



Recebemos em:

26/10/2022  
[Assinatura]

Visconde do Rio Branco, MG, 13 de outubro de 2022

À CÂMARA DOS VEREADORES DE VISCONDE DO RIO BRANCO/MG

EXMO. PRESIDENTE GÉRSON GOMES DE FREITAS

**Assunto: Apresentação de Laudo de Impactos da Coexistência de Atividades Industriais e Empreendimentos Imobiliários Residenciais no Município de Visconde do Rio Branco e Solicitação de Consideração de Distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais no Plano Diretor do Município de Visconde do Rio Branco.**

**GLOBALFRUIT INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, por sua **SEDE** inscrita no CNPJ sob o nº 04.963.806/0001-36, situada na Avenida Perimetral, nº 960, Bairro Barra dos Coutos, município de Visconde do Rio Branco/MG, CEP 36.520-000, neste ato representada por seu sócio administrador in fine assinado, vem, com o devido respeito perante Vossa Senhoria, apresentar **LAUDO DE IMPACTOS DE COEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E RESIDENCIAIS** e solicitar a **CONSIDERAÇÃO DO DISTANCIAMENTO MÍNIMO ENTRE ÁREAS RESIDENCIAIS E INDUSTRIAIS**.

O Plano Diretor submetido a esta Casa, tem sido devidamente analisado pela Câmara dos Vereadores de Visconde do Rio Branco e é importante que algumas ponderações sejam feitas, haja vista a importância do tema.

Diante dos impactos que a construção de áreas residenciais pode causar no entorno de áreas industriais e vice-versa, no intuito de contribuir com a definição do Plano Diretor deste município, foi solicitado e elaborado um laudo técnico que demonstra as repercussões de um distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais.

É fundamental que consequências ambientais, sociais e econômicas sejam consideradas quando da elaboração e aprovação do projeto de lei. Se demonstra imprescindível que, além de respeitar legislações ambientais, sejam também observadas preocupações de vizinhança entre cidadãos que ocupam imóveis residenciais e indústrias da região que são diretamente afetadas pelo Plano Diretor. Devem ser levadas em conta ponderações como ruídos, odores e manipulação de produtos químicos e outras substâncias inerentes às atividades agroindustriais.

Av. Perimetral, 960 - Barra dos Coutos - Visconde do Rio Branco - MG - CEP: 36520-000  
[www.globalfruit.com.br](http://www.globalfruit.com.br)



O Plano Diretor certamente promoverá o crescimento da área urbanizada do município, o que gera grandes avanços para Visconde do Rio Branco, mas também requer cuidados.

É necessária cautela em relação às definições das áreas próprias para moradias, assim como as zonas que permitem o desenvolvimento de indústrias tão importantes para os empregos, a renda, os serviços, os impostos e a economia da cidade.

O desenvolvimento social, ambiental e econômico deve ser buscado de maneira a permitir a coexistência em harmonia para uma agradável convivência da coletividade.

Ante o exposto, tendo em vista a importância do projeto implantado no Município o qual gera inúmeros empregos e renda para a região, a Globalfruit Indústria e Comércio Ltda, possui pleno interesse em apresentar o laudo em anexo e solicitar sua apreciação considerando o distanciamento mínimo de 1.000 metros entre as atuais áreas industriais das futuras zonas residenciais ou mistas que venham ser aprovadas neste Plano Diretor.

Nesses termos, pede deferimento.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rafael R Vaz".

---

**GLOBALFRUIT INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**

**RAFAEL ANTONIO MENDES RIBEIRO VAZ**

**SÓCIO ADMINISTRADOR**



Recebemos em:  
25 / 10 / 2022  
Gomes

Visconde do Rio Branco, MG, 14 de outubro de 2022

À CÂMARA DOS VEREADORES DE VISCONDE DO RIO BRANCO/MG

EXMO. PRESIDENTE GÉRSON GOMES DE FREITAS

**Assunto: Apresentação de Laudo de Impactos da Coexistência de Atividades Industriais e Empreendimentos Imobiliários Residenciais no Município de Visconde do Rio Branco e Solicitação de Consideração de Distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais no Plano Diretor do Município de Visconde do Rio Branco.**

**TROPICAL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rodovia MG 22, Km 105, Barra dos Coutos, município de Visconde do Rio Branco – MG, inscrita no CNPJ sob no. 22.492.169/0001-49, neste ato representada por seu procurador in fine assinado, vem, com o devido respeito perante Vossa Senhoria, apresentar **LAUDO DE IMPACTOS DE COEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E RESIDENCIAIS** e solicitar a **CONSIDERAÇÃO DO DISTANCIAMENTO MÍNIMO ENTRE ÁREAS RESIDENCIAIS E INDUSTRIAIS**.

