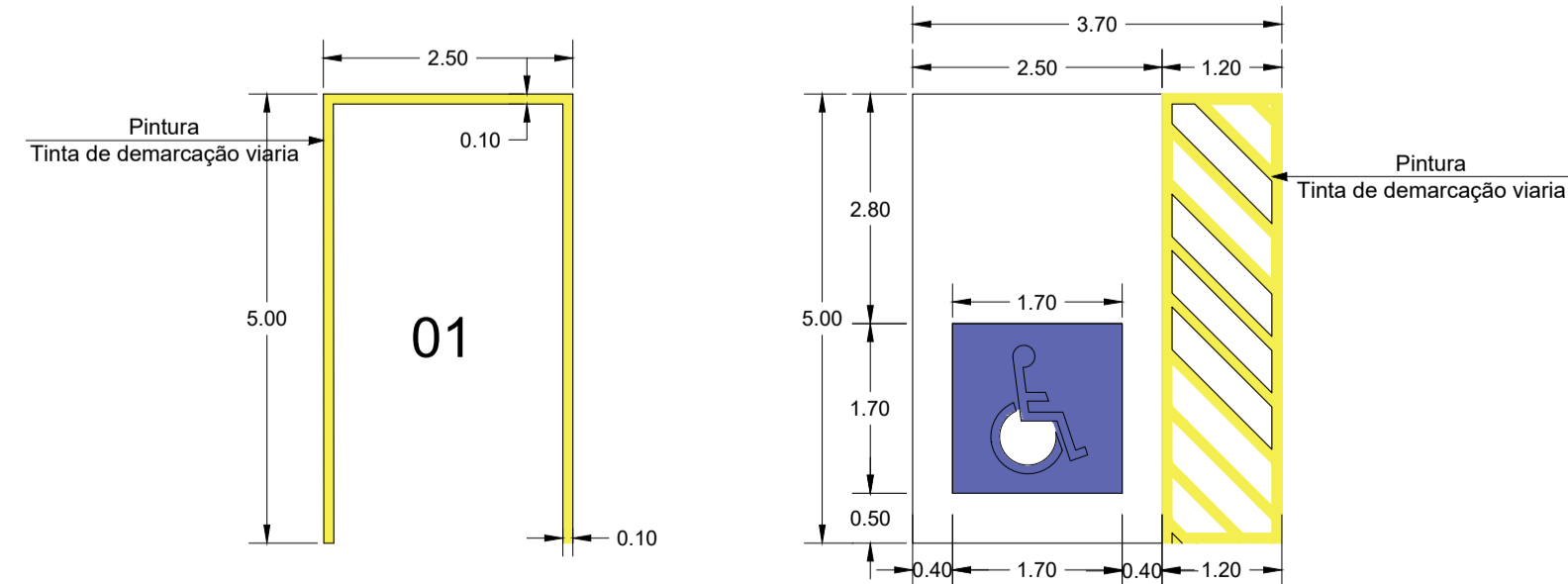
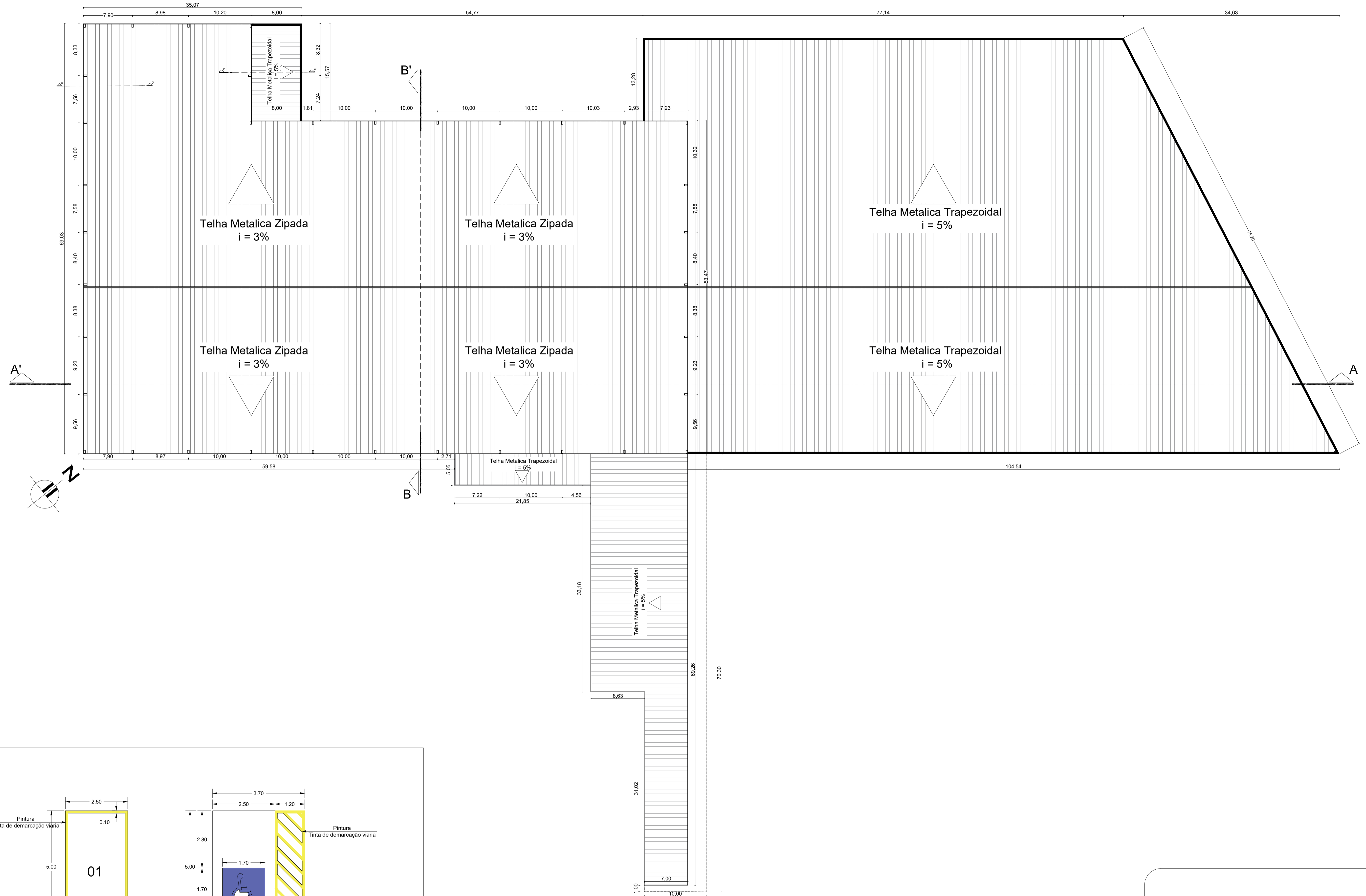
DET. PORTAS
1:50



DET. ESCADAS E GUARDA-CORPO
1:50



TÍTULO		PROJETO ARQUITETÔNICO - CORTES		APROVADO POR:	DATA:
PROJETO		STOK CENTER - MONTENEGRO		COORDE:	Montenegro - RS
PROPRIETÁRIO		COMERCIAL ZAFFARI LTDA		RESPONSÁVEL TÉCNICO:	Av. Julio Renner esquina com Rua Lúcio Freire da Silva Baixo Timbóvia
CNPJ:		92.016.757/0001-01		PROJETA:	Leonardo Borba Bruna Gioppo
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		13.826,93m ²		PRONAL:	A04
ESCALA		Indicada		DATA:	05/2026
REVISÃO		1		Revisão 01	



TÍTULO PROJETO ARQUITETÔNICO - COBERTURA		APROVADO POR:	DATA:
PROJETO STOK CENTER - MONTENEGRO		CODIGO:	Montenegro - RS
PROPRIETARIO COMERCIAL ZAFFARI LTDA	RESPONSÁVELS TÉCNICOS:		Av. Julio Renner esquina com Rua Lúcio Freire da Silva Baixo Timbalvã
CNPJ: 92.016.757/0001-91	Bruna Gioppo Bueno	PROJETA:	Leonardo Borba
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 13.826,93m²	ESCALA Indicada	DATA:	05/2026
A1 594X841		PRONCHIA: A03	
		Revisão 01	

MEMORIAL

HIDROSSANITÁRIO

Projeto:

Ricardo André Colnaghi

Engenheiro Civil CREA 84.840-d

Proprietário:

Comercial Zaffari LTDA

CNPJ: 92.016.757/0001-91

2026

Endereço da obra:

Montenegro - Rio Grande do Sul

1. APRESENTAÇÃO GERAL

Este memorial descritivo tem como objetivo apresentar as principais características técnicas e os dimensionamentos necessários para a execução das instalações dos sistemas sanitários referentes à obra de uso comercial varejista, a ser edificada na esquina da Av. Julio Renner e Rua Licínio Faustino da Silva na cidade de **Montenegro - RS**.

2. DADOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO

2.1 OBRA

Obra: Pavilhão Comercial

Área do terreno: 30.440,23m²

Área total construída: 13.826,93m²

Matrícula: 59.543 + 19.157 + 20.436 + 27.572

Proprietário: Comercial Zaffari LTDA, CNPJ sob o nº 92.016.757/0001-91

3. PRINCIPAIS NORMAS TÉCNICAS APLICADAS

- **ABNT NBR 8160 / 1999** – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução;
- **ABNT NBR 12266 / 1992** - Projeto e execução de valas para assentamento de tubulação de água esgoto ou drenagem urbana – Procedimento;

4. DESCRIÇÃO DOS PROJETOS

- **ESG01** - Projeto de Esgoto Sanitário
- **HID01** - Projeto de Instalações Hidrossanitárias
- **PLV01** - Projeto de Instalações Pluviais

5. CÁLCULO VOLUME DE ÁGUA POTÁVEL

O sistema foi dividido em 3 entradas de água, referenciadas na prancha HID01, devido a existencia de 3 economias no local.

Conjunto 01 - Supermercado

Populações estimadas:

150 funcionários x 50L/d

7.500 litros/dia

2.771m² área útil de circulação / 7 = 396 total previsto para clientes

396 clientes flutuantes x 50L/d

19.800 litros/dia

Consumo total previsto no empreendimento

27.300 litros/dia água potável - Será utilizado dois reservatórios de 15.000l

Conjunto 02 - Mall Comercial Frontal e Contâiners

Populações estimadas:

1.593m² área útil de circulação / 7 = 228 total previsto para clientes

228 clientes flutuantes x 50L/d

11.400 litros/dia - Será utilizado um reservatório de 12.000l

Conjunto 03 - Mall Comercial Estacionamento Coberto e Quiosques

Populações estimadas:

600m² área útil de circulação / 7 = 86 total previsto para clientes

86 clientes flutuantes x 50L/d

4.300 litros/dia - Será utilizado um reservatório de 5.000l

5.1 SISTEMA DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA

Conjunto 01 - Supermercado

A edificação contará com cinco reservatórios em fibra de vidro, distribuídos da seguinte forma:

- Dois reservatórios de 15.000 litros cada, destinados ao armazenamento de água potável para consumo humano, totalizando 30.000 litros.
- Dois reservatório de 20.000 litros, destinado ao armazenamento de água pluvial para fins de retardo de escoamento.
- Um reservatórios de 20.000 litros cada, para armazenamento de água de chuva filtrada, destinada ao abastecimento de bacias sanitárias, mictórios e limpeza de pisos.

Conjunto 02 - Mall Comercial Frontal e Contâiners

Será utilizado um reservatório de 12.000l

Conjunto 03 - Mall Comercial Estacionamento Coberto e Quiosques

Será utilizado um reservatório de 5.000l

5.2 SISTEMA DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA

Para o dimensionamento do ramal de entrada, foi considerado o consumo diário estimado de água potável de 30.000 litros/dia (30 m³/dia).

$$Q = \frac{30 \text{ m}^3}{86.400 \text{ segundos}} = 0,00034722 \text{ m}^3/\text{s}$$

Adotando uma velocidade média da água de 0,6 m/s, temos:

$$D = \sqrt{\frac{4 \cdot 0,00034722}{\pi \cdot 0,6}} = 0,0271 \text{ m} \approx 27,1 \text{ mm}$$

Dessa forma, será adotado ramal com diâmetro nominal de **32 mm (Ø32 mm)** atendendo com segurança a demanda prevista de consumo diário de água potável.

6. DESTINAÇÃO ESGOTO E DRENAGEM

O sistema de tratamento é composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e unidade de desinfecção por cloração, seguida de caixa de amostragem e lançamento do efluente tratado.

Essa solução foi adotada em função da existência de pontos de visita de drenagem localizados na esquina da Av. Julio Renner e Rua Licínio Faustino da Silva, possibilitando melhor aproveitamento da declividade natural do terreno. Dessa forma, o escoamento ocorre por gravidade, dispensando a necessidade de bombeamento, garantindo maior eficiência e segurança operacional ao sistema.

O sistema de drenagem pluvial seguirá a mesma lógica de subdivisão, assegurando o adequado escoamento das águas provenientes das coberturas e áreas pavimentadas, em conformidade com as normas técnicas vigentes e as orientações do órgão competente.

7. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

A composição do esgoto abrangerá efluentes provenientes de lavatórios, vasos sanitários, chuveiros e torneiras de lavagem. As áreas de cozinha e copa serão atendidas por caixas de gordura.

As tubulações, salvo indicação específica, deverão respeitar as seguintes declividades mínimas: 2% para diâmetros ≤ 75 mm e 1% para diâmetros ≥ 100 mm. As tubulações aéreas ou expostas deverão ser fixadas com braçadeiras, com espaçamento máximo equivalente a 10 vezes o diâmetro da tubulação.

7.1 ESGOTO PRIMÁRIO

As tubulações serão em PVC ponta e bolsa, das marcas Amanco ou Krona. A instalação do esgoto primário será executada em conformidade com as posturas sanitárias locais vigentes, a NBR 8160/1999 – Instalação Predial de Esgoto Sanitário, e as diretrizes estabelecidas no projeto.

O sistema abrangerá a captação e o escoamento das águas servidas, provenientes de vasos sanitários e desconectores (caixas sifonadas), conforme descrito a seguir.

7.1.1 RAMAIS DE DESCARGA

Os ramais de descarga dos ralos sifonados serão executados em PVC, série Normal, conforme especificado no projeto.

