



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

PARECER PRÉVIO DE ANÁLISE DE EIV/RIV CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL PORTA DO SOL

Ref.: Processo 04067/2022

Interessado: Cooperativa Habitacional Proper Lar

Nome do Empreendimento: Condomínio Residencial Porta do Sol

Gleba situada às margens da Av. João Abel (em frente ao portal)

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pelo interessado para a aprovação de projeto de condomínio residencial vertical, cujo cálculo de número de vagas de garagem, de acordo com o Código de Obras municipal, é superior a 200 vagas, caracterizando-se assim como empreendimento de impacto, conforme inciso VII do artigo 56 da Lei Complementar 121/08:

Art. 56. São considerados empreendimentos de impacto:

- I. estações de tratamento de efluentes;
- II. cemitérios e crematórios;
- III. presídios;
- IV. subestação de energia elétrica;
- V. atividades de extração mineral;
- VI. qualquer empreendimento não-habitacional, com pretensão de se instalar em locais onde é permitido o nível de incômodo 1, em que o número de vagas calculado pelo Código de Obras for superior a 200 (duzentos);
- VII. qualquer empreendimento, excluídos os parcelamentos de solo não-integrados à edificação, em que o número de vagas calculado pelo Código de Obras for superior a 200 (duzentos) ou que tenha área de implantação do empreendimento superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

2. TRÂMITE LEGAL

Para tanto foi solicitado um Estudo de Impacto de Vizinhança para sua aprovação. Este estudo foi entregue através do processo 4067/2022.

De acordo com o artigo 68, o Poder Executivo poderá solicitar complementação, correção ou esclarecimento das informações apresentadas no relatório antes de sua disponibilização



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

pública. Não havendo objeções, o RIV deverá ser publicado e ficar à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias (artigo 69).

O artigo 70 estipula que **cabará ao órgão competente do poder Executivo Municipal a emissão de um parecer técnico prévio** e encaminhá-lo ao Conselho da Cidade. Este, por sua vez, marcará uma audiência pública divulgada com antecedência mínima de 10 (dez) dias e o interessado deverá comparecer para expor o empreendimento e responder as perguntas dos presentes (artigo 71). Após a audiência, o Conselho da Cidade emitirá parecer favorável ou desfavorável à implantação do Empreendimento, considerando todas as questões levantadas em audiência pública (artigo 72).

Órgão competente do Poder Executivo expedirá então o Alvará, observando parecer elaborado pelo Conselho da Cidade e indicando se necessário condições a serem observadas na instalação do empreendimento (artigos 73 e 74).

3. ANÁLISE

O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deve reunir o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos positivos e negativos esperados em virtude da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local. O RIV também deve prever medidas a serem implantadas e que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

O RIV deverá ser elaborado por arquiteto urbanista e de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão municipal:

A Secretaria de Planejamento realizou análise prévia do Estudo apresentado, conferindo a apresentação dos itens previstos no artigo 58 da Lei de Uso de Ocupação do Solo e realizando análise prévia das informações apresentadas e de impactos percebidos.

Importante esclarecer que tal análise é feita exclusivamente pela Secretaria de Planejamento pela ausência de comissão interdisciplinar composta para este fim, cabendo ao longo do processo o levantamento de informações adicionais nas secretarias citadas para a conclusão do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

CHECK-LIST DOS ITENS APRESENTADOS NO EIV/RIV

OK = apresentado; N/I = Não informado; N/A = não se aplica; N/S = não solicitado

Itemização constante no artigo 58 da Lei Complementar 121/08	
caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:	
a. localização e acessos gerais;	OK
b. atividades previstas no empreendimento;	OK
c. áreas, dimensões, volumetria;	OK
d. levantamento planialtimétrico do imóvel;	OK
e. mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento;	N/S
f. capacidade de atendimento pelas concessionárias de redes de água pluvial, água, esgoto e telefone para a implantação do empreendimento.	OK
<p>Análise: o empreendedor apresentou o projeto arquitetônico nos moldes exigidos pelo Código de Obras. O empreendimento respeita as alturas, recuos e áreas construídas exigidas pelo Código de Obras, de acordo com análise efetuada pela Secretaria de Obras.</p> <p>O empreendimento está situado em via que permite incômodo tipo 2. O uso solicitado é o residencial, permitido pela legislação de uso do solo municipal.</p> <p>O empreendimento possui rede de água, luz e telefone no perímetro do empreendimento. As concessionárias de serviços públicos atestaram capacidade de atendimento para a instalação do empreendimento.</p> <p>O empreendimento é implantado em gleba não resultante de parcelamento de solo. Deve então efetuar as reservas de áreas verdes, institucionais e outras previstas em lei de parcelamento do solo, conforme §1º do art. 182 do Código de Obras. O empreendedor reserva um trecho ao fundo da gleba para área verde. Pode ser admitida como medida mitigadora, se necessário, reserva de área fora da gleba porém próxima.</p> <p>Parecer prévio: favorável (nada a opor)</p>	
caracterização das condições viárias da região:	
g. entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;	OK
h. sistema viário e de transportes coletivos do entorno;	N/S
i. compatibilização do sistema viário com o empreendimento.	OK
<p>Análise: O empreendimento possui entrada pela Avenida João Abel, via principal de entrada da cidade, através de via marginal que passa por detrás do Portal de entrada da cidade. Existe faixa de acomodação de veículos dentro dos limites do imóvel em frente à portaria, com capacidade para dois veículos. Não há citação das linhas de transporte disponíveis na região, embora o Poder Público tenha esta informação (de que existe oferta de transporte público na porta do empreendimento), dispensando a apresentação por parte do requerente.</p> <p>Parecer prévio: Favorável, observando-se a possibilidade de se exigir alguma medida mitigadora adicional de acordo com o Código de Obras, ouvido o Departamento de Mobilidade Urbana.</p>	
caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, analisando:	
j. equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;	N/I
k. planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade;	N/S
l. indicação das zonas de uso constantes do Plano Diretor das quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;	N/S
m. identificação dos bens tombados pelo CONDEPHAAT, no raio de 300 (trezentos) metros contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado;	OK