O Plano Diretor submetido a esta Casa, tem sido devidamente analisado pela Câmara dos Vereadores de Visconde do Rio Branco e é importante que algumas ponderações sejam feitas, haja vista a importância do tema.

Diante dos impactos que a construção de áreas residenciais pode causar no entorno de áreas industriais e vice-versa, no intuito de contribuir com a definição do Plano Diretor deste município, foi solicitado e elaborado um laudo técnico que demonstra as repercussões de um distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais.

É fundamental que consequências ambientais, sociais e econômicas sejam consideradas quando da elaboração e aprovação do projeto de lei. Se demonstra imprescindível que, além de

Tropical Indústria de Alimentos S/A - CNPJ: 22.492.169/0001-49

Matriz/Fábrica: Rodovia MG 22, Km 105, Barra dos Coutos – Visconde do Rio Branco - Minas Gerais – CEP: 36.520-000 - (32) 3559-1600  
Escritório Comercial MG: Rua Amoroso Costa, 88, sala 201 – Santa Lúcia – Belo Horizonte – Minas Gerais – CEP: 30.350-570 – (31) 3348-3639  
Escritório Comercial SP- Av. Faria Lima, 4055 – Sala 2-111 – São Paulo – CEP: 04.538-133

DS  
RDOP

DS  
CAF



respeitar legislações ambientais, sejam também observadas preocupações de vizinhança entre cidadãos que ocupam imóveis residenciais e indústrias da região que são diretamente afetadas pelo Plano Diretor. Devem ser levadas em conta ponderações como ruídos, odores e manipulação de produtos químicos e outras substâncias inerentes às atividades agroindustriais.

O Plano Diretor certamente promoverá o crescimento da área urbanizada do município, o que gera grandes avanços para Visconde do Rio Branco, mas também requer cuidados.

É necessária cautela em relação às definições das áreas próprias para moradias, assim como as zonas que permitem o desenvolvimento de indústrias tão importantes para os empregos, a renda, os serviços, os impostos e a economia da cidade.

O desenvolvimento social, ambiental e econômico deve ser buscado de maneira a permitir a coexistência em harmonia para uma agradável convivência da coletividade.

Ante o exposto, tendo em vista a importância do projeto implantado no Município o qual gera inúmeros empregos e renda para a região, a Tropical Alimentos, possui pleno interesse em apresentar o laudo em anexo e solicitar sua apreciação considerando o distanciamento mínimo de 1.000 metros entre as atuais áreas industriais das futuras zonas residenciais ou mistas que venham ser aprovadas neste Plano Diretor.

Nesses termos, pede deferimento.

Cordialmente,

DocuSigned by:  
**RENATO DE OLIVEIRA PRADO**  
RENATO DE OLIVEIRA PRADO

**TROPICAL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS S/A**



Recebemos em:  
25/10/2022  
[Assinatura]

Visconde do Rio Branco, MG, 14 de outubro de 2022

À CÂMARA DOS VEREADORES DE VISCONDE DO RIO BRANCO/MG

EXMO. PRESIDENTE GÉRSON GOMES DE FREITAS

**Assunto: Apresentação de Laudo de Impactos da Coexistência de Atividades Industriais e Empreendimentos Imobiliários Residenciais no Município de Visconde do Rio Branco e Solicitação de Consideração de Distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais no Plano Diretor do Município de Visconde do Rio Branco.**

**RIO BRANCO ALIMENTOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, por sua **FILIAL** inscrita no CNPJ sob o nº 05.017.780/0002-87, situada na Rodovia MG 22, Km 105, Bairro Barra dos Coutos, município de Visconde do Rio Branco/MG, CEP 36.520-000, neste ato representada por seu procurador in fine assinado, vem, com o devido respeito perante Vossa Senhoria, apresentar **LAUDO DE IMPACTOS DE COEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E RESIDENCIAIS** e solicitar a **CONSIDERAÇÃO DO DISTANCIAMENTO MÍNIMO ENTRE ÁREAS RESIDENCIAIS E INDUSTRIAIS**.

O Plano Diretor submetido a esta Casa, tem sido devidamente analisado pela Câmara dos Vereadores de Visconde do Rio Branco e é importante que algumas ponderações sejam feitas, haja vista a importância do tema.

Diante dos impactos que a construção de áreas residenciais pode causar no entorno de áreas industriais e vice-versa, no intuito de contribuir com a definição do Plano Diretor deste município, foi solicitado e elaborado um laudo técnico que demonstra as repercussões de um distanciamento mínimo entre áreas residenciais e industriais.

