

# EIV

## Estudo de Impacto de Vizinhança

**SHPX LOGISTICA LTDA**

**Nova Friburgo - RJ**



## Sumário

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1- Identificação da Empresa.....                 | 3  |
| 2- Identificação dos Responsáveis Técnicos ..... | 3  |
| 3- Apresentação.....                             | 4  |
| 4- Objetivo .....                                | 4  |
| 5- Atendimento à legislação vigente.....         | 4  |
| 6- Caracterização da Região de Vizinhança .....  | 5  |
| 7- Informações sobre o empreendimento .....      | 9  |
| 8- Análise e Impactos .....                      | 15 |
| 9- Impactos Pós-Implantação .....                | 15 |
| 10- Conclusão .....                              | 16 |



## 1- Identificação da Empresa

|                                                                                                                                                    |                                                                     |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Empresa:</b> SHPX LOGISTICA LTDA.                                                                                                               |                                                                     |                                |
| <b>Nome Fantasia:</b> *****                                                                                                                        |                                                                     |                                |
| <b>CNPJ:</b> 42.446.277/0124-41                                                                                                                    |                                                                     |                                |
| <b>Descrição de Atividade:</b> Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional |                                                                     |                                |
| <b>Endereço:</b> AV ANTONIO MARIO DE AZEVEDO                                                                                                       | <b>Nº:</b> 5524 GALPÃO 1 e 2 Gleba 1                                | <b>Bairro:</b> DUAS PEDRAS     |
| <b>Cidade:</b> NOVA FRIBURGO                                                                                                                       | <b>Estado:</b> RIO DE JANEIRO                                       | <b>CEP:</b> 28.630-310         |
| <b>Telefone Fixo:</b> (11) 2626-1679                                                                                                               |                                                                     | <b>Telefone Celular:</b> ***** |
| <b>E-mail:</b> FISCAL.BR@SHOPEE.COM                                                                                                                |                                                                     |                                |
| <b>CNAE:</b> 49.30-2-02                                                                                                                            |                                                                     |                                |
| <b>Grau de Risco:</b> 1                                                                                                                            |                                                                     |                                |
| <b>Número de Funcionários:</b> 130                                                                                                                 | <b>Dias de funcionamento:</b> Domingo à Segunda feira               |                                |
|                                                                                                                                                    | <b>Horário de funcionamento:</b> Domingo à Segunda feira : 24 horas |                                |

## 2- Identificação dos Responsáveis Técnicos

]

|                                                                                     |                                      |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Nome:</b> SERGIO HENRIQUE MANTOVANI                                              |                                      |                                |
| <b>Profissão:</b> Especialista em Qualidade, Segurança, Meio Ambiente e Saúde / GAI |                                      |                                |
| <b>CPF:</b> 071.509.237-55                                                          |                                      |                                |
| <b>CREA-RJ nº:</b> 2009151332                                                       |                                      |                                |
| <b>Endereço:</b> R CARLOS ALBERTO                                                   | <b>Nº:</b> 203                       | <b>Bairro:</b> CRUZEIRO DO SUL |
| <b>Cidade:</b> NOVA IGUAÇU                                                          | <b>Estado:</b> RIO DE JANEIRO        | <b>CEP:</b> 26.012-090         |
| <b>Telefone Celular:</b> 21985662599                                                | <b>E-mail:</b> shmantovani@gmail.com |                                |

|                                            |                                       |                            |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| <b>Nome:</b> JÉSSICA CARLA PONTES DA SILVA |                                       |                            |
| <b>Profissão:</b> GESTORA AMBIENTAL        |                                       |                            |
| <b>CPF:</b> 149.197.267-08                 |                                       |                            |
| <b>CRQ-RJ nº:</b> 03205447-6               |                                       |                            |
| <b>Endereço:</b> R OLMIR                   | <b>Nº:</b> 251                        | <b>Bairro:</b> RANCHO NOVO |
| <b>Cidade:</b> NOVA IGUAÇU                 | <b>Estado:</b> RIO DE JANEIRO         | <b>CEP:</b> 26.012-060     |
| <b>Telefone Celular:</b> 21985662599       | <b>E-mail:</b> jesscontato1@gmail.com |                            |



### 3- Apresentação

A implementação de novos empreendimentos da construção civil tende a promover alterações na dinâmica urbana, social e ambiental do seu entorno. Os impactos que essas alterações podem causar devem ser avaliados, em especial os negativos, em sua área de influência.