7.1.2 VASOS SANITÁRIOS E MICTÓRIOS

O abastecimento das bacias sanitárias e mictórios será realizado por meio de uma rede proveniente do reservatório de água pluvial, utilizando tubulações em PVC ponta e bolsa, das marcas Amanco ou Krona.

A instalação do esgoto primário será executada em conformidade com as posturas sanitárias locais vigentes, a NBR 8160/1999 – Instalação Predial de Esgoto Sanitário, e as especificações do projeto.

Essa instalação compreenderá os serviços de captação e escoamento das águas servidas, provenientes de vasos sanitários e desconectores (caixas sifonadas), conforme detalhado a seguir.

7.1.3 RAMAIS DE DESCARGA

Os ramais de descarga dos ralos sifonados deverão ser executados em PVC, série Normal, conforme indicado no projeto.

7.1.4 VASOS SANITÁRIOS

Os vasos sanitários serão do tipo auto sifonado, sem orifício para ventilação, com sistema de descarga por caixa acoplada, sendo recomendado utilizar o modelo para dois estágios de descarga.

7.2 ESGOTO SECUNDÁRIO

A instalação do esgoto secundário será executada em conformidade com as posturas sanitárias locais vigentes, a NBR 8160/1999 – Instalação Predial de Esgoto Sanitário e as especificações a seguir.

Esse sistema compreenderá a captação e o escoamento das águas servidas provenientes de pias de cozinha, vasos sanitários, chuveiros e lavatórios.

7.2.1 RAMAIS DE DESCARGA

Os ramais de descarga de lavatórios serão ligados às caixas sifonadas esgotando para os tubos primários

7.2.2 CAIXAS SIFONADAS

Serão instaladas caixas sifonadas conforme a disposição em projeto, cuidado especial deve ser tomado a fim de evitar caimentos desconformes com a posição da caixa sifonada e a correta impermeabilização.

7.3 MATERIAIS

As tubulações sanitárias, quando aparentes, deverão ser pintadas com esmalte sintético na cor marrom.

7.3.1 TUBOS DE PVC

Tubos e conexões de PVC para esgoto primário e secundário série normal, Amanco ou Krona.

As linhas externas onde há tráfego de veículos serão executados PVC rígido com junta elástica integrada da série coletor de esgoto.

7.3.2 INSTALAÇÃO

7.3.2.1 As tubulações poderão ser instaladas em lajes ou pilares, conforme viabilidade técnica.

7.3.2.2 As juntas serão executadas com solda química, utilizando adesivo específico recomendado pelo fabricante.

7.3.2.3 Deflexões e derivações serão feitas com curvas apropriadas, sendo vedado o uso de curvas forçadas. Recomenda-se o uso de curvas longas, com ângulo máximo de 45°.

7.3.2.4 Os caimentos das canalizações seguirão as indicações das plantas e, na ausência destas, as normas técnicas vigentes.

7.4 TESTES

Todas as canalizações de esgotos sanitários deverão ser testadas com água ou ar comprimido sob pressão, antes da instalação dos aparelhos e depois da colocação dos aparelhos. As canalizações deverão permanecer sob pressão durante 48 (quarenta e oito) horas.

7.5 DISPOSITIVOS SANITÁRIOS

7.5.1 CAIXAS DE PASSAGEM

As caixas de passagem serão em alvenaria de tijolos maciços ou blocos de concreto rebocados internamente com fundo inclinado no sentido do fluxo e com tampa de concreto hermeticamente fechada.

7.5.2 CAIXA DE GORDURA

A edificação contará com uma caixa de gordura sifonada redonda, com tampa cega e cesto, dimensões 250x250x75mm/100B e capacidade de 80 cm³. A cozinha será interligada à caixa de gordura da área de vivência dos funcionários.

Nota: Na cozinha, não haverá processamento de alimentos, sendo estes fornecidos por uma empresa terceirizada. Apenas será realizada a limpeza de formas de pães industrializados, com fornecimento de massa pronta por empresa contratada. No refeitório, os alimentos também serão fornecidos por empresa terceirizada. A pia do refeitório será utilizada exclusivamente para a limpeza de pratos, talheres e copos.

8. CLORADOR E DESINFECÇÃO

8.1 CÁLCULO

- Vazão total = 8.680 L/dia;
- Vazão média = 6,03 L/min;
- Tempo mínimo de contato = 30 minutos;
- Volume mínimo = 181 L;
- Volume adotado = 250 L;
- Tempo de contato = 41,5 minutos.

O tempo de detenção hidráulica é superior a 30 minutos, atendendo ao item 4.6 da ABNT NBR 13969:1997.

8.2 DESINFECÇÃO

A desinfecção será realizada por cloração com hipoclorito, mantendo concentração residual de cloro livre mínima de 0,5 mg/L após o tempo de contato, conforme item 4.6 da ABNT NBR 13969:1997.

8.3 PONTO DE AMOSTRAGEM

Será instalada caixa de amostragem após a unidade de cloração e antes do lançamento do efluente, destinada à coleta de amostras para monitoramento da qualidade do efluente tratado.

8.4 PLANO DE MONITORAMENTO

O efluente tratado será monitorado conforme periodicidade definida pelo órgão ambiental, observando-se o disposto na ABNT NBR 13969:1997. As análises deverão verificar os parâmetros aplicáveis da Tabela 5 da norma, sendo atendido o requisito de conformidade em, no mínimo, 80% das amostras coletadas ao longo de um período de 12 meses, em intervalos regulares.

8.5 COMPROMISSO

O responsável pelo empreendimento compromete-se a operar e manter o sistema de tratamento de efluentes, realizando as manutenções necessárias e o monitoramento periódico, garantindo o atendimento aos parâmetros mínimos estabelecidos pela ABNT NBR 13969:1997 e às exigências do órgão ambiental competente.

9.MEMORIAIS DE CÁLCULO

1. DIMENSIONAMENTO DA FOSSA SÉPTICA

Fórmula utilizada:

$$V = 1000 + N \times (C \times T + K \times Lf)$$

Onde:

- V = Volume útil (L)
- N = Número de contribuintes
- C = Contribuição de despejos (L/pessoa.dia)
- T = Tempo de detenção hidráulica (dias)
- K = Taxa de acumulação de lodo
- Lf = Intervalo de limpeza

Funcionários

Dados:

N = 150 pessoas

C = 50 L/pessoa.dia

T = 0,67 dia

K = 94

Lf = 0,20 ano

Cálculo:

$$V = 1000 + 150 \times (50 \times 0,67 + 94 \times 0,20)$$

$$V = 1000 + 150 \times (33,50 + 18,80)$$

$$V = 1000 + 150 \times 52,30$$

$$V = 8.845 \text{ litros}$$

Volume útil = 8.845 litros

Clientes

Dados:

N = 590 pessoas

C = 2 L/pessoa.dia

T = 1,00 dia

K = 94

Lf = 0,02 ano

Cálculo:

$$V = 1000 + 590 \times (2 \times 1,00 + 94 \times 0,02)$$

$$V = 1000 + 590 \times (2,00 + 1,88)$$

$$V = 1000 + 590 \times 3,88$$

$$V = 3.290 \text{ litros}$$

Volume útil = 3.290 litros

Volume Total da Fossa Séptica

Volume total = 8.845 + 3.290

Volume total = 12.135 litros

Dimensões adotadas:

Diâmetro interno = 3,00 m

Altura útil = 1,80 m

Volume efetivo = 12.723 litros

2. DIMENSIONAMENTO DO FILTRO ANAERÓBIO

Fórmula utilizada:

$$V = 1,62 \times C \times N \times T$$

Funcionários

Dados:

N = 150 pessoas

C = 50 L/pessoa.dia

T = 0,67 dia

Cálculo:

$$V = 1,62 \times 150 \times 50 \times 0,67$$

$$V = 8.140 \text{ litros}$$

Volume útil = 8.140 litros

Clientes

Dados:

N = 590 pessoas

C = 2 L/pessoa.dia

T = 1,00 dia

Cálculo:

$$V = 1,62 \times 590 \times 2 \times 1,00$$

$$V = 1.911 \text{ litros}$$

Volume útil = 1.911 litros

Volume Total do Filtro Anaeróbio

$$\text{Volume total} = 8.140 + 1.911$$

Volume total = 10.051 litros

Dimensões adotadas:

Diâmetro interno = 3,00 m

Altura útil = 1,50 m

Volume efetivo = 10.597 litros

3. DIMENSIONAMENTO DO CLORADOR

Conforme a ABNT NBR 13969:1997, o tempo mínimo de contato deve ser de 30 minutos.

Vazão de Projeto

Funcionários:

$$150 \times 50 = 7.500 \text{ litros/dia}$$

Clientes:

$$590 \times 2 = 1.180 \text{ litros/dia}$$

Vazão total:

$$Q = 7.500 + 1.180$$

$$Q = 8.680 \text{ litros/dia}$$

Conversão para litros por minuto:

$$Q = 8.680 \div 1.440$$

Q = 6,03 litros/minuto

Volume Mínimo do Clorador

Tempo mínimo de contato:

$$T = 30 \text{ minutos}$$

Cálculo:

$$V = Q \times T$$

$$V = 6,03 \times 30$$

$$\mathbf{V = 181 \text{ litros}}$$

Volume Adotado

Volume do clorador = **250 litros**

Verificação do Tempo de Contato

Tempo de contato:

$$T = 250 \div 6,03$$

$$\mathbf{T = 41,5 \text{ minutos}}$$

Resultado:

Tempo de contato obtido = 41,5 minutos

Tempo mínimo exigido = 30 minutos

ATENDE À ABNT NBR 13969:1997.

O sistema deverá manter concentração residual de cloro livre mínima de 0,5 mg/L após o tempo de contato.

4. SISTEMA DE TRATAMENTO

O sistema será composto por:

• Fossa Séptica

↓

• Filtro Anaeróbio

↓

• Clorador

↓

• Caixa de Amostragem

↓

• Lançamento Final

A caixa de amostragem será instalada após o clorador e antes do lançamento do efluente tratado.

5. PLANO DE MONITORAMENTO

O efluente tratado deverá ser monitorado conforme periodicidade definida pelo órgão ambiental competente, atendendo aos requisitos da ABNT NBR 13969:1997. As amostras deverão ser coletadas na caixa de amostragem instalada após o clorador e antes do lançamento final.

O sistema deverá apresentar conformidade em, no mínimo, 80% das amostras coletadas ao longo de um período de 12 meses.

O responsável pelo empreendimento compromete-se a manter o sistema em operação adequada, realizando manutenções preventivas, limpeza periódica da fossa séptica, reposição do agente desinfetante e monitoramento da qualidade do efluente, garantindo o atendimento aos parâmetros mínimos estabelecidos pela ABNT NBR 13969:1997 e às exigências do órgão ambiental competente.