É fundamental que consequências ambientais, sociais e econômicas sejam consideradas quando da elaboração e aprovação do projeto de lei. Se demonstra imprescindível que, além de respeitar legislações ambientais, sejam também observadas preocupações de vizinhança entre cidadãos que ocupam imóveis residenciais e indústrias da região que são diretamente afetadas pelo Plano Diretor. Devem ser levadas em conta ponderações como ruídos, odores e manipulação de produtos químicos e outras substâncias inerentes às atividades agroindustriais.

O Plano Diretor certamente promoverá o crescimento da área urbanizada do município, o que gera grandes avanços para Visconde do Rio Branco, mas também requer cuidados.

Rio Branco Alimentos S. A  
Av. Raja Gabaglia, 3.700 – Estoril  
CEP 30494310  
Belo Horizonte – MG

DS  
[Assinatura]

DS  
CAF



**Vidigal**  
**Engenharia**

**IMPACTOS DA COEXISTÊNCIA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE  
VISCONDE DO RIO BRANCO, MINAS GERAIS.**

**Viçosa, 01 de agosto de 2022**

**1. Sumário**

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR REQUERENTE .....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO .....	3
4. INTRODUÇÃO .....	3
5. OBJETIVO.....	4
6. DESENVOLVIMENTO.....	4
7. IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E IMOBILIÁRIOS.....	10
8. CONCLUSÃO.....	14
9. BIBLIOGRAFIA .....	15

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR REQUERENTE**

Nome: RIO BRANCO ALIMENTOS S/A

CNPJ: 05.017.780/0001-04

Endereço: Avenida Raja Gabaglia, 3700, Estoril - Belo Horizonte - MG - CEP: 30.494-310

## **3. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO**

Empresa: Vidigal Engenharia LTDA

Responsável técnico: Breno Augusto Vidigal Guimarães

Formação Profissional: Engenheiro Civil - CREA: MG – 237685/D

Endereço: Rua Floriano Peixoto, 231, Centro - Viçosa/MG - CEP: 36570-043

Telefone: (31) 3892 - 4614

E-mail: vidigalengenharia@gmail.com

## **4. INTRODUÇÃO**

O plano diretor é um projeto de cidade no que tange aos seus aspectos físico-territoriais. É elaborado pelo Poder Executivo Municipal, por uma equipe multidisciplinar, sob a responsabilidade técnica de um arquiteto urbanista, em um processo de planejamento participativo. Além disso, o plano diretor necessita ser aprovado pela Câmara Municipal para obter eficácia de vinculação jurídica em face dos atores públicos e privados que concorrem na produção e transformação do espaço urbano.

A Constituição Federal estabelece em seu art. 182, que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 1988). O parágrafo 1º, do referido artigo define que: 1) o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana; 2) que este deve ser aprovado pela Câmara Municipal. Adicionalmente, o parágrafo 2º incumbe ao plano diretor definir as exigências fundamentais de ordenação da cidade que delineiam o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Na mesma linha, a Lei Nacional nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no parágrafo 1º, do art. 40, também estabelece que o plano diretor é o instrumento básico da

política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento do município, sendo necessário que o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, incorporarem as diretrizes e prioridades nele contidas.

Os municípios têm a competência material de promover a ordenação territorial de suas cidades (Constituição Federal, art. 30, inciso VIII). Essa ordenação da produção e transformação do espaço urbano deve seguir um planejamento, que se concretiza na elaboração e execução de planos, normas de controle do uso e ocupação do solo e projetos urbanísticos, que guardam entre si uma coerência teleológica, uma coesão dinâmica.

O município de Visconde do Rio Branco promulgou a Lei Complementar nº 23, de 29 de dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor Participativo e de desenvolvimento sustentável do município. Atualmente, esta lei encontra-se em revisão, com a produção de estudos diagnósticos, que visam embasar a atualização da referida norma.

Assim, o presente documento se presta a levantar questionamentos quanto à viabilidade da decisão de manter a delimitação da área correspondente ao bairro Couto, no entorno de uma área classificada como industrial, onde estão instaladas algumas indústrias de grande porte, com potencial de impactar a comunidade adjacente.

## **5. OBJETIVO**

Analisar os impactos da coexistência de atividades industriais e empreendimentos imobiliários residenciais no bairro Couto, no município de Visconde do Rio Branco, Minas Gerais.

## **6. DESENVOLVIMENTO**

Conforme o Art. 237 do projeto de lei de revisão do Plano Diretor do município de Visconde do Rio Branco (Plandir – VRB):

**“O uso do solo pode ser entendido como a forma pela qual o espaço geográfico está sendo ocupado pelo homem e os efeitos dos empreendimentos e atividades sobre os usos e tipos de assentamentos.**

**§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação da população, devendo o adensamento das áreas destinadas a este fim ser controlado para evitar a sua descaracterização.**

[...]

§ 6º. Considera-se uso industrial aquele destinado às atividades de beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal e ou mineral.

[...]