A Lei Federal n 10.257/2001, conhecida pelo estatuto da cidade, apresenta o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança como um mediador dos interesses privados dos empreendedores, e o direito a qualidade de vida urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno. Está é a razão pela qual o EIV é exigido pelos órgãos públicos municipais, como parte fundamental no processo de aprovação de empreendimentos que tenham potencial de causar impactos negativos à vizinhança.

Desta forma, atendendo à solicitação dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, a SHPX LOGÍSTICA LTDA, por meio da G2MAX CONSULTORIA, desenvolveu este Estudo de Impacto de Vizinhança.

### 4- Objetivo

O objetivo principal deste trabalho é desenvolver um diagnóstico e prever os possíveis impactos do empreendimento a ser implementado, além de indicar medidas de prevenção, correção e, quando necessário, de mitigação.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, visa apresentar de forma detalhada o empreendimento de operações logísticas, bem como das vantagens e desvantagens para a cidade e região, em virtude da implantação.

Para o caso dos impactos negativos, serão sugeridas medidas mitigadoras que têm como objetivo anular a ação negativa prevista, de forma a não comprometer em nenhuma fase de empreendimento, seja durante as obras, seja durante a operação, a qualidade de vida dos moradores do seu entorno.

O presente relatório também tem como finalidade evidenciar que o empreendedor atenderá às exigências dispostas nas leis municipais, estaduais e federais que recaem sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

### 5- Atendimento à legislação vigente

O empreendimento Shopee foi concebido a partir do que dispõe as legislações vigentes:

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um documento a ser exigido pela Municipalidade com o objetivo de contribuir para a análise de empreendimentos, que têm potencial de promover adensamento populacional. A elaboração deste EIV atende ao que está disposto no Decreto







Define-se vizinhança como sendo o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingida ou beneficiada pelos efeitos de empreendimentos, tanto na fase de implantação, quanto na fase de operação. O tamanho e a forma da área de vizinhança podem variar conforme a densidade populacional, a existência de barreiras físicas, a acessibilidade, entre outros fatores. O critério a ser adotado deve ser definido de acordo com as características específicas de cada empreendimento.

A delimitação da área de influência, ou área de vizinhança, é determinante para cada EIV, uma vez que somente após essa etapa, é possível orientar as diferentes análises temáticas, bem como avaliar a intensidade e a natureza dos impactos.

Para este estudo, a área de vizinhança foi definida com base nas barreiras físicas presentes no entorno do empreendimento. Com essa definição, a área de estudo corresponderá ao bairro do empreendimento, Duas Pedras.

A figura abaixo apresenta a área de influência do empreendimento em questão:



### 6.3 – Infraestrutura existente na área de estudo

O empreendimento será implantado no perímetro urbano do município, em área com infraestrutura urbana já instalada. A região é atendida por rede de distribuição de água potável e rede coletora de esgoto, além de rede de energia elétrica e pavimentação asfáltica.