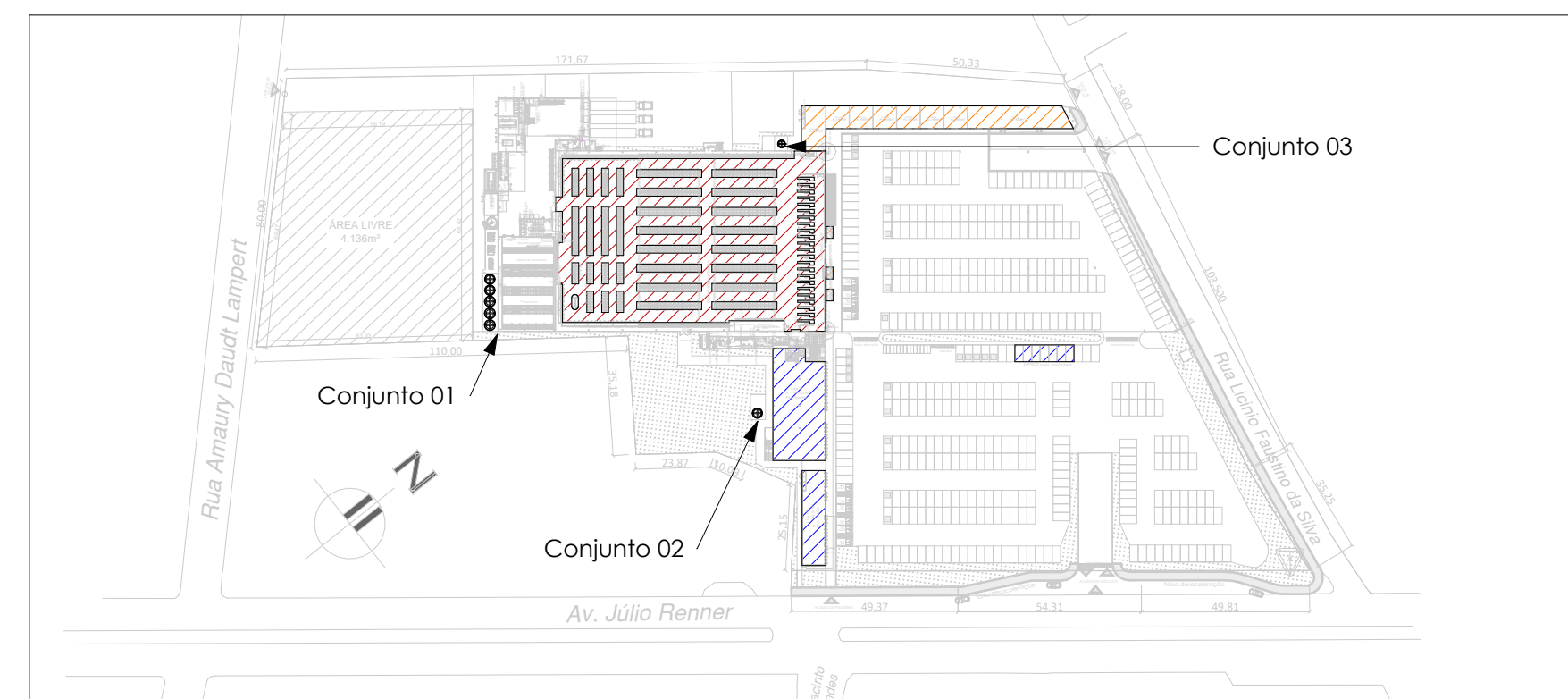
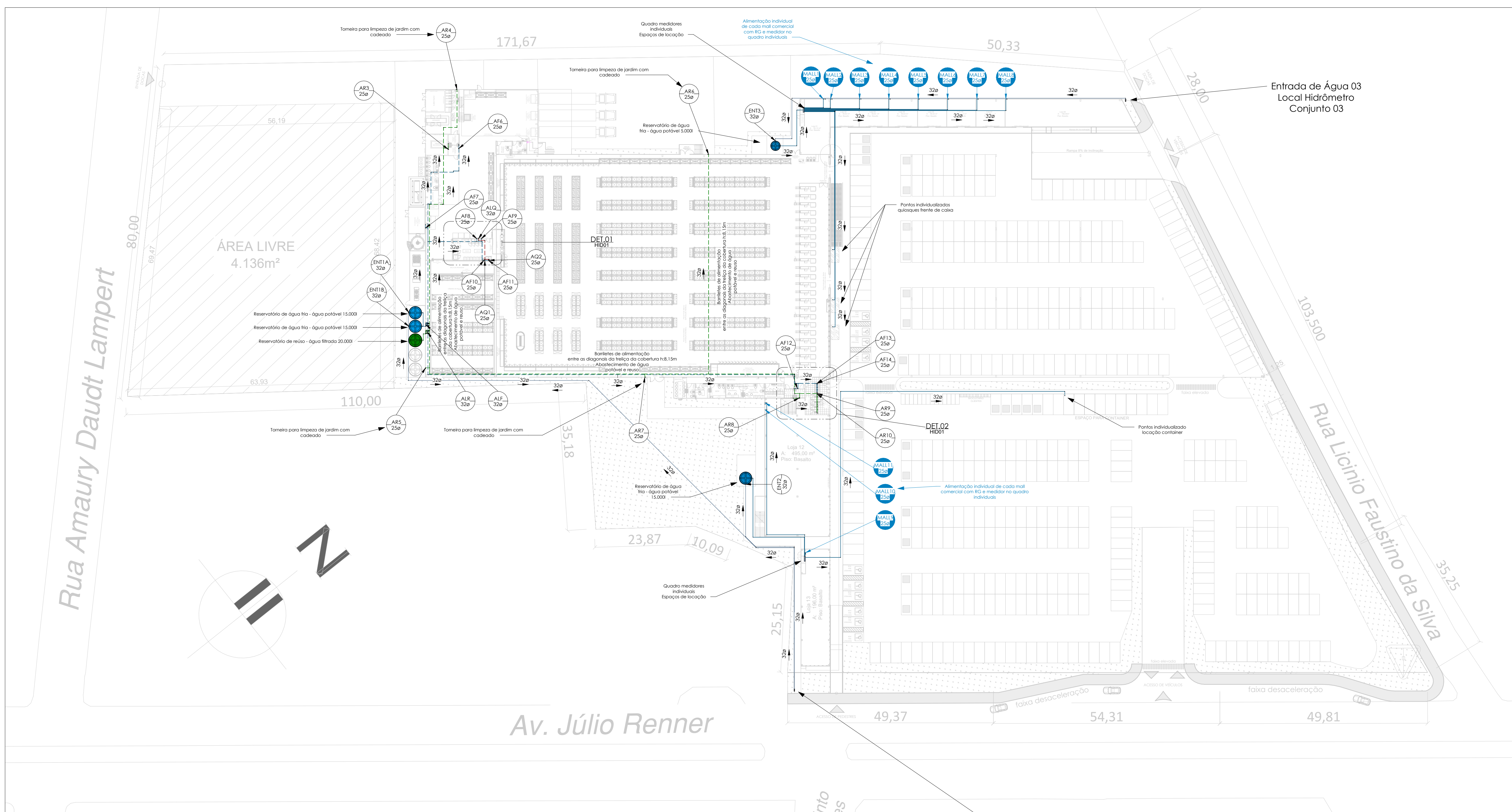
Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO ANDRÉ COLNAGHI
Data: 01/07/2026 09:50:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RICARDO ANDRÉ COLNAGHI
ENG.º. CIVIL CREA RS084840

Documento assinado digitalmente
gov.br BRUNA GIOPPPO BUENO
Data: 01/07/2026 10:54:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

COMERCIAL ZAFFARI LTDA
CNPJ: 92.016.757/0001-91

MONTENEGRO - RS
JUNHO - 2026



Cálculo do consumo de água potável:

Conjunto 01 - Supermercado
 Populações estimadas:
 150 funcionários x 50L/d
 7.500 litros/dia

2,771m² área útil de circulação / 7 = 396 total previsto para clientes
 396 clientes flutuantes x 50L/d
 19.800 litros/dia

Consumo total previsto no empreendimento
27.300 litros/dia água potável

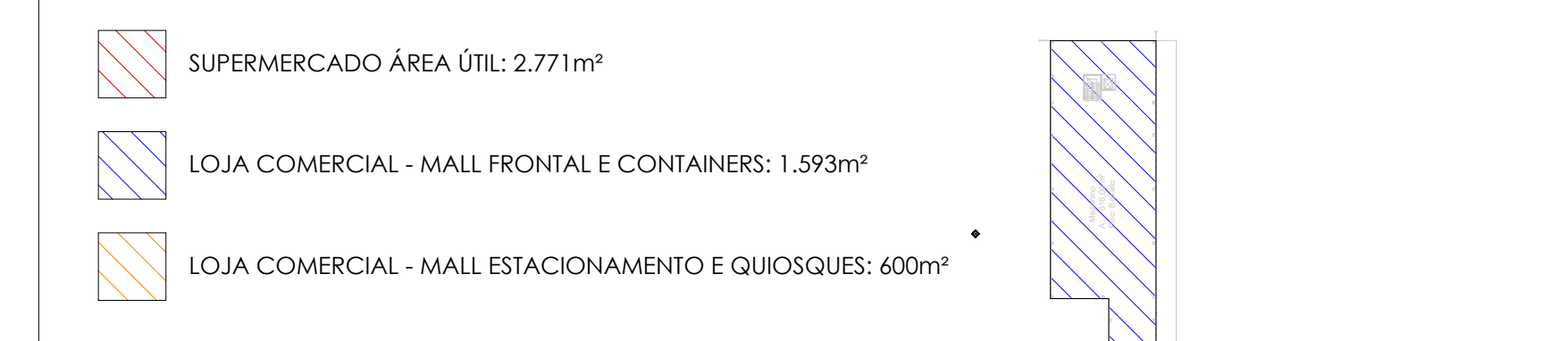
A edificação contará com 5 reservatórios de fibra de vidro, distribuídos da seguinte forma:

Duas unidades de 15.000 litros cada, destinadas ao armazenamento de água potável para consumo, totalizando 30.000 litros.

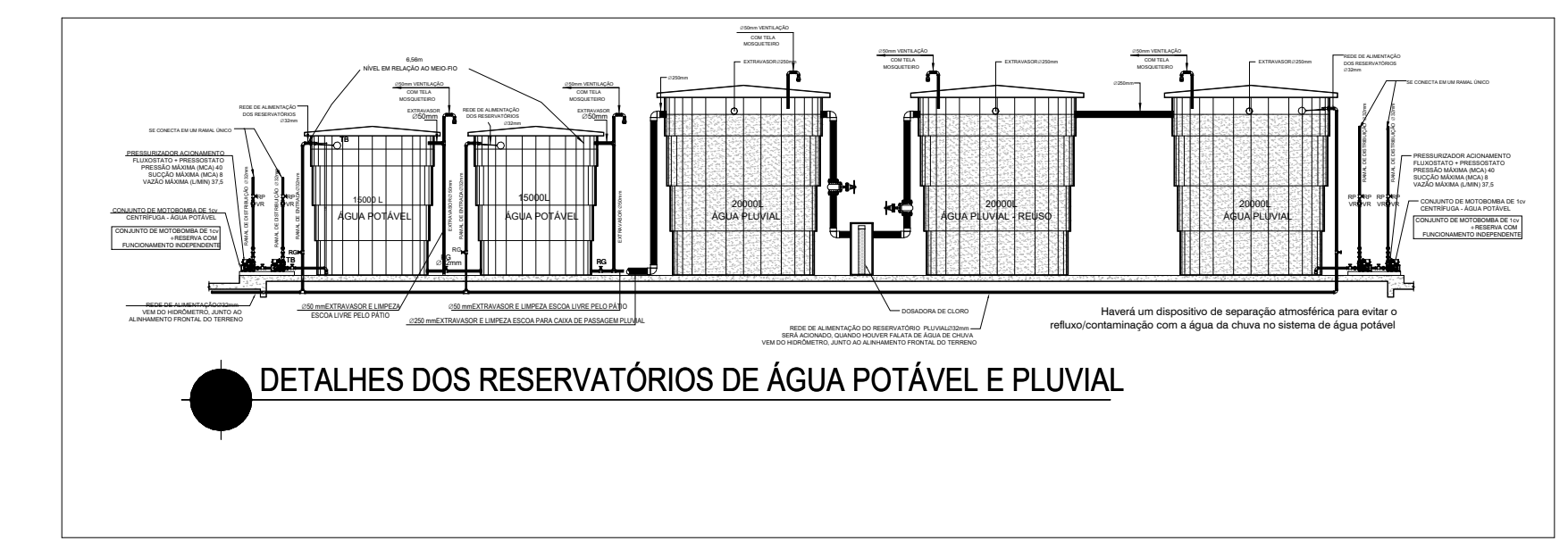
Duas unidades de 15.000 litros, destinada ao armazenamento de água de chuva para retardar.

Uma unidade de 15.000 litros cada de água filtrada após coleta da chuva destinada ao abastecimento de bacias sanitárias, mictórios e para limpeza de pisos.