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

n.	identificação de fauna e flora, através de laudo técnico, quando situar-se dentro de unidade de conservação ou em área com presença significativa de vegetação;	N/A
o.	normas jurídicas federais, estaduais e municipais incidentes.	N/I
<p>Análise: Não foram identificados no relatório os equipamentos urbanos existentes. Esta ausência de informação é tolerada pelo Poder Público enquanto o mesmo não disponibiliza uma base oficial para consulta dos interessados.</p> <p>Quanto a planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade, estão previstos para os próximos anos a expansão da rede de coleta de esgoto na região após a rodovia, já fora da Área de Influência Direta.</p> <p>Consta bem tombado do CONDEPHAAT nas proximidades do empreendimento (Morro dos Prados). Altura do ponto mais alto do morro superior a 70m, conforme cartas da EMPLASA.</p> <p>Não se exigiu identificação de fauna e flora por se tratar de imóvel fora de unidade de conservação e sem presença significativa de vegetação.</p> <p>Parecer prévio: Documentação apresentada coerente com o exigido</p>		
avaliação do impacto potencial ou efetivo do empreendimento ou atividade, considerando:		
p.	estimativa do aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência;	2520 pessoas
q.	demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto ao transporte público e saneamento ambiental;	Não estimado
r.	estimativa quantitativa e qualitativa de emissão de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, incluindo aqueles realizados através do sistema de esgotamento sanitário;	OK
s.	níveis de ruído emitidos;	N/I
t.	modificação do ambiente paisagístico;	OK
u.	influência na ventilação, iluminação natural e sombreamento sobre os imóveis vizinhos;	OK
v.	estimativa de geração de empregos diretos e indiretos, nas fases de construção e de operação, categorizados por nível de escolaridade e/ou área de atuação;	50 pessoas
w.	efeitos ou vinculação em relação aos planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento ou atividade;	N/I
x.	descrição dos demais benefícios gerados em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;	OK
y.	destino final do material resultante do movimento de terra;	OK
z.	destino final do entulho da obra;	OK
aa.	existência de recobrimento vegetal de grande porte no terreno.	N/I
<p>Análise: o EIV estima a capacidade total de 2.520 pessoas, considerada a população residente e a veranista. Para a fase de obra estimam-se 50 trabalhadores, o que não impacta no comércio e serviços locais.</p> <p>O EIV informa que não haverá impacto na demanda por equipamentos comunitários já que abrigará uma população já residente no município, porém não considera a atração de novos públicos nem os resultados desta concentração de serviços nas unidades de saúde e educação mais próximas. Este estudo permitirá ao próprio empreendedor avaliar a necessidade de mitigar seu impacto na região. Próximas ao empreendimento localizam-se as USAFA Torre e USAFA Parque do Trevo; as unidades escolares EMEI Amalia Berta Streit Sanchez, a EMEI Anderson Toni e a EE Francisco Pereira da Rocha.</p> <p>O EIV não estima o nível de ruído a ser produzido durante a operação, mas se compromete a respeitar os limites da legislação local.</p> <p>Quanto ao tráfego gerado, o EIV afirma que o empreendimento disporá de áreas para cargas e descargas de caminhões utilitários. Considerando o razoável volume de lixo que o empreendimento gerará, deve-se considerar a necessidade de construção de espaço específico dentro do terreno para esta coleta, uma vez que a via local tende a ficar interrompida durante o movimento de carga do resíduo sólido diário produzido pelo empreendimento.</p> <p>Para a execução do empreendimento o requerente deve apresentar para a emissão do Alvará um PGRCC específico para</p>		