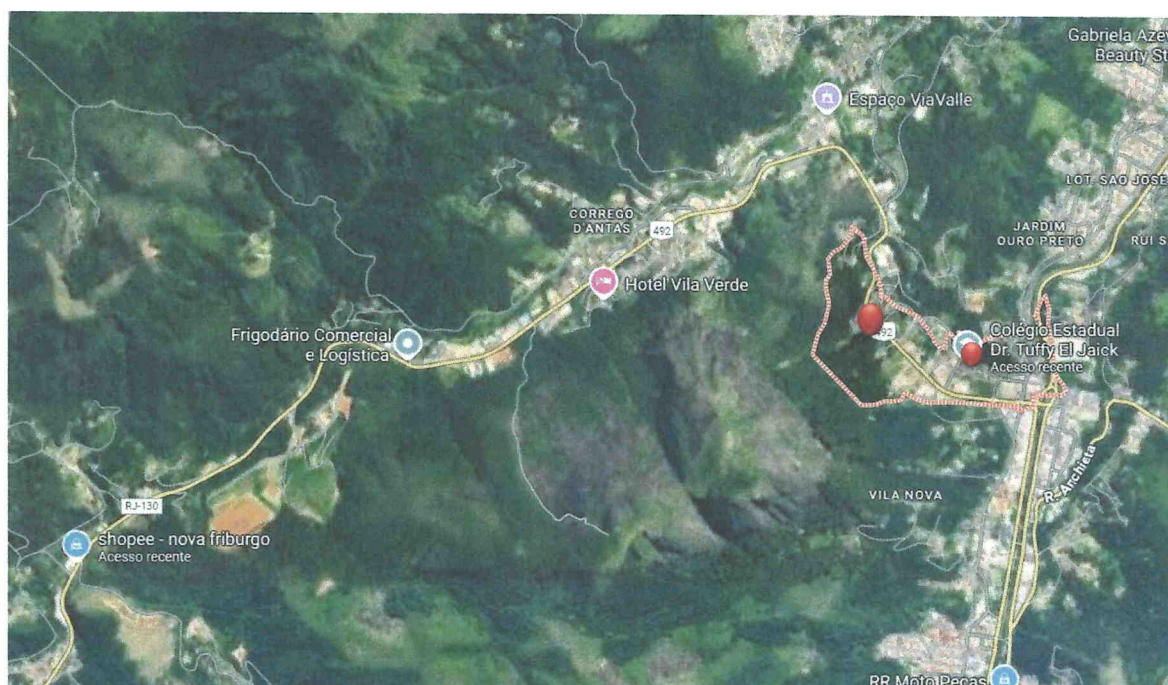


Também há serviço regular de coleta de resíduos sólidos, por uma empresa terceirizada, que fica responsável pela destinação adequada dos resíduos sólidos gerados pelo empreendimento. O município também apresenta coleta de resíduos sólidos urbanos.

Sobre o sistema viário, há transporte coletivo na área de vizinhança do empreendimento e existe um tráfego uniforme, regular e de intensidade normal na região e na frente do empreendimento, por estar localizado à beira de uma rodovia.

#### 6.4 – Equipamentos comunitários

As figuras abaixo apresentam a localização dos equipamentos públicos situados na área de influência do empreendimento.





#### Equipamentos de Saúde:

Na região de vizinhança do empreendimento, foi identificado um hospital particular situado a cerca de 05 km de distância, que atende à população local e representa um importante ponto de apoio aos serviços de atendimento médico e preventivo. Não foi identificado Unidade Básica de Saúde (UBS).



Hospital Particular São Lucas

#### Equipamentos de Educação:

Quanto aos equipamentos públicos de educação, foi identificada situado a cerca de 5,8 km do empreendimento, um colégio estadual, que compõe a rede de ensino fundamental do município e atende à demanda da comunidade local.



Colégio Estadual Dr. Tuffy El Jaick

THE

THE

THE

## 6.5 – Características da área de influência

A Área de Influência é identificada pela urbanização antiga ocorrida há mais de 50 anos e sua localização. Próximas vias importantes do município de Nova Friburgo, torna-se região de empreendimento privilegiada e, conseqüentemente, valorizada.

Em relação ao uso e ocupação do solo, a região é caracterizada da seguinte forma:

- Predomínio do uso industrial e comercial, representado pelo bairro Duas Pedras.
- Á leste, estão localizados condomínios residenciais, casas, colégio, hospital, postos de combustíveis, bares.
- Para o lazer e bem-estar público da população, existe o Mirante Duas Pedras e o Centro de Convenções, inaugurado em 2024.
- Galpões e centros logísticos na Av. Antônio Mario de Azevedo - Duas Pedras.
- As atividades comerciais e prestações de serviço estão bem distribuídas por todo o bairro da Área de Influência.
- A região oferece farmácia, pizzaria, lanchonete, restaurante, lotérica, lojas de roupa, restaurante de comida, entre outros.