§ 9º. Considera-se uso misto aquele que reúne duas ou mais categorias de uso na mesma edificação ou conjunto integrado de edificações, desde que compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona”.

A região objeto de discussão está localizada próximo à margem da BR 120, sendo enquadrada, com base no art. 239 do Plandir - VRB, como Zona Residencial 3 (bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso comercial/industrial), ou seja, de uso misto. Próximo a esta região, está delimitada a Zona Industrial, também conforme art. 239 do Plandir - VRB, de uso exclusivo para este fim (figuras 1 e 2).

Na Zona Industrial estão localizados três empreendimentos de grande porte, sendo estes a Tropical Indústria de Alimentos S.A (Tial), a Rio Branco Alimentos S.A. (Pif Paf) e a Globalfruit Indústria e Comércio Ltda.

Como pode ser observado, a área denominada ZI (Zona Industrial), figura 1, encontra-se cercada pela zona Z3 (Zona 3), figura 2, a qual apresenta uma predominância comercial/industrial, mas também permite o parcelamento do solo para implantação de condomínio de lotes residenciais.

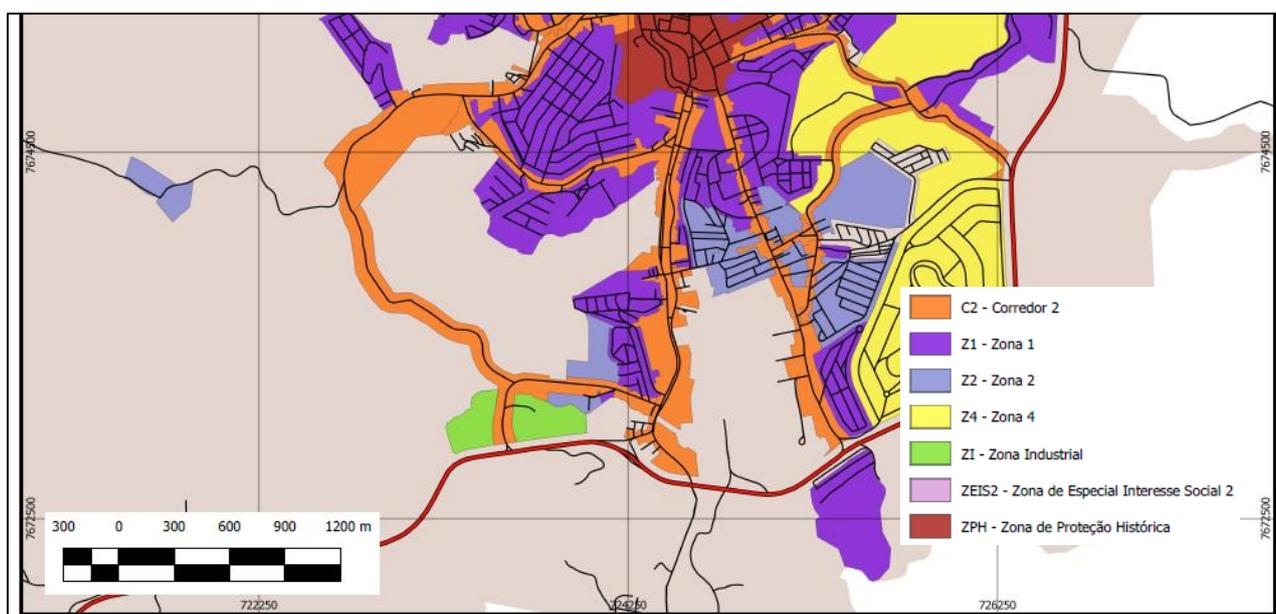


Figura 1: PEUC: Parcelamento, Edificações e Utilização Compulsória. Localização do zoneamento industrial (ZI).