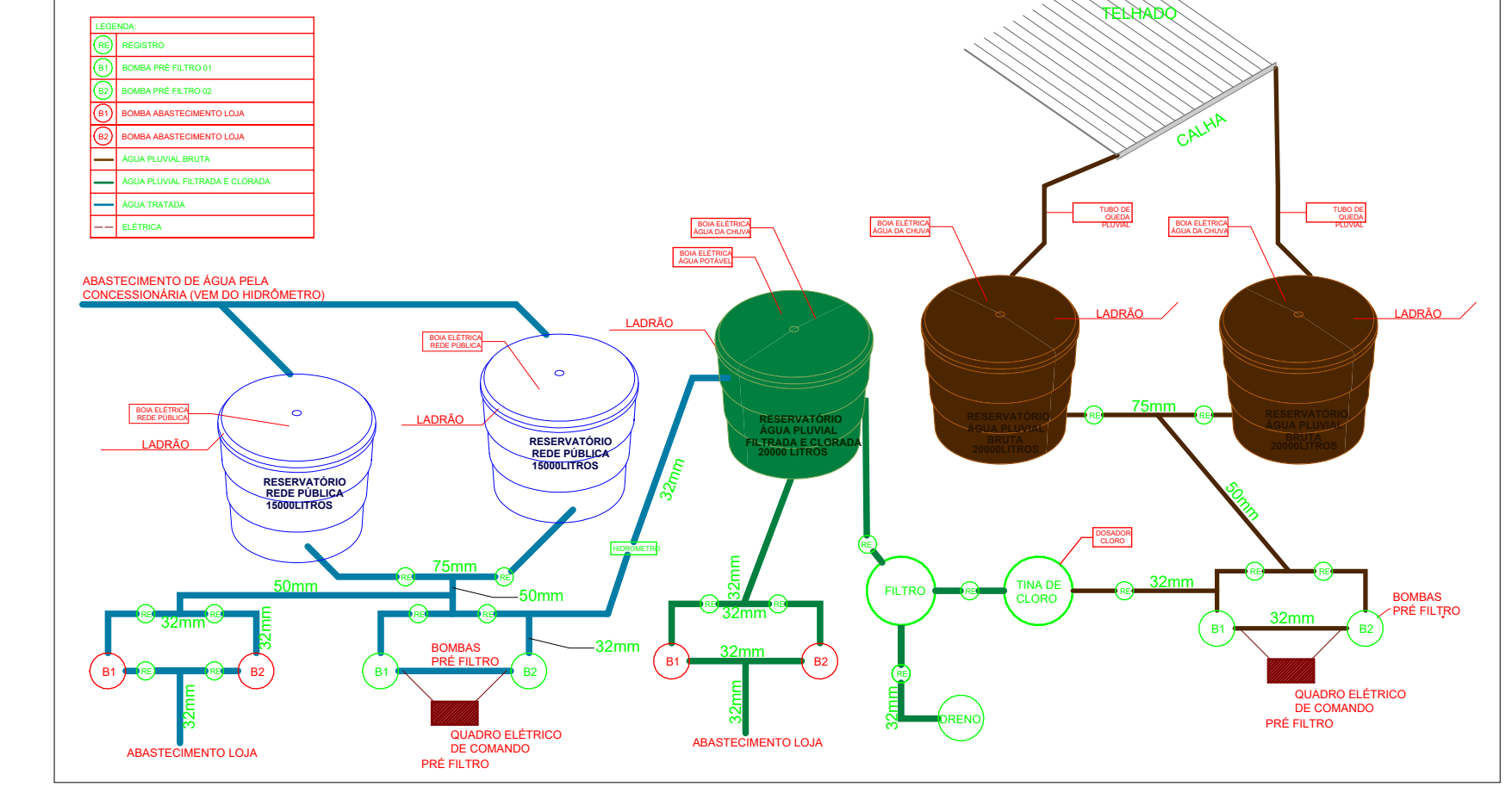
ÁREA ÚTIL HID - TÉRREO
1 : 2000



ÁREA ÚTIL HID - MEZANINO
1 : 1000

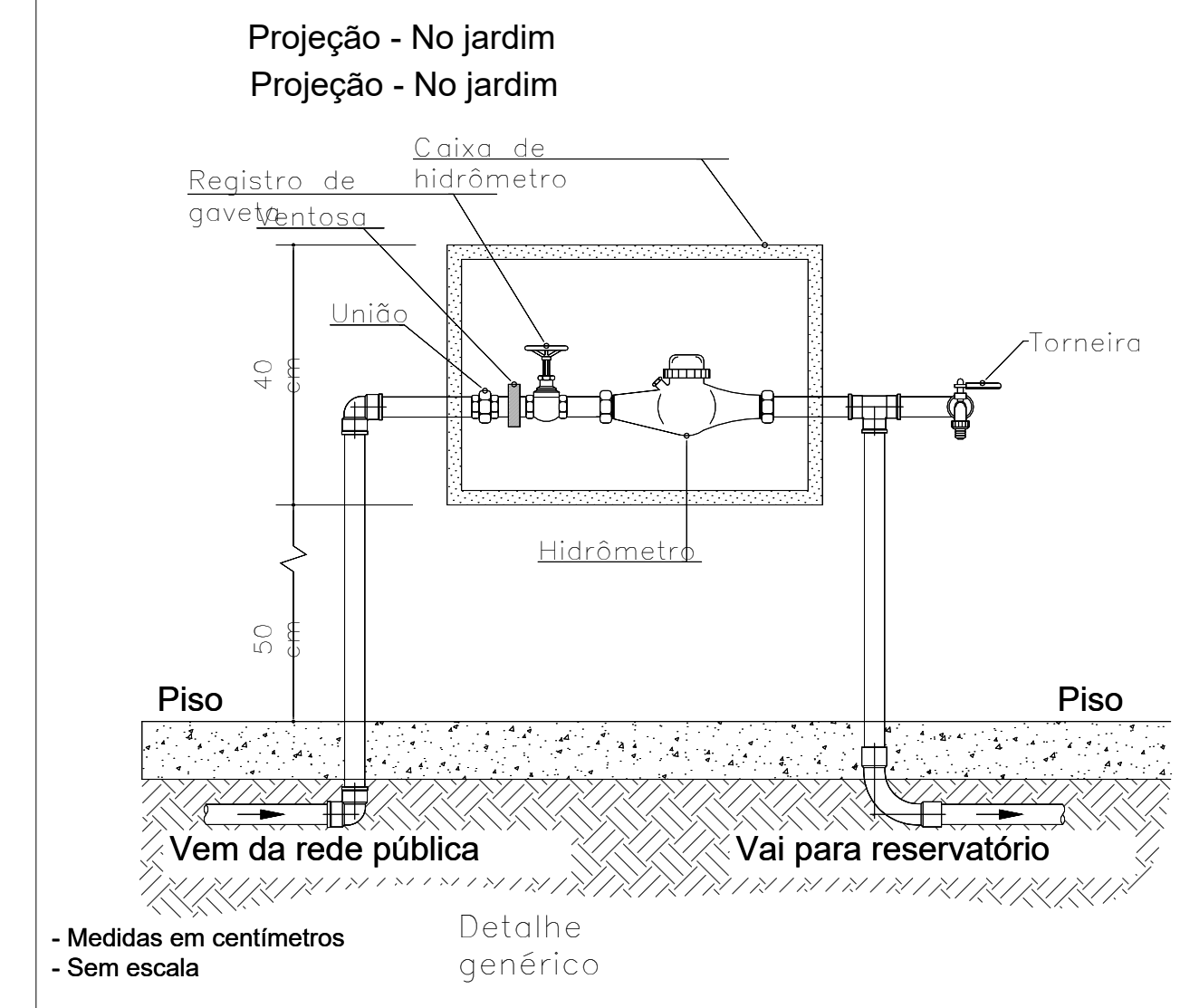


DET. CORTE RESERVATÓRIOS
1 : 100

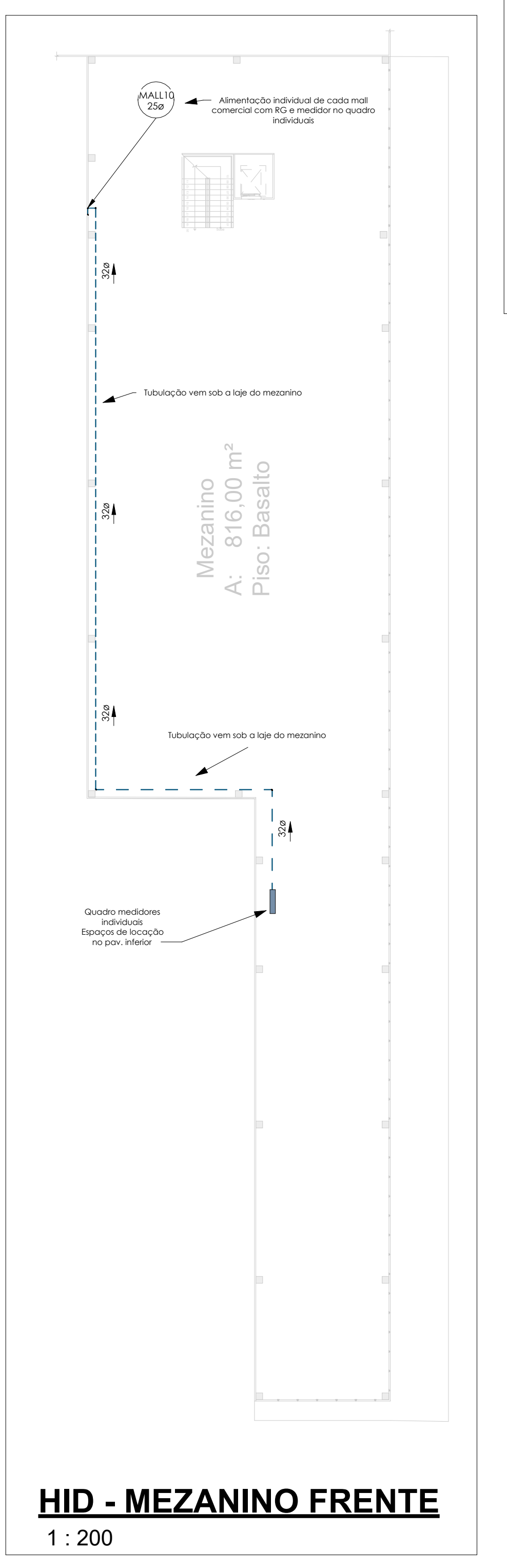


DET. ESQUEMA RESERVATÓRIOS
1 : 500

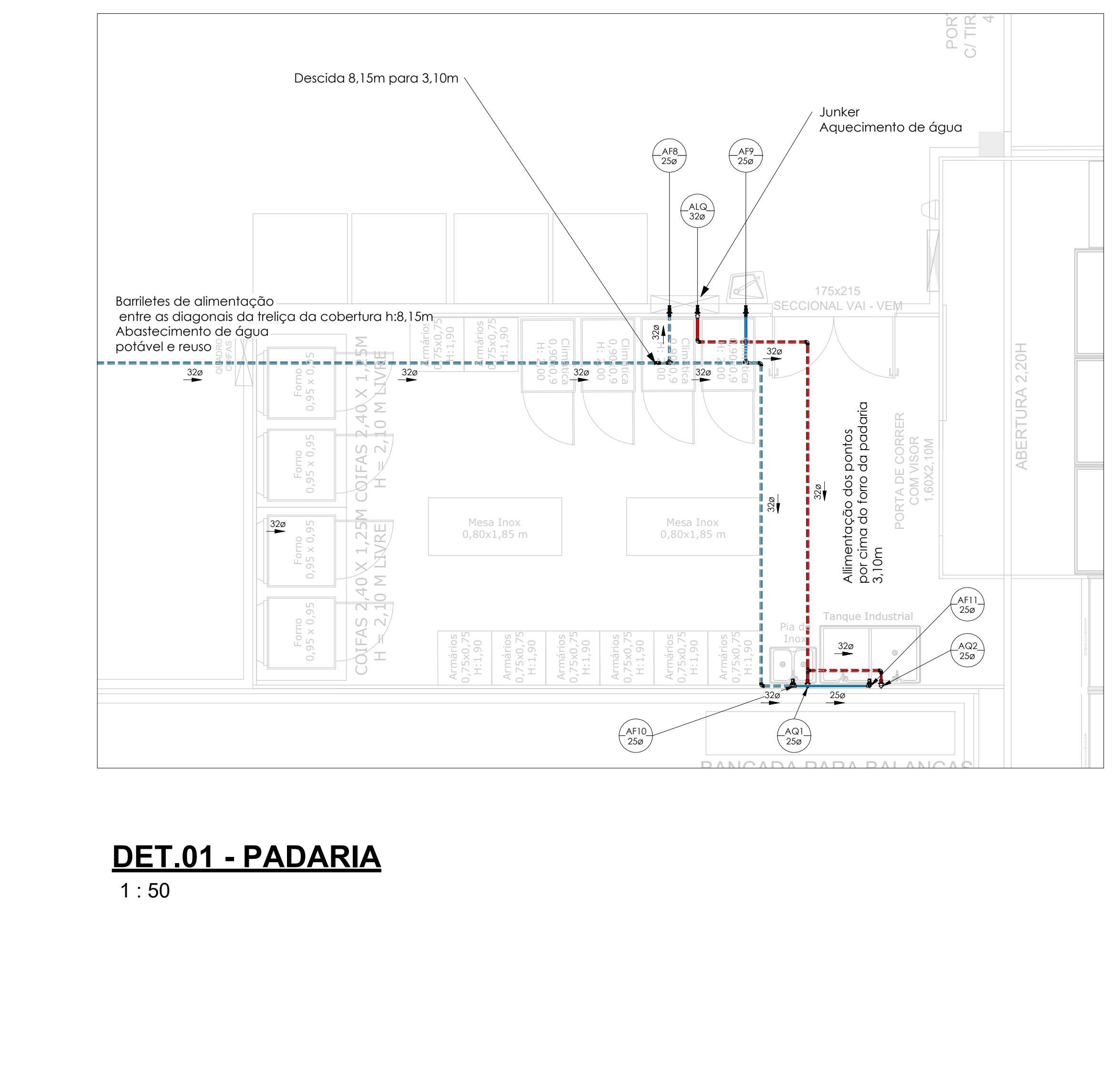
TUBULAÇÃO	
SÍMBOLOS	Legenda
ALC	Coluna alimentação concessionária
ALP	Coluna alimentação de água potável
ALR	Coluna alimentação de água filtrada
AF	Coluna de água fria
AQ	Coluna de água quente
AR	Coluna de água de reuso
RG	Registro de gaveta
RP	Registro de pressão
	Tubulação embutida na parede
	Tubulação sobre o piso
	Tubulação sob o forro
	TUBULAÇÃO
	Água Potável e Reuso
	Alimentação de água
	Água fria potável
	Água reuso filtrada
	Água quente