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

a obra, com controle do material.		
Parecer prévio: Favorável, ouvidas as Secretarias de Saúde e de Educação sobre a capacidade de absorção da nova população residente nos estabelecimentos; ouvida a Secretaria de Obras sobre a destinação do resíduo de construção civil durante a obra e sobre a necessidade de baia específica para carga do resíduo domiciliar produzido diariamente pelo empreendimento.		
II.	proposição de medidas mitigadoras e compensatórias para todos os impactos negativos, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando seus custos e descrevendo os efeitos esperados da implantação.	N/I
III.	certidão de diretrizes fornecida pelo órgão municipal competente.	OK
Análise: não há no estudo a proposição de medidas mitigadoras. Não há no estudo também cálculo estimado da Outorga Onerosa a ser paga, em função do Coeficiente de Aproveitamento resultante ser superior ao Básico permitido. Este cálculo pode ajudar a custear eventuais medidas mitigadoras a serem propostas.		
Parecer prévio: Favorável, calculados os recursos a serem destinados para a operação em confrontação com as medidas mitigadoras a serem propostas.		
análise ou contemplação de outros aspectos adicionais em função do porte do empreendimento		
I.	características demográficas com dados de crescimento e distribuição da população residente na área de influência;	N/S
II.	características socioeconômicas da população residente na área de influência, inclusive em termos de sua capacidade de absorção cultural e como força de trabalho e de consumo em virtude da implantação ou do funcionamento do empreendimento ou atividade;	N/S
III.	existência de barreiras para acessibilidade na área de influência do empreendimento ou atividade;	N/S
IV.	levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes, localizados nas quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado;	N/S
V.	deficiência quantitativa ou qualitativa preexistente na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários na área de influência;	N/S
VI.	deficiência quantitativa ou qualitativa preexistente na prestação de serviços públicos na área de influência;	N/S
VII.	programas de monitoramento e acompanhamento dos impactos, indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas ou mitigadoras, a metodologia e os parâmetros a serem adotados e os prazos de execução.	N/S
Não foram solicitados pelo Poder Executivo a contemplação de aspectos adicionais.		

4. CONCLUSÕES

Por se tratar de empreendimento residencial, os tipos de impacto são bastante conhecidos e não muito diferentes dos atualmente existentes nos demais empreendimentos aprovados no município, diferenciando-se apenas pelo porte, dado pelo número de apartamentos.

Os impactos dividem-se em negativos e positivos. Entendemos como principais impactos negativos a capacidade de atendimento de serviços públicos e/ou comunitários e os impactos no sistema viário da região. As concessionárias de serviços públicos garantem a oferta de serviços, conforme documentos anexos. O empreendimento situa-se em via principal de fácil acesso e abastecida por transporte público, não havendo necessidade de criação de novas rotas. Medidas mitigadoras sobre o trânsito conseguem ser exigidas pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE

Secretaria Municipal de Planejamento
Rua Nilo Soares Ferreira, 50 – Centro – CEP: 11750-000
Fone: (13) 3451-1000 / Fax: (13) 3451-1034
www.peruibe.sp.gov.br

Código de Obras, através dos artigos 110 e 111 e Anexo V desta lei, devendo ser ouvido o Depto de Mobilidade Urbana. Também devem ser ouvidas as Secretarias de Saúde e Educação sobre capacidade de absorção desta população na rede municipal existente.

Sobre impactos positivos, destacamos a oferta de unidades habitacionais de padrão superior ao verificado na região, a possibilidade de criar novo pólo de atração de empreendimentos em local de fácil acesso e a geração de recursos de outorga onerosa e a geração de IPTU (que pode custear eventuais medidas mitigadoras propostas), podendo ser ouvidos o Cadastro Imobiliário e a Secretaria de Obras para simular tais recursos.

Não havendo pontos adicionais a serem apontados pelas unidades citadas, considerando que:

- existe garantia de fornecimento de serviços por parte das concessionárias;
- os impactos negativos aparentemente são mitigáveis, ouvidas as Secretarias correspondentes;
- existem impactos positivos na implantação do empreendimento;
- os impactos positivos superam os negativos;

Opinamos previamente de maneira favorável à implantação do empreendimento, desde que não existam óbices à implantação por parte das demais unidades a serem ouvidas.

Seguem anexas a este parecer:

- Artigos 51 a 71 da Lei Complementar 121/08 (aprovação de empreendimentos de impacto)
- Artigos 110, 111 e Anexo V do Código de Obras (Pólos Geradores de Tráfego)

Sendo o que temos a informar, segue este parecer prévio ao Conselho da Cidade para realização de audiência pública e posterior emissão de parecer.

Peruíbe, 08 de julho de 2021.

Arq. Maurício Maranhão Sanches
Arquiteto CAU A31070-0