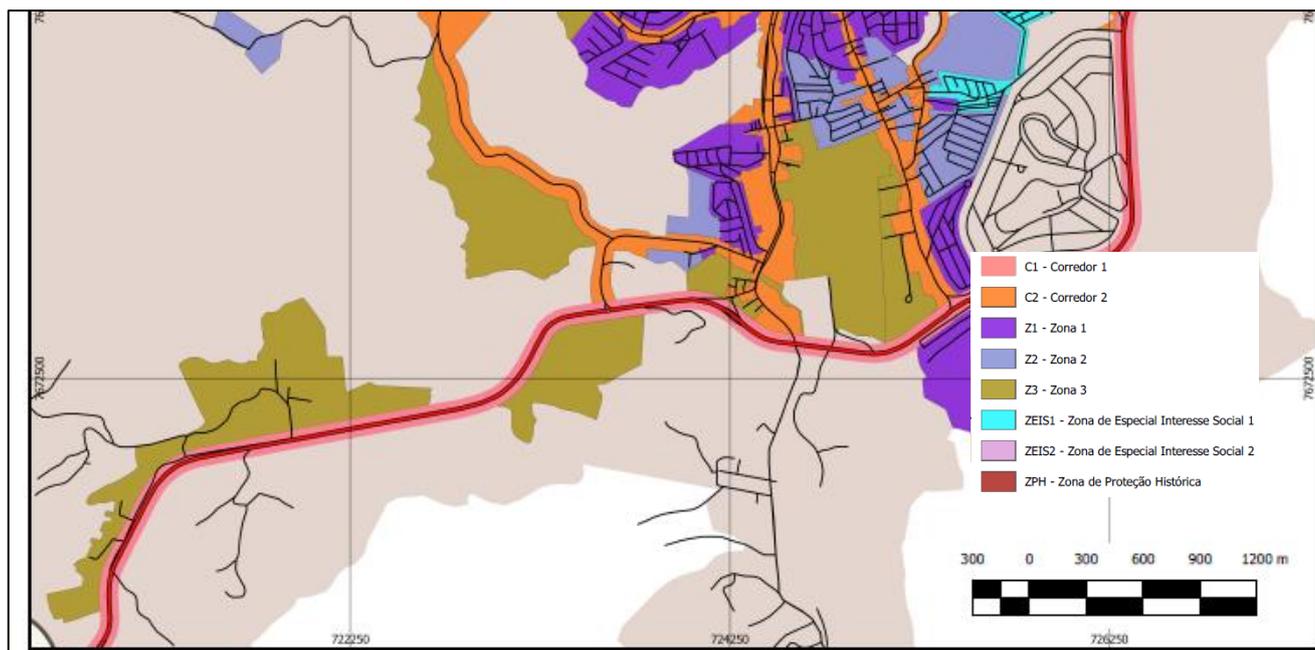


Figura 2: Outorga Onerosa. *Localização do zoneamento Z3.*

O zoneamento urbano define, de forma específica, as zonas para estabelecimento de residências, indústrias e comércio, como forma de equilibrar o uso e ocupação da cidade, sobretudo considerando as características e potenciais de cada local e as necessidades da população.

Um dos objetivos principais do zoneamento urbano é preservar a qualidade de vida dos habitantes e garantir o equilíbrio entre o desenvolvimento e a conservação do meio ambiente e dos recursos naturais. Assim, as chamadas “zonas de uso”, são definições de áreas de uso aplicadas pelo zoneamento urbano com a possibilidade de definir áreas específicas para cada destinação.

O zoneamento industrial foi instituído a nível nacional pelo II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), Lei 6.151, de 4 de dezembro de 1974. A Lei 6.803/1980 dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, definindo em seu artigo 1º11 a compatibilização das atividades industriais com a proteção ambiental.

O estabelecimento de zonas de uso misto, que integram e aproximam residências, áreas comerciais e industriais na mesma localidade, apresentam fatores que devem ser considerados. Neste tipo de zoneamento é bastante comum que ocorram conflitos relacionados ao incômodo causado por níveis de ruído superiores ao tolerado ou em horários incômodos, ocorrência de odores, ocorrência de vetores e/ou pragas,

emissão de particulados, alterações negativas nas condições de trânsito, dentre outros (HANDY, CAO, MOKHTARIAN, 2005).

Neste sentido, ganham relevância instrumentos como o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, previsto no Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), todavia ainda pouco utilizado no Brasil. O EIV é uma ferramenta de planejamento urbano que reconhece e analisa os principais impactos urbanos decorrentes da implantação e operação de empreendimentos sobre a vizinhança, como por exemplo: geração de ruídos, poluição visual, impermeabilização do solo, poluição atmosférica, conflitos de trânsito, etc.

A instalação de empreendimentos imobiliários próximo a indústrias já estabelecidas têm desvantagens associadas que necessitam ser consideradas previamente. A Federação Estadual da Indústria do Paraná (2013), através do Manual Técnico para implantação de Distritos Industriais levanta alguns pontos relevantes sobre a coexistência entre indústrias e residências, sugerindo que a criação de espaços exclusivos para empreendimentos, próximos a centros urbanos traz desvantagens, são elas:

- Maior impacto na população urbana.
- Restrição quanto ao tamanho e forma física da área.
- Limitação espacial quanto ao crescimento e desenvolvimento próprio da área.
- Incompatibilidade com a vizinhança.
- Dificuldade no desenvolvimento de outras atividades produtivas.
- Conflitos nas condições de trânsito.

A falta de um planejamento mais amplo, sustentável no médio e longo prazo, colocou o setor industrial com um desafio frente à ocupação residencial em seu entorno. Há um impacto recíproco nos territórios e nos modelos de desenvolvimento, pelos atributos ou carências dos territórios e pelas estratégias de desenvolvimento implementadas (VITTE, 2007).