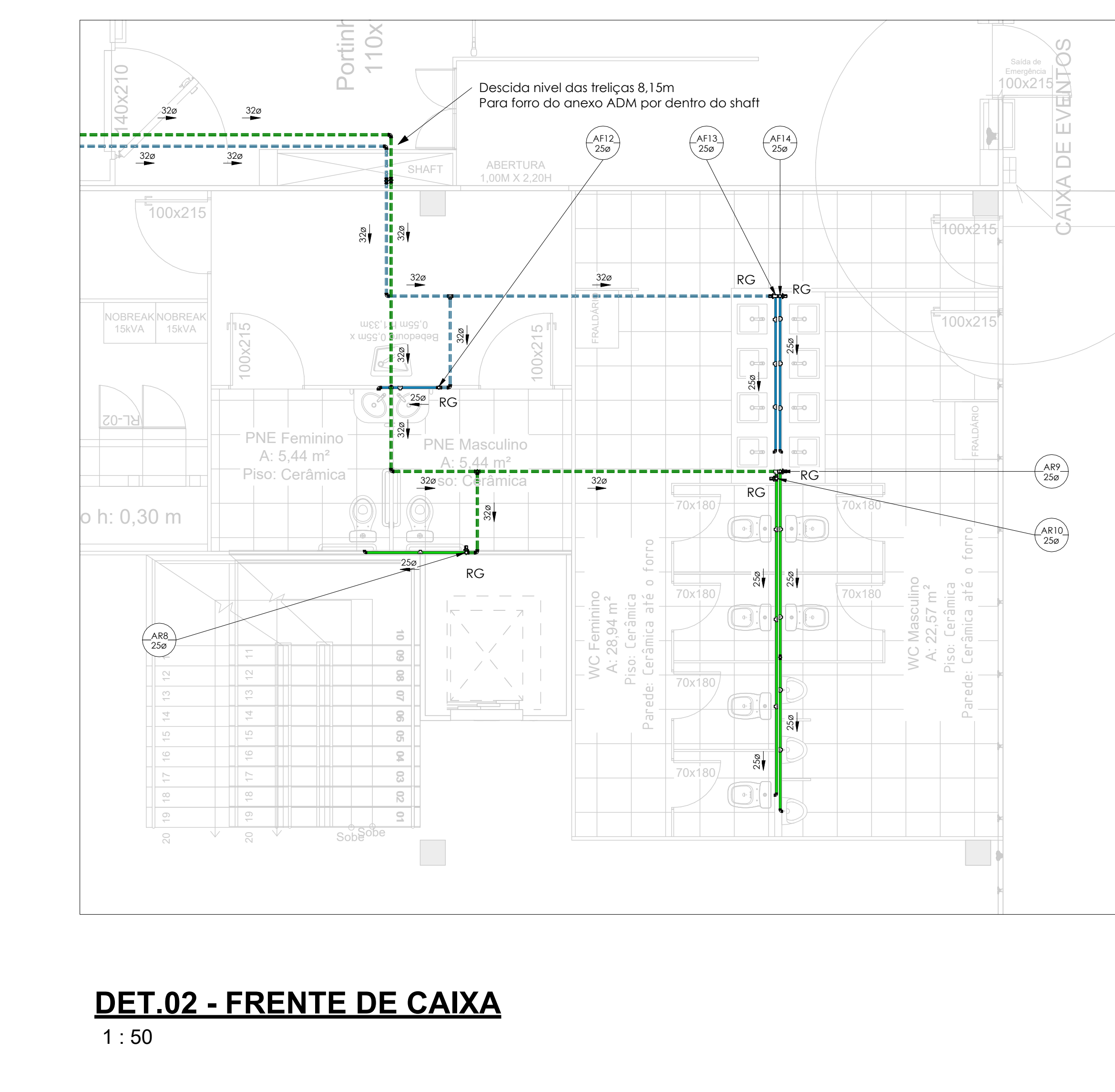
DET. HIDRÔMETRO
1 : 200



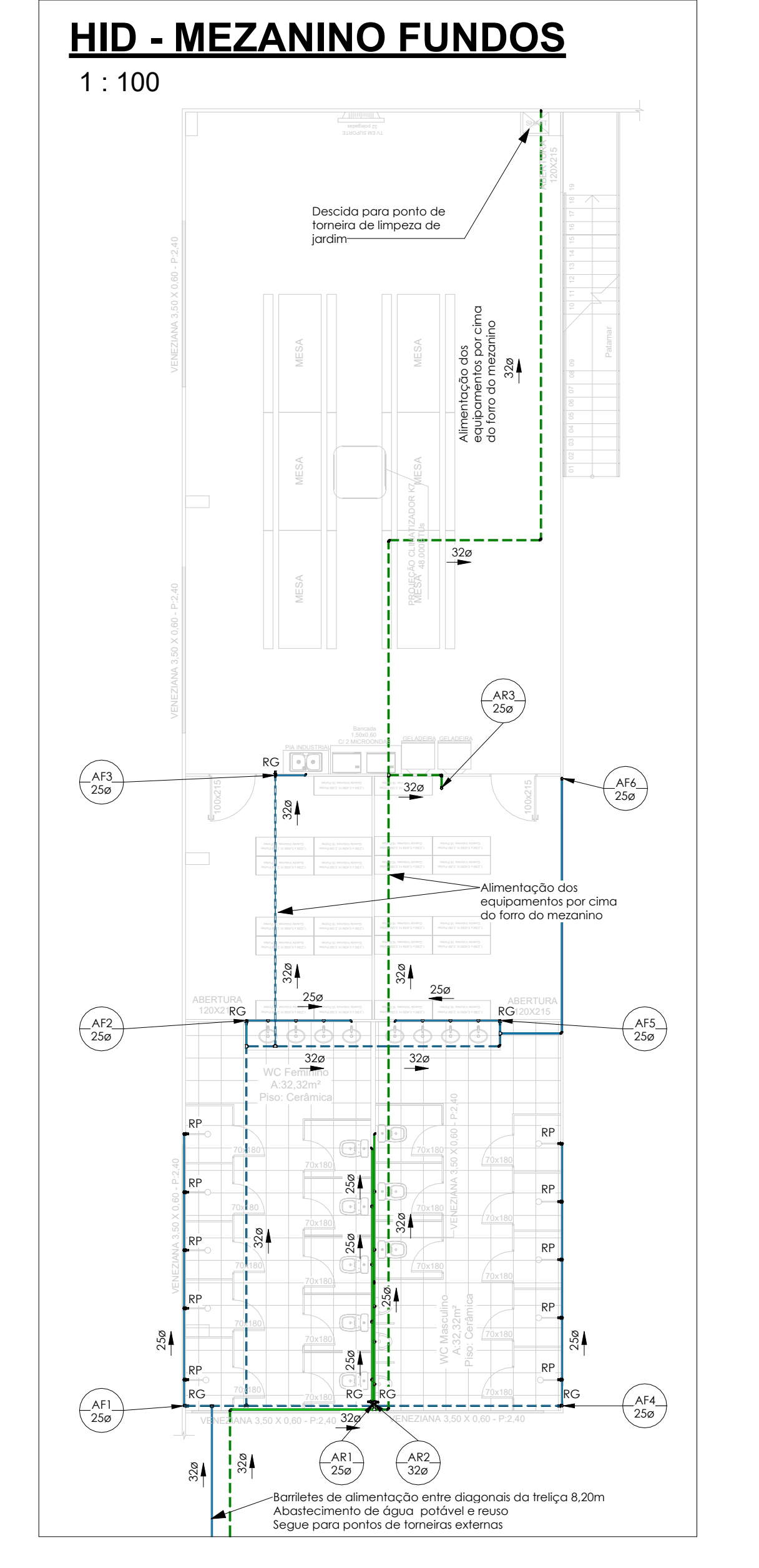
HID - PAV TÉRREO
1 : 500



DET.01 - PADARIA
1 : 50



DET.02 - FRENTE DE CAIXA
1 : 50



HID - MEZANINO FUNDOS
1 : 1000

PROJETO HIDROSSANITÁRIO
STOK CENTER - NOVO HAMBURGO 02 - CANUDOS

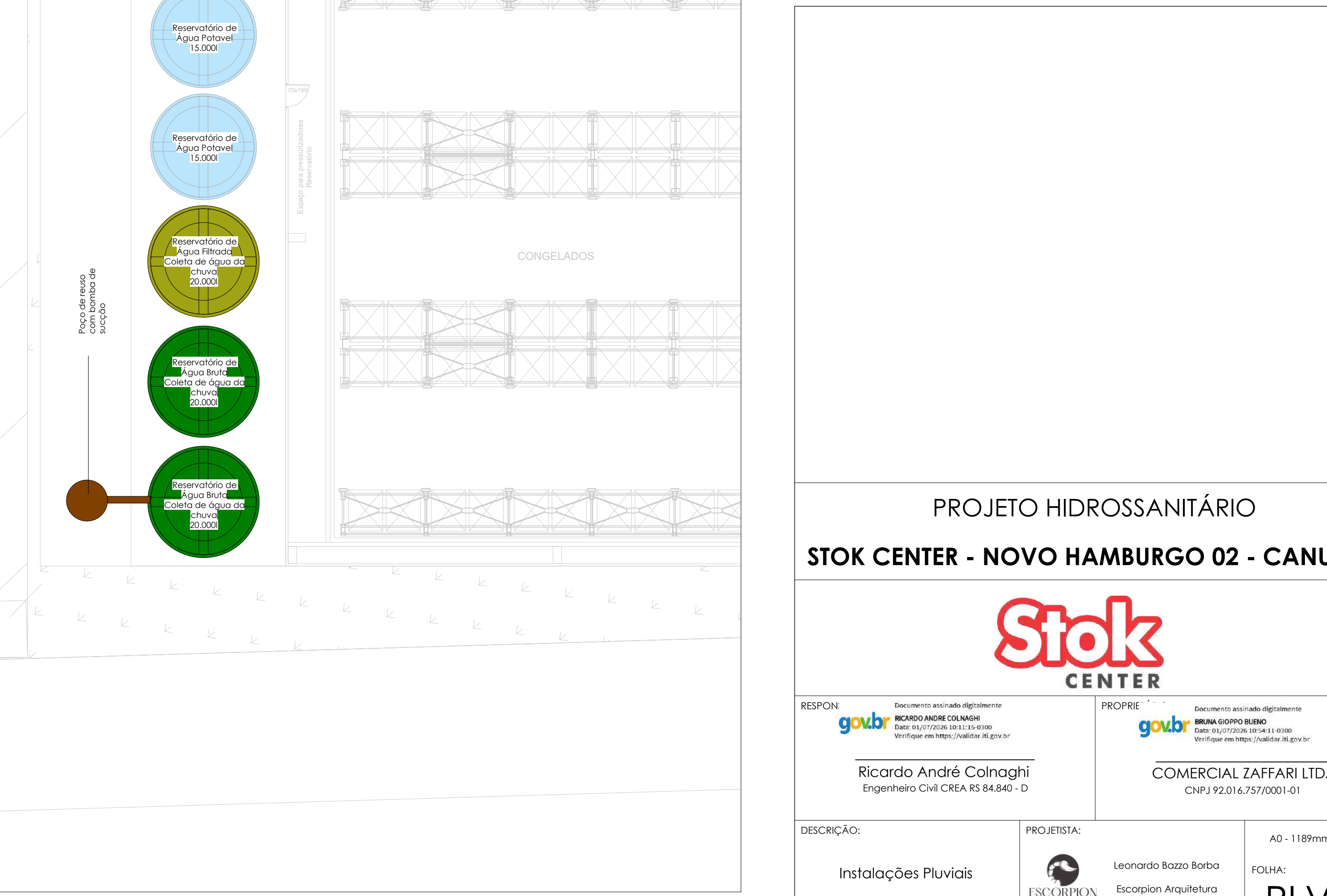
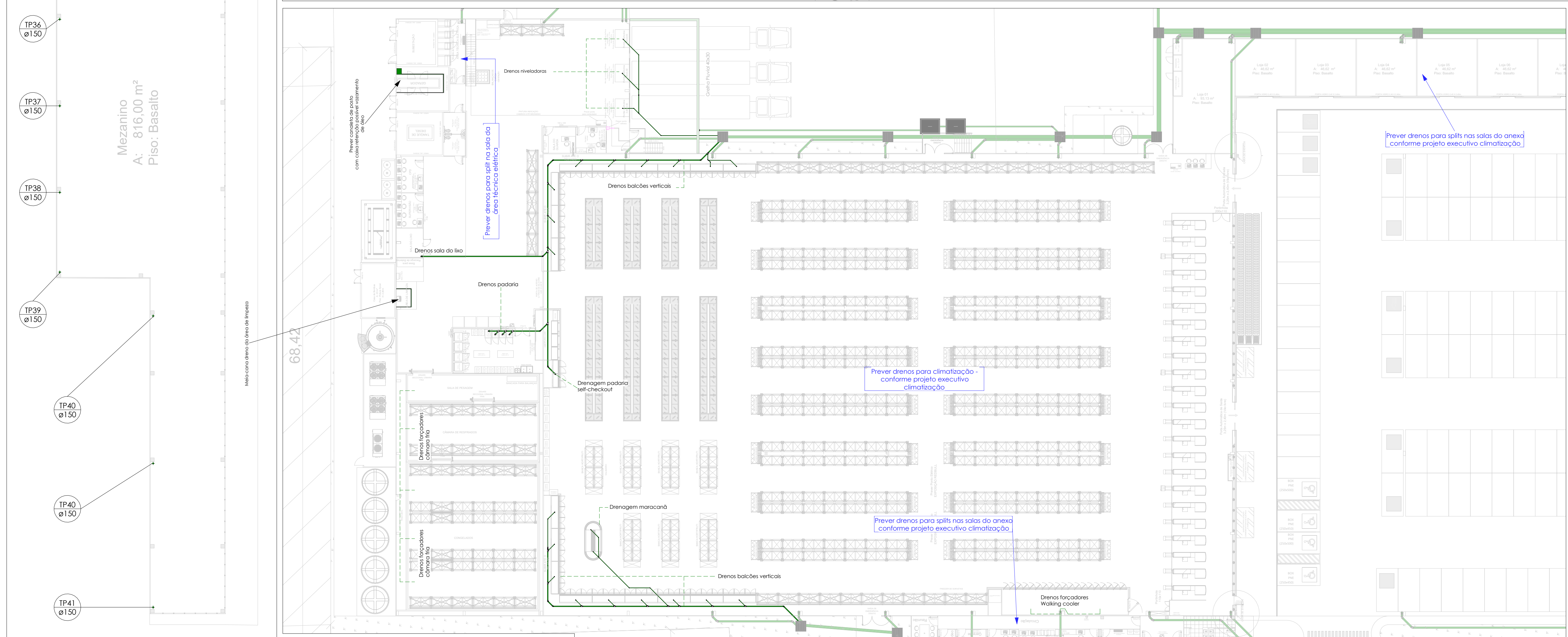
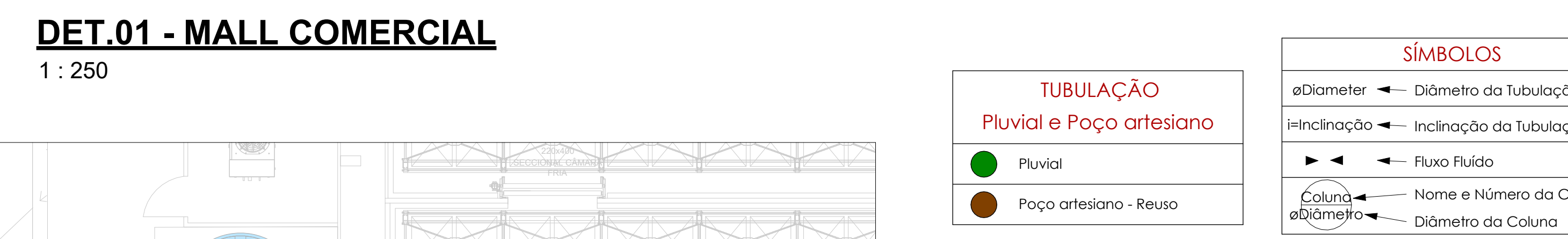
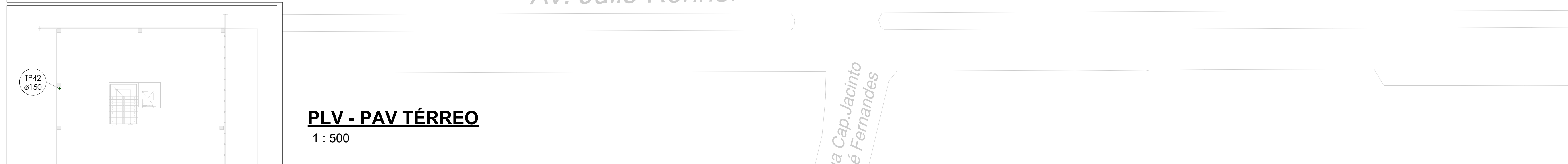
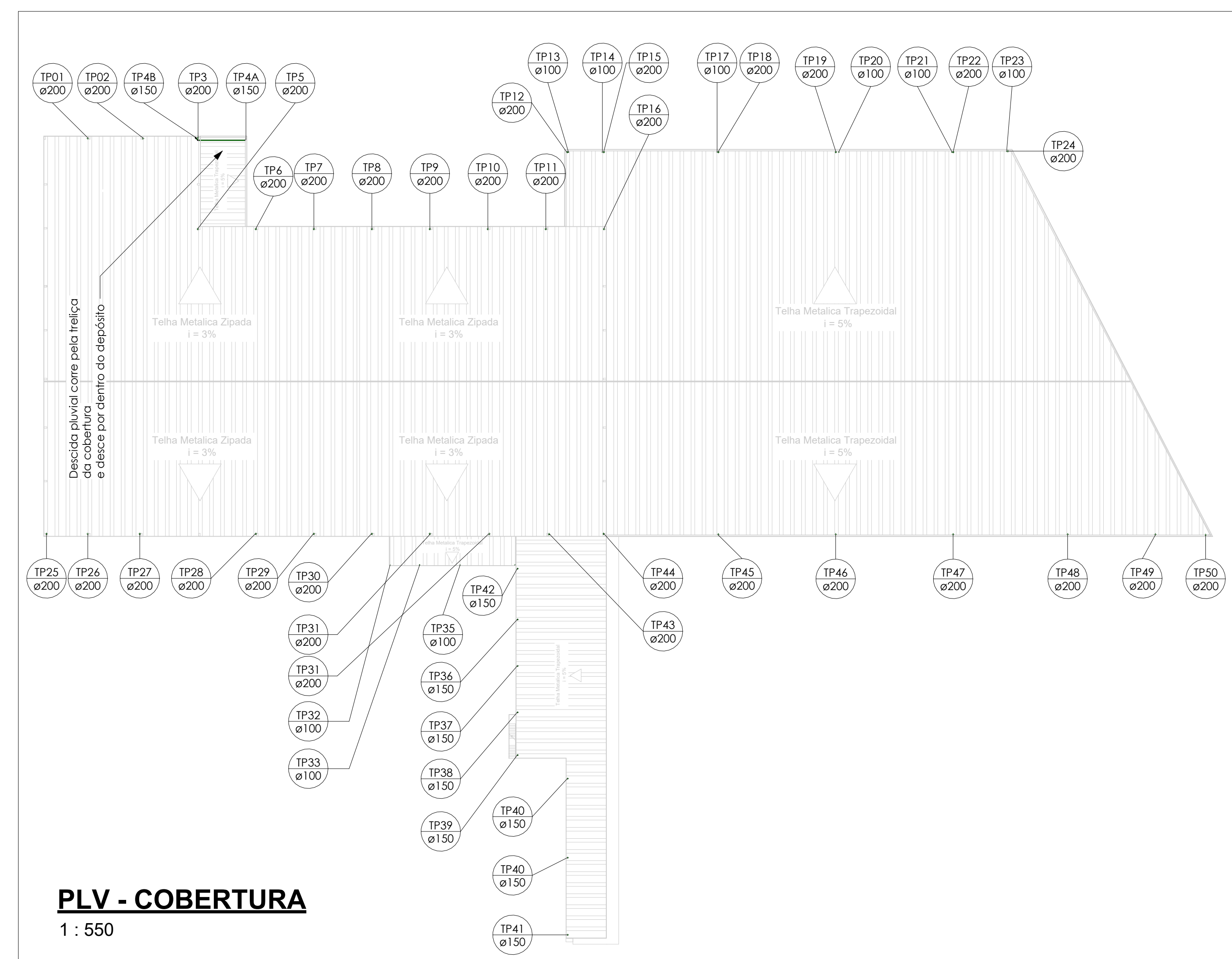
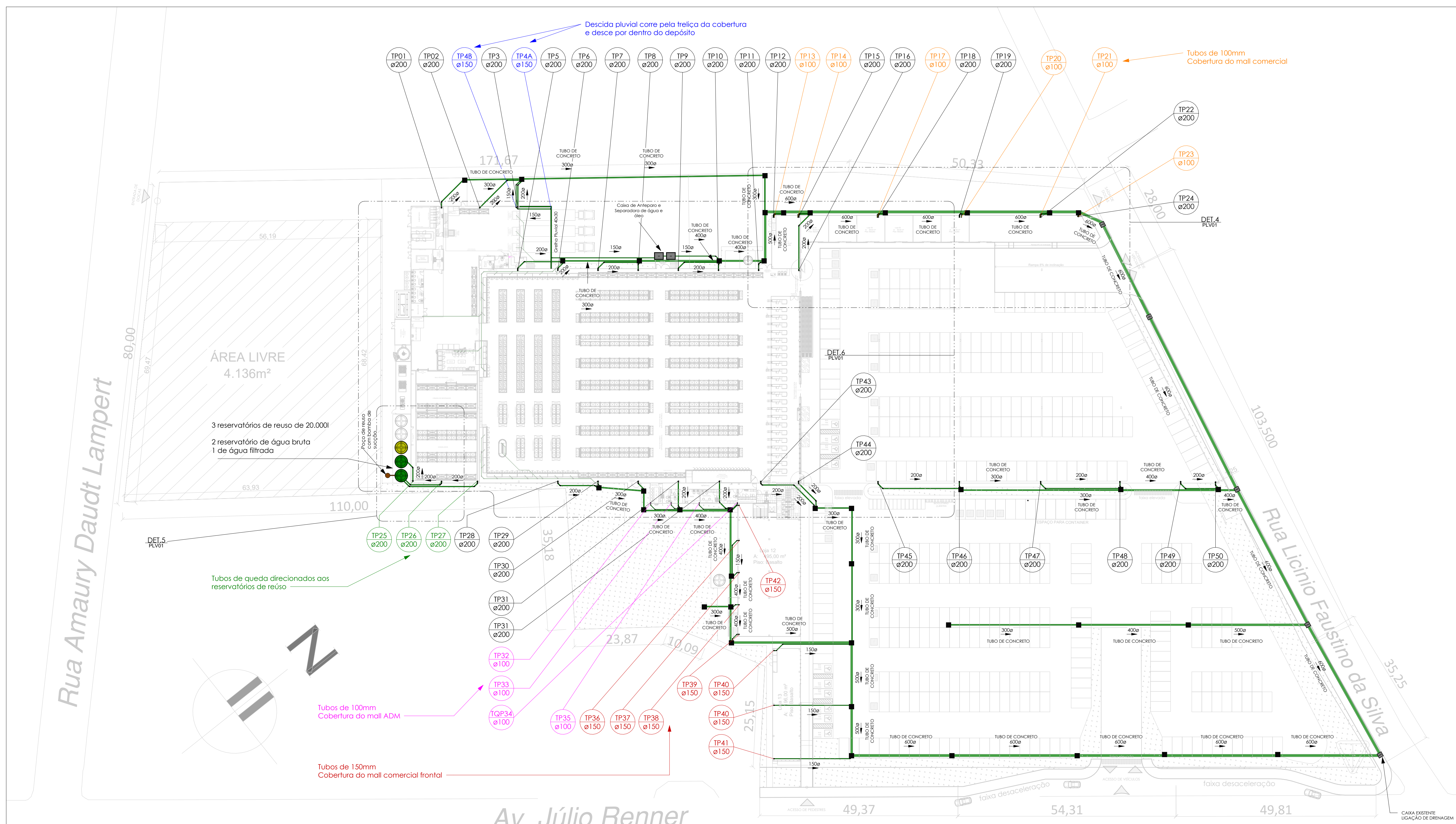
Stok CENTER