## 7- Informações sobre o empreendimento

7.1 - A unidade **SHPX LOGISTICA LTDA** na Avenida Antônio Mário de Azevedo, nº 5524, Duas Pedras, Nova Friburgo, é um *hub*, que atua como centro logístico de recebimento e distribuição de cargas.

Os CNAEs que estão registrados no cartão CNPJ da filial são:

- 49.30-2-02
- 49.30-2-01
- 52.11-7-99
- 52.50-8-05

As atividades que são realizadas na unidade são:

### Atividade Principal

49.30.2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional.

### Atividades Secundárias

49.30-2-01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal;

5211-7-99 Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda móveis;

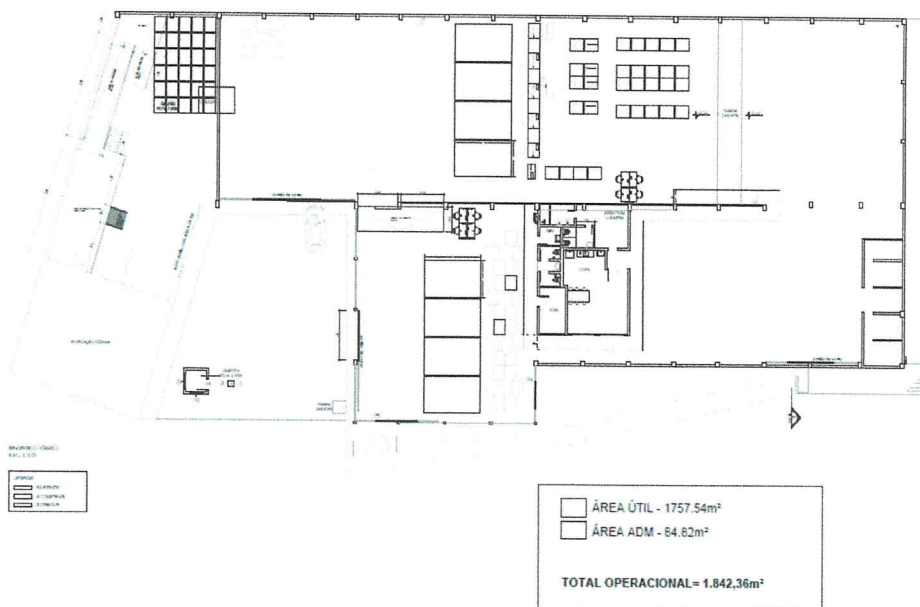
5250-8-05 Operador de transporte multimodal – OTM.



As atividades da SHPX se restringem a de distribuição dos produtos vendidos na plataforma de *marketplace* da Shopee. Pela característica logística de funcionamento dos nossos galpões, não há armazenamento de produtos de qualquer natureza nos galpões. O tempo de permanência das cargas é de algumas horas suficientes para o detalhamento logístico e envio das cargas para as próximas etapas.

## 7.2 Áreas Operacionais

Área Operação Shopee – **1.842,36 m<sup>2</sup>**



## 7.3 Horário de Funcionamento

A operação da unidade possui 121 funcionários divididos em turnos e 3 funcionários na administração. A operação acontece todos os dias em 3 turnos:

1º Turno: 05:25 - 13:45

2º Turno: 14:00 - 22:20

3º Turno: 21:55 as 05:25



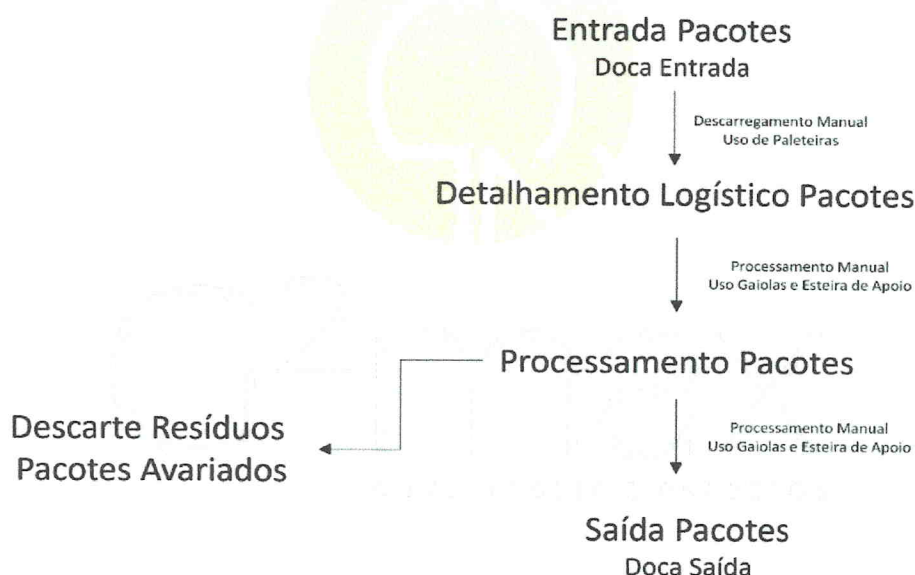
## 7.4 Detalhamento Operação

A operação interna da SHPX é parcialmente automatizada, os pacotes são recebidos pelos operadores nas docas de entrada e colocados em gaiolas.

As gaiolas são movimentadas dentro do galpão. Os pacotes são registrados no sistema e separados de acordo com as transportadoras que farão o transporte até o destino final do produto.

A ilustração a seguir mostra detalhes do fluxo da operação:

Fluxograma detalhando as atividades feitas na unidade.



## 8- Análises e Impactos

### 8.1 – Adensamento Populacional

O empreendimento não implicará em adensamento populacional residencial, tendo em vista que o uso do solo será exclusivamente comercial/logístico, sem a incorporação de unidades habitacionais nem a previsão de fixação permanente de novos moradores na área.

Durante a operação do empreendimento, está prevista a atuação de 121 funcionários, distribuídos em 4 turnos de trabalho, o que dilui a presença simultânea de pessoas no local e evita a concentração excessiva de fluxo humano em horários específicos.



Considerando que o empreendimento está inserido em região de uso predominantemente industrial e logístico, sem núcleos residenciais no entorno imediato, a presença desses trabalhadores não altera significativamente a densidade demográfica local, nem compromete a capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários existentes.

Além disso, a maior parte da mão de obra tende a ser oriunda do próprio município, com deslocamento diário para o trabalho, sem necessidade de fixação de novas moradias na área próxima ao empreendimento.

Tipo de impacto: neutro, direto, de baixa magnitude, temporário e controlado.

### 8.2 – Equipamentos urbanos e comunitários

Como o empreendimento está situado em área com vocação logística consolidada, às margens de rodovia de grande circulação e se tratar de uma zona com uso predominantemente industrial e comercial, com ausência de núcleos residenciais no entorno imediato, o que minimiza a sobrecarga sobre equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Na fase de operação, o empreendimento contará com um quadro fixo de funcionários voltado à logística, segurança, manutenção e serviços administrativos, cuja demanda por infraestrutura urbana será baixa e compatível com a oferta existente. Por se tratar de um uso não residencial, o galpão não implicará aumento da demanda por creches, escolas, unidades básicas de saúde, centros culturais ou áreas de lazer, especialmente considerando que a região já atende a empreendimentos de natureza similar.

Tipo de impacto: neutro, direto, de baixa magnitude e neutro.

### 8.3 – Uso e ocupação do solo

O empreendimento logístico da Shopee será implantado em área situada à margem de rodovia, no bairro Duas Pedras, município de Nova Friburgo – RJ, em uma zona caracterizada predominantemente por usos industriais, logísticos e comerciais. O local apresenta baixa densidade demográfica, não havendo núcleos residenciais no entorno imediato, o que favorece a compatibilidade do empreendimento com o uso do solo local.

De acordo com o macrozoneamento do Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo, a área encontra-se inserida em zona classificada como SuC II – Setor de Urbanização Consolidada II, destinada a usos diversificados, com predomínio de atividades comerciais e industriais de médio e grande porte. A tipologia do empreendimento está em conformidade com os parâmetros dessa classificação, não havendo conflito com o zoneamento urbano vigente.

O uso do solo será destinado a atividades logísticas, incluindo recepção, armazenamento, movimentação e distribuição de mercadorias, com suporte de áreas administrativas e de apoio operacional. A ocupação atenderá aos parâmetros de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos estabelecidos pela legislação urbanística do município.