Segundo LIMA (2006):

**“Onde temos a indústria o espaço urbano se transforma, trazendo novos investimentos para as localidades nas quais as mesmas são instaladas, e consequentemente impulsionando o desenvolvimento dessas cidades”.**

Conforme citado anteriormente, três grandes indústrias encontram-se às margens da BR-120, além de outras empresas de suporte à atividade produtiva, tais como

transportadoras e prestadoras de serviços. Estas encontram-se instaladas no local há vários anos, o que pode ser verificado através de documentação e imagens de satélite datadas de 2003 e 2016 e 2021, figuras 3, 4 e 5 respectivamente.

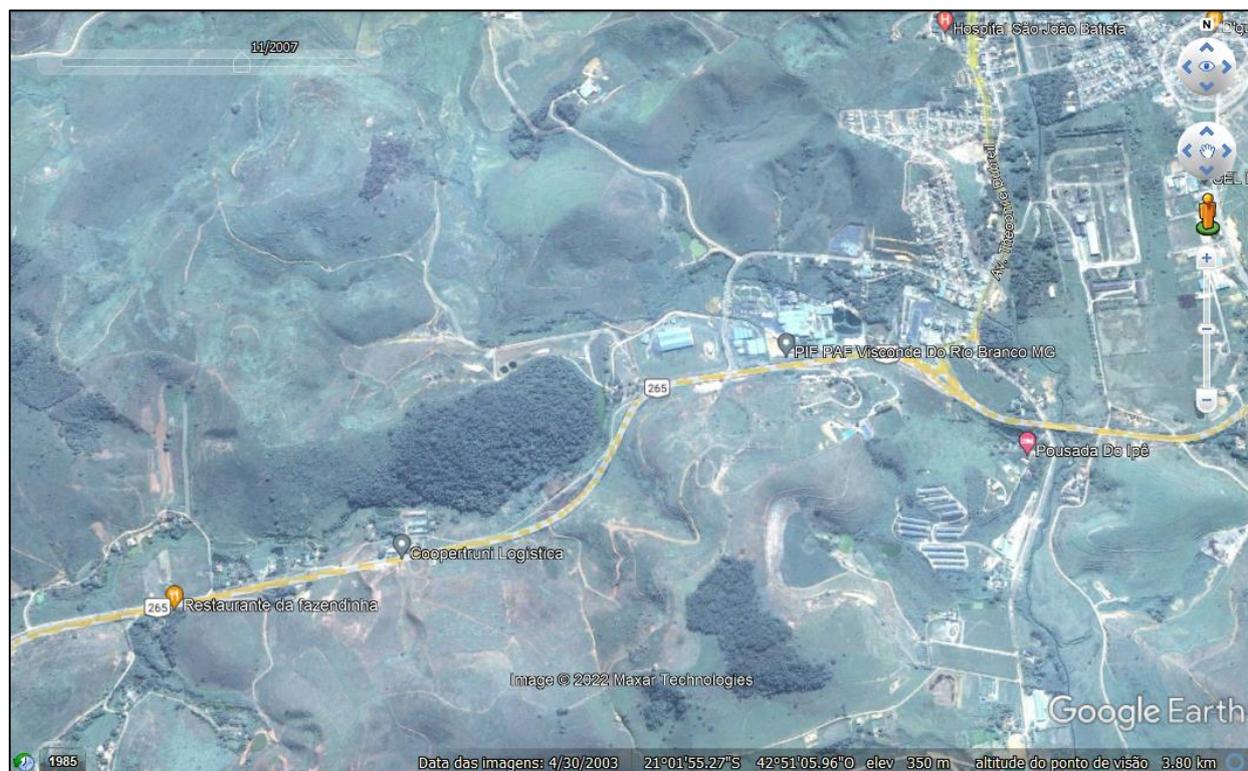


Figura 3: Localização das indústrias já implantadas em 30/04/2003. Imagem de satélite.  
Fonte Google Earth.



Figura 4: Localização das indústrias já implantadas em 22/04/2016. Imagem de satélite. Fonte Google Earth.



Figura 5: Localização das indústrias já implantadas em 14/09/2021. Imagem de satélite. Fonte Google Earth.

A escolha do local de instalação destes empreendimentos na margem da rodovia é explicada pela necessidade de facilitar o recebimento dos insumos e o escoamento da produção, evitando, assim, sobrecarregar o sistema viário destinado a outros zoneamentos, o que também constitui atrativo para futuras ampliações dos empreendimentos existentes e também para a instalação de novos empreendimentos.

A proposta deste estudo não contempla a criação de um distrito industrial, pois entendemos que ele segrega este espaço das demais funções urbanas. Mas optar pela expansão da atual zona industrial mais restritivas ao uso residencial.