RESPON: Ricardo André Colnaghi
 Escorpion Arquitetura

PROJ: Comercial Zaffari Ltda
 Escorpion Arquitetura

AD - 118mm X 841mm
 FOLHA: HID01

ENDEREÇO: Montenegro/RS - Av. Julio Renner - Bairro Timbaúva
 ESCALA: Como indicado DATA: 05/2025 REVISÃO: 2



PLV - PAV MEZ FUNDOS
1 : 200

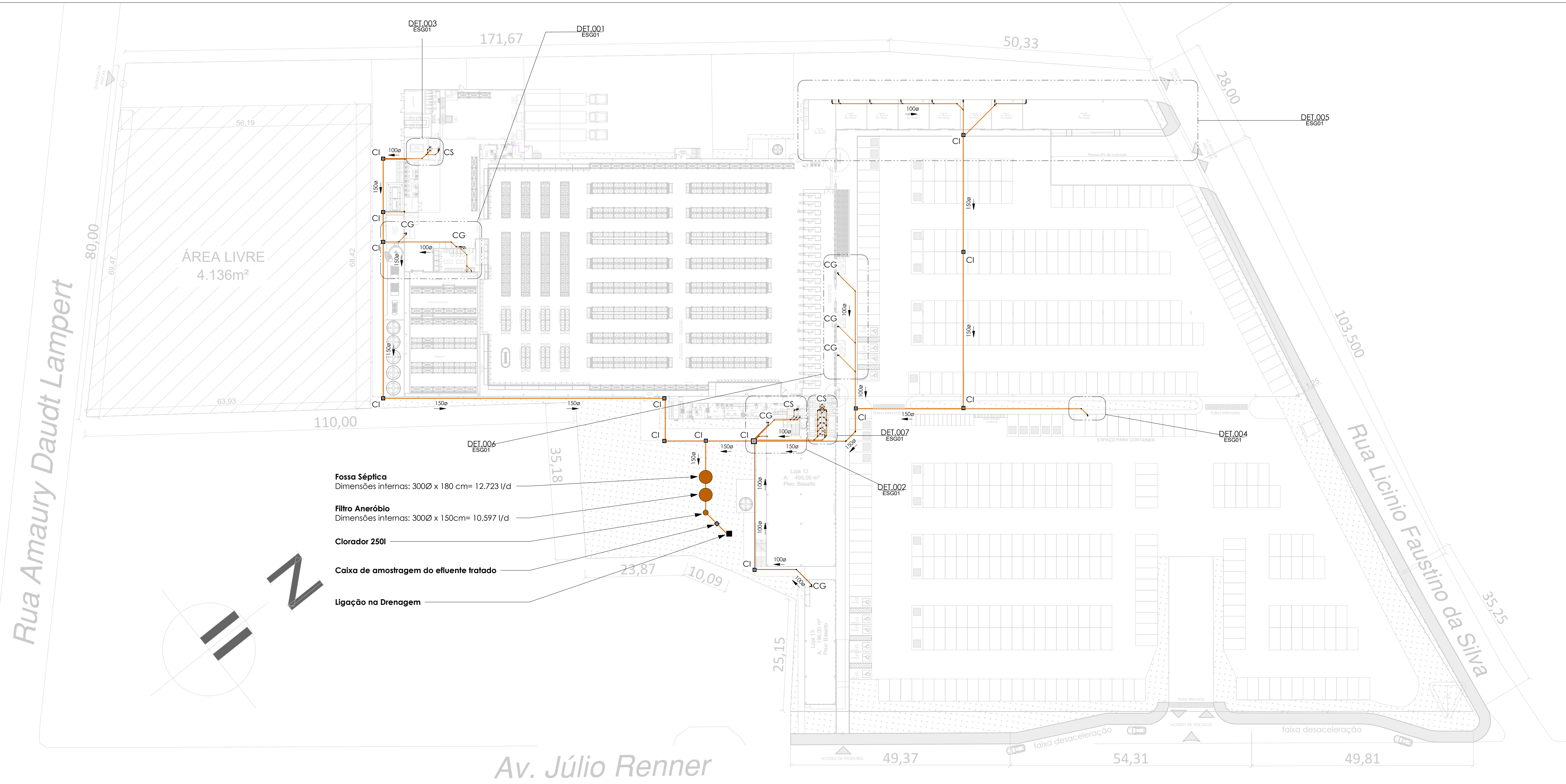
DET.02 - DRENOS INTERNOS
1 : 250

DET.03 - RESERVATÓRIOS
1 : 100

TUBULAÇÃO		SÍMBOLOS	
Pluvial	Diâmetro da Tubulação	φ	Diâmetro da Coluna
Poço artesiano - Reuso	Inclinação da Tubulação	↘	Nome e Número da Coluna
	Fluxo Fluido	→	Diâmetro da Coluna

PROJETO HIDROSSANITÁRIO
STOK CENTER - NOVO HAMBURGO 02 - CANUDOS

RESPON: **gob** Ricardo André Colnaghi
PROJETA: **ESCORPION** Leonardo Bazzo Barba
AD: 118mm X 84mm
FOLHA: PLV01
ENDECO: Montenegro/RS - Av. Julio Renner - Bairro Timbaúva
ESCAIA: Como Indicado
DATA: 05/2025
REVISÃO: 2



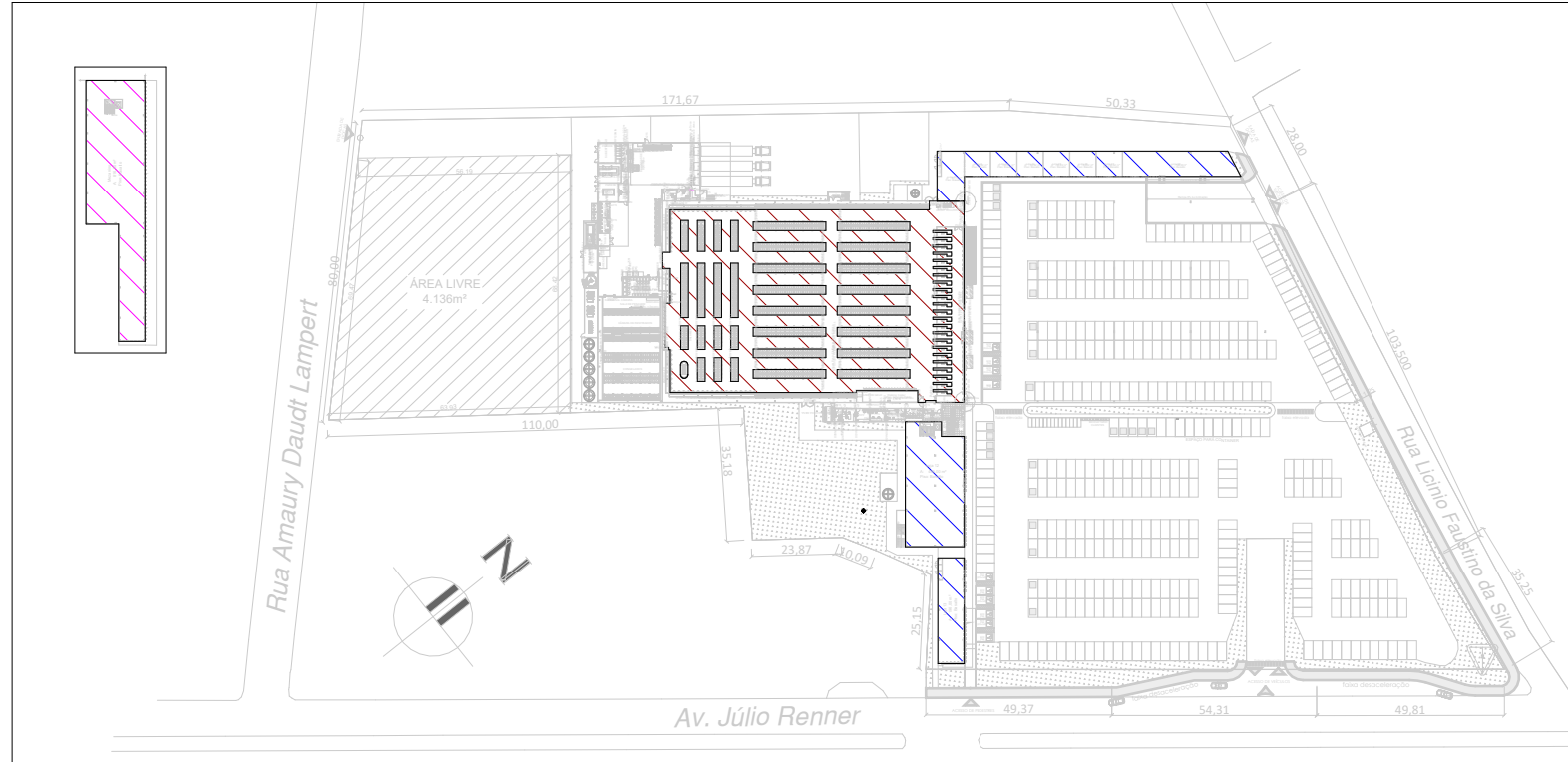
Fossa Séptica
Dimensões internas: 300Ø x 180 cm = 12.723 l/d