Além disso, por se tratar de área com forte presença de empreendimentos similares, a implantação do condomínio logístico reforça a vocação produtiva e funcional da região, contribuindo para a ordenação do uso do solo e estimulando a qualificação da infraestrutura urbana existente.

Tipo de impacto: positivo, direto, de baixa magnitude e caráter permanente.

#### 8.4 – Valorização imobiliária

A valorização imobiliária se apoia no tripé custo-qualidade-utilidade. Assim sendo, não existem listas prontas, já que deve ser pautada não só pelos aspectos objetivos, mas especialmente, pela realidade socioeconômica que o empreendimento em questão traz ao determinado imóvel a qual é destinado.

Entre os três pontos do tripé, a atividade do empreendimento é o que mais impacta diretamente a região, pois gera aumento da demanda ao entorno e que recebe novos empreendimentos.

O empreendedor procura melhorar o entorno do empreendimento para qualificar o seu produto, e com isso toda a região passa a ser mais valorizada, atraindo novos investimentos e empreendimentos e trazendo benefícios para a região.

Tipo de impacto: positivo, direto, baixa magnitude e permanente.

#### 8.5 – Geração de tráfego, demanda por transporte público

A implantação e operação do Galpão logístico da Shopee resultará em significativo aumento no volume de tráfego de veículos, especialmente caminhões e utilitários, que circularão diariamente pela rodovia de acesso e pelas vias ao entorno do empreendimento.

Essa intensificação da circulação veicular, característica de empreendimentos logísticos, tende a aumentar a suspensão de partículas sólidas, especialmente em trechos com pavimentação desgastada ou em áreas não asfaltadas, contribuindo para a maior geração e dispersão de poeira no ambiente.

O impacto ocorre principalmente na rodovia de acesso ao empreendimento, que passa a sofrer pressão adicional pela movimentação constante de veículos de carga e utilitários podendo comprometer a qualidade do ar e gerar incômodos à população do entorno e à vegetação local. Trata-se, porém, de um impacto inevitável gerado pela implementação do empreendimento.

Tipo de impacto: negativo, direto, de baixa magnitude e permanente.



**Medidas mitigadoras propostas:**

- Estabelecer entendimento com departamentos de trânsito, a fim de adotar medidas para o correto uso das vias em torno do empreendimento, como, por exemplo, horários específicos para o trânsito de veículos pesados de forma a garantir não somente a fluidez como também a segurança dos usuários das vias, pedestres, condutores, ciclistas, etc;
- Especificar os horários que os veículos de grande porte e as máquinas poderão circular nas vias públicas, serão utilizadas preferencialmente as vias de acesso principal e não as vias de acesso local ao empreendimento;

**8.6 – Ventilação e aeração, sombreamento, iluminação e ruídos**

**Aumento dos níveis de ruído nas proximidades**

É natural que um galpão logístico, localizado à beira de uma rodovia, gere emissões de ruídos, em sua maioria provenientes de utilitários, caminhões e também por conta da própria atividade exercida no local.

Entretanto, considera-se que esse tipo de emissão sonora costuma ser localizada e atinja a distância máxima de 200 metros. Analisando a localização da área do empreendimento, verifica-se que não existem moradores no entorno imediato. Dessa forma, conclui-se que os vizinhos não serão afetados pelos níveis de ruído gerados.

Devem ser adotadas medidas preventivas com o objetivo de minimizar a probabilidade de que as exposições ao ruído ultrapassem o limite de tolerância.

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| Tipo de impacto: negativo, direto, de baixa magnitude e permanente. |
|---------------------------------------------------------------------|

**Medidas Mitigadoras propostas:**

- Monitoramento periódico dos níveis de ruído;
- Manutenção preventiva de veículos e equipamentos, do empreendimento;
- Sempre que possível, instalar barreiras físicas, como muros, telas acústicas ou cercas vegetadas, nas divisas do terreno, especialmente voltadas para as áreas mais sensíveis ou com maior emissão de ruído;
- Delimitação de horários para carga e descarga;
- Promover treinamentos e campanhas de conscientização sobre a importância da redução do ruído nas atividades operacionais, com foco em boas práticas de condução e operação de máquinas;

**8.7 – Paisagem urbana, patrimônio natural e cultural**

O empreendimento logístico da Shopee será implantado em uma área localizada à margem de uma rodovia, no bairro Duas Pedras, em Nova Friburgo – RJ. A região apresenta características eminentemente industriais e logísticas, com vasta presença de



empreendimentos de médio e grande porte, o que confere à área um perfil funcional consolidado.