A expansão de uma zona residencial a montante gera uma preocupação para o desenvolvimento das indústrias já instaladas devido os impactos que esses crescimentos residenciais podem trazer para a área, principalmente em relação ao curso d'água, o qual as indústrias em questão fazem a utilização deste para sua produção. A figura 6, destaca o curso d'água a qual é feito a captação para utilização deste recurso natural.



Figura 4: Representação de curso d'água existentes na localidade em questão e indicação do local da captação deste recurso para produção nas indústrias. Fonte: Google Earth.

## **7. IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS E IMOBILIÁRIOS**

Na instalação e operação dos diversos tipos de empreendimentos, existem impactos potenciais associados. Estes impactos são definidos na NBR ISO 14001 (1996)

como quaisquer modificações no meio ambiente (positivas ou negativas), decorrentes dos aspectos ambientais de uma organização.

Os empreendimentos imobiliários e industriais geram impactos diversos, sendo a avaliação de impactos ambientais - AIA, um instrumento previsto na lei nº 6.938/1981 para prevenção ao dano ambiental, fornecendo subsídio para que sejam propostas ações a serem desenvolvidas para prevenir, corrigir ou potencializar os impactos inerentes.

Dentre os principais impactos negativos comuns à implantação de empreendimentos imobiliários, destacam-se:

- Alteração do relevo;
- Compactação do solo;
- Redução da cobertura vegetal;
- Distúrbios à fauna local;
- Redução da permeabilidade do solo;
- Alteração no padrão de escoamento de água;
- Surgimento de processos erosivos;
- Carreamento de sedimentos para os corpos hídricos;
- Geração de efluentes domésticos;
- Redução da qualidade da água;
- Geração de resíduos sólidos;
- Poluição sonora;
- Aumento do tráfego de veículos;
- Aumento da demanda por serviços públicos de transporte;

Dentre os impactos positivos comumente observados, destacam-se:

- Geração de empregos diretos e indiretos;
- Aumento na arrecadação de impostos;
- Crescimento populacional ordenado;
- Valorização imobiliária.

Com relação aos empreendimentos industriais, por sua heterogeneidade de atividades desenvolvidas, os impactos negativos referentes à sua instalação e operação são diversos. Todavia, os mais comuns são:

- Alteração do relevo;
- Compactação do solo;
- Redução da cobertura vegetal;
- Distúrbios à fauna local;
- Redução da permeabilidade do solo;
- Alteração no padrão de escoamento de água;
- Surgimento de processos erosivos;
- Carreamento de sedimentos para os corpos hídricos;
- Geração de efluentes industriais;
- Redução da qualidade da água;
- Geração de resíduos sólidos;
- Geração de efluentes atmosféricos;
- Poluição sonora;
- Aumento do tráfego de veículos pesados;
- Aumento da demanda por serviços públicos de transporte;

Dentre os positivos, destacam-se:

- Geração de empregos diretos e indiretos;
- Aumento na arrecadação de impostos;
- Fomento do comércio local;

Quando se pensa na coexistência dos empreendimentos citados, especialmente quando um destes já se encontra estabelecido em determinado local, é necessário que se leve em conta que determinados impactos, antes de menor importância, passam a ser relevantes para permitir o estabelecimento e/ou o funcionamento dos mesmos.

Um dos principais insumos utilizados pelas indústrias localizadas na região de interesse é a água, necessária nos diversos processos empregados. Este recurso atualmente é obtido através de captações superficiais no Córrego da Fazendinha, que drena pelo local, e através de poços tubulares.

Por tratar-se de empreendimentos com manipulação e processamento de alimentos, a água utilizada necessita passar por um processo de tratamento para que atinja índices de potabilidade, conforme legislação específica. Desta forma, são várias as preocupações relacionadas à instalação de empreendimentos na região de drenagem à montante do ponto de captação superficial.

Vários são os fatores que afetam o fornecimento de água em quantidade, sendo que a falta de proteção das áreas de recarga hídrica apresenta-se como um dos principais. Em relação à qualidade da água fornecida, a histórica degradação das Áreas de Preservação Permanente - APP através da conversão das áreas naturais para cultivos agrícolas, posteriormente reconvertidas para áreas urbanas, permite a ocorrência de processos erosivos, com conseqüente carreamento de sedimentos para as nascentes e os cursos d'água. Adicionalmente, outro fator de influência sobre a qualidade da água é o despejo de efluentes sem tratamento nos córregos, ou condições fora dos padrões estabelecidos em legislação.

É importante citar que mesmo após o tratamento, o efluente ainda contém uma carga significativa de poluentes. Estes poluentes são decompostos ao longo do tempo, sendo este processo chamado de autodepuração dos corpos hídricos.