Filtro Aneórbio
Dimensões internas: 300Ø x 150cm = 10.597 l/d

Clorador 250l

Caixa de amostragem do efluente tratado

Ligação na Drenagem



ÁREA ÚTIL
1 : 2000

- SUPERMERCADO ÁREA ÚTIL: 2.771m²
- LOJA COMERCIAL - TÉRREO ÁREA ÚTIL: 1.270m²
- LOJA COMERCIAL - MEZANINO ÁREA ÚTIL: 815m²

ÁREA ÚTIL TOTAL: 4.126m²

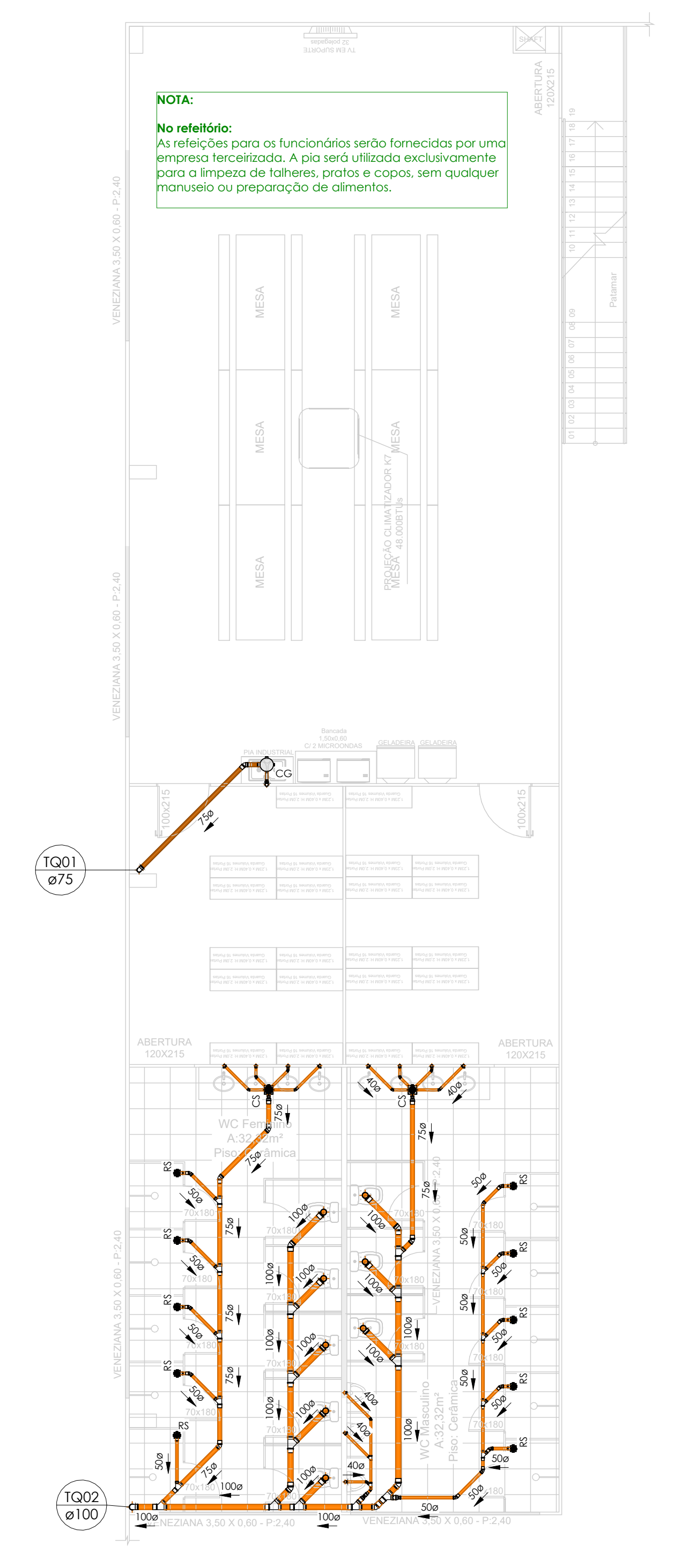
Cálculo sistema de tratamento de esgoto:

Fossa Séptica
Cálculo - $V=1000+Nx(C \times T \times K \times Lf)$
Funcionários:
 $N=150$ ($C=50$ $T=0,67$ $K=94$ $Lf=0,20$)
 $V^1=1000+150(50 \times 0,67 + 94 \times 0,20) = 8.845$ L/d Volume útil
Clientes:
 $N=590$ ($C=2$ $T=1,00$ $K=94$ $Lf=0,02$)
 $V^2=1000+590(2 \times 1,00 + 94 \times 0,02) = 3.290$ L/d Volume útil
Dimensões da Fossa Séptica
 $V^1 + V^2 = (8.845 + 3.290) = 12.135$ L/d Volume útil
Dimensões internas: 300Ø x 180 cm = 12.723 l/d Volume efetivo

Filtro Aneórbio
Cálculo: $V=1,62 \times C \times N \times T$
Funcionários:
 $V^1=(1,62 \times 150 \times 50 \times 0,67) = 8.140$ L/d Volume útil
Clientes:
 $V^2=(1,62 \times 590 \times 2 \times 1,00) = 1.911$ L/d Volume útil
Dimensões do Filtro Aneórbio
 $V^1 + V^2 = (8.140 + 1.911) = 10.051$ L/d Volume útil
Dimensões internas: 300Ø x 150cm = 10.597 l/d Volume efetivo

Clorador
Funcionários: $150 \times 50 = 7.500$ L/dia + Clientes: $590 \times 2 = 1.180$ L/dia
 $Q = 7.500 + 1.180 = 8.680$ L/dia
 $Q = 8.680 + 1.440 = 6.03$ L/min
Tempo mínimo de contato (NBR 13969:1997): - **T = 30 min**
 $V = Q \times T \mid V = 6,03 \times 30 \mid V = 181$ L
Volume adotado: 250 L

Tempo de contato obtido: **T = 250 ÷ 6,03 = 41,5 min**
Atende ao tempo mínimo de contato de 30 minutos exigido pela NBR 13969:1997



ESG - PAV MEZ FUNDOS
1 : 75

TUBULAÇÃO ESGOTO SANITÁRIO

- Esgoto Sanitário
- Esgoto com Gordura

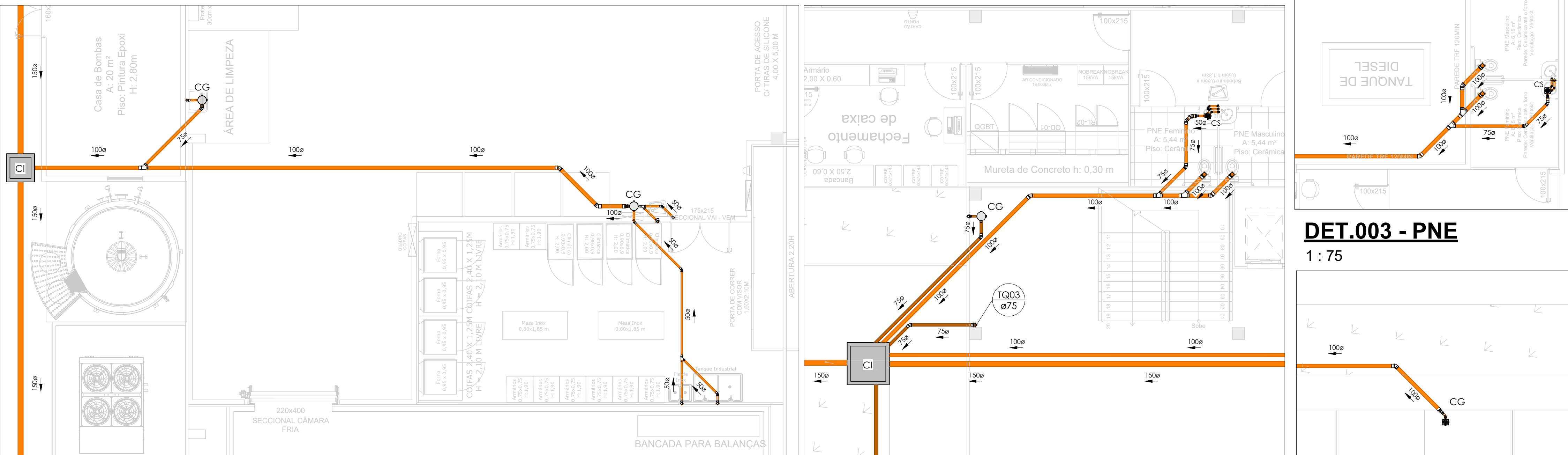
SÍMBOLOS		INCLINAÇÃO	
TQ	Tubo de queda Esgoto	ESGOTO	
CS	Caixa sifonada	DIÂMETRO	DECLIVIDADE
CG	Caixa de gordura	<=75mm	2%
CI	Caixa de inspeção	>=100mm	1%
FS	Fossa séptica	VENTILAÇÃO ESGOTO	
FA	Filtro Aneórbio	DIÂMETRO	DECLIVIDADE
CL	Clorador	todos	1%
SM	Sumidouro	PLUVIAL	
		DIÂMETRO	DECLIVIDADE
		todos	mínimo 0,5% utiliza 1%

O efluente proveniente do filtro aneórbio será encaminhado para unidade de desinfecção por cloração, dimensionada para proporcionar tempo mínimo de contato de 30 minutos, conforme NBR 13969/1997. A dosagem de hipoclorito será ajustada de modo a manter concentração residual mínima de cloro livre de 0,5 mg/L no efluente tratado.

O efluente tratado será monitorado conforme periodicidade definida pelo órgão ambiental, observando-se o disposto na ABNT NBR 13969/1997. As análises deverão verificar os parâmetros aplicáveis da Tabela 5 da norma, sendo atendido o requisito de conformidade em, no mínimo, 80% das amostras coletadas ao longo de um período de 12 meses, em intervalos regulares.

O responsável pelo empreendimento compromete-se a manter o sistema em operação e realizar manutenção preventiva e corretiva sempre que necessário, garantindo o atendimento aos parâmetros mínimos estabelecidos pela NBR 13969/1997 e às exigências do órgão ambiental municipal.

ESG - PAV TÉRREO
1 : 500

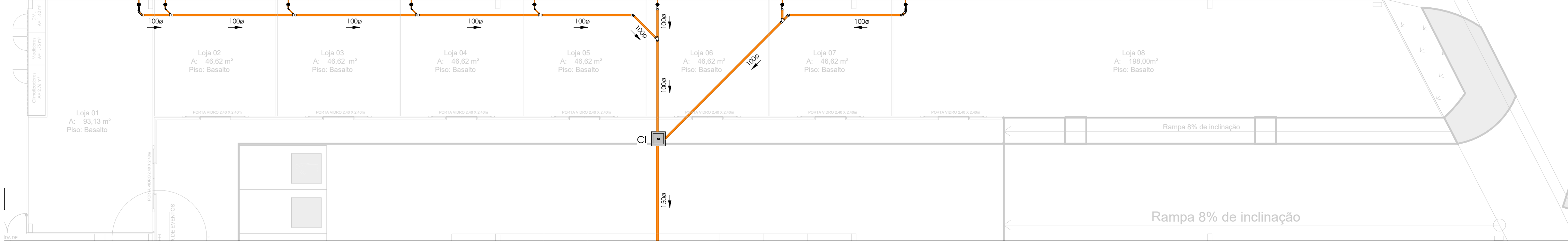


DET.001 - ESGOTO PADARIA E LIMPEZA
1 : 75

DET.002 - ESGOTO PNE E MALL
1 : 75

DET.004 - CONTÂINER
1 : 75

DET.005 - MALL COMERCIAL
1 : 150



NOTA:

Na padaria:
Não será realizado o processamento de alimentos, apenas a etapa de assamento de pães será realizada, com todos os produtos fornecidos congelados por uma empresa terceirizada. A limpeza das formas utilizadas para assar os pães industrializados ficará sob responsabilidade de uma empresa contratada, enquanto a massa será fornecida por terceiros. A rede de esgoto da cozinha será devidamente conectada à caixa de gordura.

No refeitório:
As refeições para os funcionários serão fornecidas por uma empresa terceirizada. A pia será utilizada exclusivamente para a limpeza de talheres, pratos e copos, sem qualquer manuseio ou preparação de alimentos.

Na área de limpeza:
A pia será utilizada apenas para higienização das mãos. Não será necessário o uso de caixa de gordura, apenas o de ralo sifonado.

DET.003 - PNE
1 : 75

DET.006 - QUIOSQUES
1 : 125

DET.007 - WC CLIENTES
1 : 50

ESG - PAV MEZ FUNDOS
1 : 200

PROJETO HIDROSSANITÁRIO
STOK CENTER - NOVO HAMBURGO 02 - CANUDOS



RESPONSÁVEL: Ricardo André Colnaghi
PROJETA: Leonardo Bazzo Barbo

ESCRITÓRIO: Escorpion Arquitetura
FOLHA: ESG01

ENDEREÇO: Montenegro/RS - Av. Julio Renner - Bairro Timbuva
REVISÃO: 2

Projeto Hidrossanitário - Rua Amaury Daudt Lampert, 123 - Novo Hamburgo, RS - 91101-900
 Escorpion Arquitetura - Rua da Indústria, 123 - Novo Hamburgo, RS - 91101-900
 Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução sem autorização expressa.

Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS252325	Profissional: BRUNA GIOPPO BUENO	E-mail: gioppoengenharia@outlook.com
RNP: 2220531678	Título: Engenheira Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: COMERCIAL ZAFFARI LTDA	E-mail:
Endereço: RUA GENERAL OSÓRIO 1426	Telefone:
Cidade: PASSO FUNDO	Bairro: CENTRO
	CPF/CNPJ: 92016757000191
	CEP: 99010140 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: COMERCIAL ZAFFARI LTDA	CPF/CNPJ: 92016757000191
Endereço da Obra/Serviço: Avenida JULIO RENNEN 722	
Cidade: MONTENEGRO	Bairro: TIMBAÚVA
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	CEP: UF: RS
Data Início: 04/06/2026	Prev.Fim: 04/06/2027
Vlr Contrato(R\$): 30.000.000,00	Honorários(R\$): 16.000,00
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Projeto e Execução	Edificações - Arquitetônico	13.826,93	M²
Execução	Obras em Terra e Terraplenagem - Terraplenagem	30.440,23	M²
Execução	Instalações - Hidrossanitárias	13.826,93	M²
Projeto e Execução	Instalações - Elétricas em Baixa Tensão (1000 V)	13.826,93	M²
Execução	Drenagem	13.826,93	M²
Projeto e Execução	Fundações Profundas	13.826,93	M²
Projeto e Execução	PPCI - Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio	13.826,93	M²
Projeto e Execução	Geotecnia - Sondagem	13.826,93	M²
Projeto e Execução	Acessibilidade	13.826,93	M²
Projeto e Execução	CABINE SUBESTAÇÃO-FUNDAÇÕES, REBOCO, CONTRAPISO, ALVENARIAS	27,00	M²
Projeto e Execução	CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO	13.826,93	M²
Projeto e Execução	CABINE PARA SUBESTAÇÃO	27,00	M²
Projeto e Execução	ESTRUTURA METÁLICA	13.826,93	UN
Projeto e Execução	PAINÉIS DE FECHAMENTO	13.826,93	M²
Projeto e Execução	CALÇADAS	13.826,93	M²

Atenção:

- Este documento é um rascunho da ART. Ele serve para o contratante aprovar as informações da ART com base no contrato.
- Este rascunho não possui valor jurídico e não pode ser utilizado como ART.
- A versão oficial desta ART estará disponível para impressão após a compensação bancária da taxa (dia útil após o seu pagamento).

Banrisul 041-8 04192.10067 50151.175036 45017.540985 5 14970000028559

Local de Pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA BDL				Vencimento 04/07/2026	
Beneficiário CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS CNPJ 92.695.790/0001-95				Agência/Cód.Beneficiário 0065-48/015117596	
Data do documento 04/06/2026	Nr.Docto 14444811	Espécie DOC DM	Aceite NÃO	Data Processamento 04/06/2026 00:00	Nosso Número 0345017593
Uso Banco	Carteira 01	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 285,59
Instruções: (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário) NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. Este documento só terá validade após seu pagamento. Agendamento só terá validade após sua compensação bancária.					(-) Desconto/Abatimento
					(-) Outras Deduções
					(+) Mora/Multa
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado



Pagador: BRUNA GIOPPO BUENO	CPF: 04004182077
R BENJAMIN MACUGLIA, 311 ESCOLA FADA MADRINHA	CRUZ ALTA - RS
	98035130



Autenticação mecânica
FICHA DE COMPENSAÇÃO

Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382 e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382



À PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO/RS

Assunto: *Declaração*

A empresa COMERCIAL ZAFFARI LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 92.016.757/0001-91, vem, por meio deste, DECLARAR, para os devidos fins legais, que, no âmbito dos procedimentos administrativos e trâmites junto aos departamentos da Prefeitura Municipal de Montenegro/RS, não se faz necessária a assinatura de todos os proprietários constantes nas matrículas correspondentes a área total de instalação do futuro empreendimento.

Tal entendimento justifica-se em razão da existência de:

a) Procuração pública/particular que autoriza o representante legal do empreendimento a atuar em nome dos proprietários junto aos órgãos municipais; e

Dessa forma, ratifica-se a regularidade da representação e a validade dos documentos protocolados para fins de instrução do processo administrativo.

Sem mais, atentamente,



Bruna Gioppo Bueno
Representante Legal

Montenegro, 12 de junho de 2026.



CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

Certificamos, para os devidos fins, com base na Lei Complementar nº 5.883/2014 e Lei nº 4.759/2007 que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Montenegro, processo 1.290/2026, que o imóvel, matrícula nº19.157, cadastro nº3825117, frente Sudeste, Avenida Júlio Renner (Via Estrutural), nº720, CEP:92521-270, frente Nordeste, Rua Licínio Faustino da Silva, s/nº, Bairro Senai, requerido por Comercial Zaffari Ltda, se situa em macrozona urbana, parcial ou totalmente em **ZONA RESIDENCIAL - ZR, ZONA CENTRAL – ZC Oeste (70,00m do eixo da Avenida Júlio Renner) e VIA ESTRUTURAL** assim definida pelo artigos 9º, 10º, e 18A da referida Lei:

Seção II Da Zona Residencial – ZR

Art. 10. Fica definida como Zona Residencial – ZR aquela correspondente à área urbana que apresenta infraestrutura básica instalada e uso predominantemente residencial.

§ 1.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – consolidar o predomínio do uso residencial;
- II – expandir a rede de infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos;
- III – dar continuidade ao sistema viário e à qualidade de desenho urbano;
- IV – adequar a permissão de usos vicinais a partir de critérios de incômodos à vizinhança;
- V – reduzir as desigualdades na oferta de infraestrutura básica, serviços públicos e equipamentos públicos comunitários.

§ 2.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – IPTU progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – Vetado;
- V – Vetado;
- VI – direito de preempção;
- VII – operações urbanas consorciadas.
- VIII - Outorga onerosa do direito de construir;
- IX - Transferência do Direito de Construir;

Da Zona Central - ZC

Art. 9.º Fica definida como Zona Central – ZC aquela caracterizada pela grande diversidade de usos, pela ocupação intensiva e pela concentração de atividades de comércio e serviços.

§ 1.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – consolidar a diversidade de usos;
- II – fortalecer a centralidade regional;
- III – melhorar o desenho e a paisagem urbana;
- IV – criar áreas para uso preferencial de pedestres.

§ 2.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – Vetado;
- V – Vetado;
- VI – direito de preempção;
- VII – operações urbanas consorciadas.
- VIII – Outorga Onerosa do direito de construir;
- IX – Transferência do Direito de Construir.

§ 3.º Outros instrumentos não mencionados nesta Lei Complementar poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais Normas do Município.

Seção XI Das Vias Estruturais

Art. 18A. Fica definida como Via Estrutural aquela caracterizada por conectar os setores urbanos e ligam os principais acessos da cidade ao centro urbano, conforme indicado no anexo V desta lei complementar:

§ 1.º Para esta via, ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I – consolidar a diversidade de usos;
- II – melhorar o desenho e a paisagem urbana;
- III – criar áreas para uso preferencial de pedestres.

§ 2.º Para esta zona, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – direito de preempção;
- V – operações urbanas consorciadas.
- VI – Outorga Onerosa do direito de construir;
- VII – Transferência do Direito de Construir

Para estes zoneamentos, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme disposto no Anexo I da referida lei:

Zona	Usos predominantes	Lote mín. (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/tranf. Potencial					
RESIDENCIAL	Residencial Comércio e serviços	250 (2) 337,50 (3) m²	10 (2) 12,50 (3) M	1,5	2,5	4 pav e 13 m (5)	65%	Residencial: 15% Comercial: 10%	Para uso Residencial e Comercio/serviços Frontal =4,00 Lateral 1° e 2° pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	–Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios –IPTU Progressivo no tempo –Desapropriação com títulos –Outorga Onerosa –Direito de preempção –Operações urbanas consorciadas

Zona	Usos predominantes	Lote mín. (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
CENTRAL	Residencial Comércio e serviços Institucional	250(5) ou 337,50 (6) m ²	10m (5) 12,50m (6)	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal =4,00 Lateral 1°,2° e 3° pav = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal=0 Lateral 1°,2° e 3° pav = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10)	- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

Zona	Usos predominantes	Lote mín. (T x p)	Testada mín (T)	Coeficiente aproveitamento		Número máximo pavimentos e Altura máxima (h)	Taxa ocupação (%)	Taxa permeabilidade (%)	Afastamento mínimo (m)	Instrumentos
				Básico	com aquisição/transf. Potencial					
VIA ESTRUTURAL	Residencial Comércio e serviços Institucional	250 (2) 337,50 (3) m ²	10,0 (2) 12,50 (3) m	3,5	4,5	Comercial ou residencial 8 pav e 29,5m (5) (6) (11) Misto 10 pav e 41m (5) (6) (7) (11)	70% e/ou 90% para uso misto	Residencial: 15% Comercial: 10%	1) Para uso residencial: Frontal = 18,00m do eixo da via Lateral 1°, 2° e 3° pav. = 0 e demais = h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13) 2) Para uso comércio/serviço e misto: Frontal = 14,00m do eixo da via Lateral 1°, 2° e 3° pav. = 0 e demais h/6 (1) (8) (9) Fundos = p/10 (4) (10) (13)	- Parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios - IPTU Progressivo no tempo - Desapropriação com títulos - Outorga Onerosa - Direito de preempção - Operações urbanas consorciadas

- (1) Recuo mínimo previsto no caso de paredes com aberturas nunca é inferior a 1,50 m;
- (2) Lote situado em centro de quadra;
- (3) Lote de esquina ou mais de uma frente;
- (4) Em edificações com até 3 pavimentos e 11,50m de altura (nas zonas centrais e/ou em vias estruturais) e edificações com até 2 pavimentos e 8,50m de altura (demais zonas) não é necessário recuo de fundos;
- (5) As garagens em edifícios residenciais, comerciais e mistos, não são computáveis no índice construtivo, bem como as circulações verticais dos prédios;
- (6) Os pavimentos de garagem em edifícios residenciais, comerciais e mistos não serão computáveis na altura máxima da edificação, não ultrapassando o limite de 2 pavimentos adicionais;
- (7) No caso de edificação mista poderá ser utilizado até três pavimentos comerciais, com área mínima de 1/3 de um pavimento para esta finalidade;
- (8) Exceto para uso exclusivo de circulação vertical, em um dos recuos não ultrapassando os 5m de largura;
- (9) Se o recuo lateral for superior a 5m, pode ser utilizado os 5m como recuo lateral;
- (10) No caso em que o recuo de fundos for inferior ao lateral, adote-se o recuo lateral, limitado à 5,00m;
- (11) A altura máxima para prédios de até 2 pavimentos ou andares de base é de 8,50m e/ou para prédios de até 3 pavimentos ou andares de base é de 11,50m;
- (12) Lote com frente para rodovias deve ser atendido o recuo obrigatório da faixa de domínio, mais um recuo frontal de 10m.
- (13) Nos casos em que o gabarito existente da via for maior que o gabarito proposto pela Lei do Sistema Viário, mantém-se o recuo frontal para uso residencial de 4,0m e para uso comercial/misto 0m do alinhamento existente.

LEGENDA

T: testada

p: profundidade

h: altura

OBSERVAÇÕES:

- Esta certidão está de acordo com o Plano Diretor (Lei nº. 4.759/2007), isto não exime o empreendimento de obedecer outras posturas legais, tais como o Código de Obras (Lei nº. 5.877/2014) e Código de Posturas (Lei nº. 5.881/2014).
- Todo o empreendimento estará sujeito a avaliação da SMMA (Secretaria Municipal do Meio Ambiente) quanto a questões ambientais de sua implantação, podendo ser avaliado também por outros setores da Prefeitura deste Município, caso seja pertinente.

SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



SECRETARIA MUNICIPAL DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



PREFEITURA
MUNICIPAL DE
MONTENEGRO



Assinado por 1 pessoa: VALÉRIA WOLLMANN

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382> e informe o código 7FC3-9FDA-309B-0382

Anexo II – Quadro dos padrões de incomodidades admissíveis

- (1) Diurno: das 7:00 às 22:00; Noturno: das 22:00 às 7:00; aos domingos e feriados: das 9:00 às 22:00 e das 22:00 às 9:00 hs.
 (2) Valores médios de referência.(Vide Resolução CONAMA 01/90, NBR 10.151 e NBR 10.152 e demais legislações)

Fatores De Incomodidade	Localização	Poluição Sonora em db(A) (1)(2)	Poluição Atmosférica	Poluição Hídrica	Geração De Resíduos Sólidos	Vibração
NÃO-INCÔMODA	Áreas de sítios e fazendas	diurna 40 db noturna 35 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	não produz
	Toda a Macrozona Urbana	diurna 50 db noturna 45 db				
INCÔMODA I	Toda a Macrozona Urbana	diurna 55 db noturna 50 db	Sem fontes de emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	inócuo	Até Classe III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA II	Zonas Centrais Zona Industrial e Atacadista SEP do Cais do Porto Vias Estratégicas	diurna 60 db noturna 55 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes II e III Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	resolve dentro do lote (NBR 10.273/ABNT)
INCÔMODA III	Zona Industrial e Atacadista	diurna 65 db noturna 60 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03	Classes I e II Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT
INCÔMODA IV	Zona Industrial e Atacadista	70 db	Emissão de substâncias odoríferas na atmosfera de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81; Emissão de fumaça de acordo com: Resolução CONAMA 05/89; Leis Estaduais 7488/81;	Leis Estaduais 11520/00; 10350/94; 12037/03 Decreto Estadual 8.468/76 – Arts. 17, 18 e 19	Classe I Lei: 12.305/10; Leis Estaduais: 12037/03, 11520/00, 6503/72	NBR 10.273/ABNT



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7FC3-9FDA-309B-0382

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VALÉRIA WOLLMANN (CPF 008.XXX.XXX-28) em 02/07/2026 09:01:11 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/7FC3-9FDA-309B-0382>