Não há núcleos residenciais ou habitações no entorno imediato, o que minimiza potenciais conflitos relacionados à alteração da ambiência urbana ou à inserção de edificações de grande escala. A paisagem local já está marcada pela presença de galpões industriais, centros de distribuição, pátios de manobra e circulação intensa de veículos pesados, de modo que o novo empreendimento se insere de forma compatível com o contexto existente.

Do ponto de vista do patrimônio natural e cultural, não foram identificados bens tombados ou registrados na área de implantação nem em seu entorno direto. O local não apresenta elementos de valor histórico, arquitetônico ou paisagístico sensível que possam ser comprometidos pela implantação da nova edificação.

Tipo de impacto: neutro, direto, de baixa magnitude e permanente.

## 9- Impactos Pós-Implantação

### 9.1 - Geração de Emprego e Renda

Durante a fase de operação, haverá ainda a criação de novos postos definitivos de trabalho para suprir a demanda por funcionários, para manutenção e serviços do próprio galpão, como pessoal de limpeza, segurança e manutenção, além dos funcionários do próprio galpão. Estima-se que, ao todo, serão 130 vagas, novos postos de trabalho, por conta do funcionamento do empreendimento. Assim, a geração de novas vagas e todos os efeitos benéficos causados pela criação de novos postos de trabalho acaba por incidir de forma positiva a economia local.

Tipo de impacto: positivo, direto, de baixa magnitude e cíclico.

### 9.2 - Aumento da Receita Municipal

Uma vez implantado o Hub de Operações Logísticas da Shopee, haverá um aumento da arrecadação de IPTU e recolhimento de ISS.

Além do IPTU, novos empreendimentos contribuem para a geração de outros tributos municipais, como retenção de impostos sobre serviços.

Tipo de impacto: positivo, direto, baixa magnitude e permanente.



## 10- Conclusão

Neste estudo foram analisados os impactos gerados durante as fases de implantação e operação do empreendimento galpão logístico da Shopee, situada à margem de rodovia, no bairro Duas Pedras, município de Nova Friburgo – RJ.

Foram apontados os impactos decorrentes do adensamento populacional da região, impacto nos equipamentos públicos urbanos e comunitários, no sistema de circulação e transporte, impactos relativos ao uso de ocupação do solo, meio ambiente, poluição, ventilação, iluminação, entre outros.

Assim foram identificados impactos positivos, neutros e negativos. Para os impactos negativos foram sugeridas as ações adequadas para sua mitigação. Essas ações representam o compromisso da Shopee em não causar transtornos à população vizinha, de forma a não comprometer em nenhum momento, seja na implantação, seja na operação, sua qualidade de vida.

Assim conclui-se que a implantação deste empreendimento de galpão logístico da Shopee resultará em melhorias na área da vizinhança, como a valorização imobiliária, o incremento das atividades comerciais, contribuindo com a qualidade de vida da população, além de contribuir para a diminuição do déficit habitacional e com a geração de emprego, tanto na implantação quanto na operação do empreendimento.

M.Sc Sergio Henrique Mantovani  
Especialista em QSMSRS  
Especialista em Gestão Ambiental Integrada  
Tecnólogo em Petróleo e Gás  
CREA/RJ 2009151332



Documento assinado digitalmente  
**SERGIO HENRIQUE MANTOVANI**  
Data: 28/07/2025 16:12:39-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jéssica Carla Pontes da Silva  
Especialista em Gestão Ambiental Integrada  
Tecnóloga em Gestão Ambiental  
CRQ/RJ 032054476



Documento assinado digitalmente  
**JESSICA CARLA PONTES DA SILVA**  
Data: 28/07/2025 16:08:13-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