Desta forma, questiona-se se a instalação de empreendimentos imobiliários à montante do empreendimento, mesmo com sistemas de tratamentos instalados, permitirão a autodepuração do curso d'água em um ponto que seja anterior ao ponto de captação das indústrias, à jusante do ponto de lançamento do efluente tratado.

Este questionamento é levantado, uma vez que havendo lançamento de efluentes que não sejam autodepurados pelo curso d'água, haverá incremento dos parâmetros de análise da água local, gerando assim a necessidade de alterações no tratamento da água, que geram aumento nos custos de produção.

Um outro ponto a ser avaliado, é o impacto do funcionamento das indústrias sobre os empreendimentos imobiliários. Alguns impactos são mais incômodos do que outros, como por exemplo a emissão de efluentes atmosféricos e a produção de ruídos, que mesmo dentro de padrões de emissão, ainda podem ser desagradáveis à população próxima.

Assim, há o temor de que a operação normal das indústrias gere situações de conflito entre as empresas e a população, caso haja a instalação de empreendimentos muito próximos das fábricas, por situações que hoje são consideradas corriqueiras, mas que nesta situação podem ganhar uma nova dimensão.

## 8. CONCLUSÃO

O conflito entre empreendimentos imobiliários residenciais e empreendimentos industriais é complexo, sendo amplificado ou diminuído de acordo com as condições existentes no local. Assim, é necessário que a decisão a ser tomada de permitir ou não a implantação de novos loteamentos e condomínios seja tomada com cautela, considerando todos os fatores já citados anteriormente neste documento.

Para o local da análise, há um risco existente de prejuízos em caso de implantação de empreendimentos de grande porte a montante das indústrias existentes, relacionados à qualidade de um dos principais insumos utilizados pela indústria, a água. É possível ainda que possam ocorrer conflitos entre os novos moradores e as empresas já estabelecidas por conta de emissões atmosféricas e produção de ruídos, mesmo que estas estejam em conformidade com a legislação aplicável e já ocorram há diversas décadas.

Assim, pode haver um afastamento destas empresas das áreas atualmente ocupadas, em buscas de áreas com menos densidade demográfica e fornecimento de água em maior quantidade e qualidade, o que pode levar até mesmo à saída destas do município de Visconde do Rio Branco, causando assim enorme prejuízo financeiro e fiscal à cidade.

Ressalte-se que as indústrias se encontram já instaladas e em operação, desta forma sugere-se que seja estabelecido uma faixa de distanciamento entre as zonas residências de forma a assegurar os impactos negativos entre ambas as zonas.

Responsável Técnico:

---

Breno Augusto Vidigal Guimarães

CREA: 237.685/D

ART: MG20221514254

## 9. BIBLIOGRAFIA

NBR ISO 14001, Sistemas de gestão ambiental — Requisitos com orientações para uso — ABNT, Rio de Janeiro, 3ª edição, 2015. Disponível em: <https://www.ipen.br/biblioteca/slr/cel/N3127.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2022.

Projeto de lei do plano de direito do Município de Visconde do Rio Branco PLANDIR – VRB.

VITTE, C. de C.S. Experiências de políticas de desenvolvimento econômico local nos municípios da região metropolitana de Campinas (SP) e os impactos no território. Revista de Geografia e Ciências Sociais, v. XI, n. 245, 2007.

# Anexos



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20221514254**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**BRENO AUGUSTO VIDIGAL GUIMARAES**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1418199168**

Registro: **MG0000237685D MG**

Empresa contratada: **VIDIGAL ENGENHARIA LTDA**

Registro Nacional: **67587-MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Rio Branco Alimentos S/A**

CPF/CNPJ: **05.017.780/0001-04**

**AVENIDA RAJA GABAGLIA**

Nº: **3700**

Complemento:

Bairro: **ESTORIL**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30494310**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 13.200,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RODOVIA MG 22**

Nº: **S/n**

Complemento: **Km 105**

Bairro: **Barra dos Coutos**

Cidade: **VISCONDE DO RIO BRANCO**

UF: **MG**

CEP: **36520000**

Data de Início: **04/10/2022**

Previsão de término: **04/10/2023**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **OUTROS**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Rio Branco Alimentos S/A**

CPF/CNPJ: **05.017.780/0001-04**

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO  
 PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Laudo Técnico.

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/fgpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**BRENO AUGUSTO VIDIGAL GUIMARAES - CPF: 108.751.456-80**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local

data

**Rio Branco Alimentos S/A - CNPJ: 05.017.780/0001-04**

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cwA2D

Impresso em: 31/10/2022 às 17:47:10 por: , ip: 177.98.198.254





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20221514254**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **04/10/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8599620678**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cwA2D  
Impresso em: 31/10/2022 às 17:47:10 por: , ip: 177.98.198.254

