



Porto Belo, 23 de setembro de 2020.

### Parecer Técnico Prévio

1. O presente Parecer Técnico Prévio visa analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV referente ao empreendimento **Porto Belo Home Club**, localizado na **Avenida Hironildo Conceição dos Santos esquina com Avenida Dorvalino Voltolini**, Bairro Perequê, Porto Belo/SC, da **W Selent Empreendimentos Imobiliários LTDA** (CNPJ nº 33.352.014/0001-05), protocolado nesta Secretaria sob nº 4161/2020.
2. O presente parecer pautou-se na **Lei Federal nº 10.257/2001**, a qual estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, em especial a Seção XII, do Estudo de Impacto de Vizinhança, Art. 36, 37 e 38. Pautou-se, adicionalmente, na **Lei Municipal nº 033/2011**, a qual institui o Código Urbanístico do município de Porto Belo, Art. 263 e Art. 264, o qual contempla o conteúdo mínimo de um EIV. Verificou-se também os itens do Art. 265, que poderiam ser compatíveis ao empreendimento em questão.
3. O EIV em questão possui **68 páginas**, entregue **01 via impressa**. A equipe técnica é composta pelo Engenheiro Civil Ricardo Tiburtius Logullo (CREA/SC 072.673-6), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 7512627-0. Solicitamos que seja protocolada uma via do EIV em formato digital nesta Secretaria.
4. Conforme informações apresentadas no EIV, trata-se de um condomínio multifamiliar e comercial abrangendo **área de 5.139,62 m<sup>2</sup>** (composto por 13 lotes) e **área construída de 53.961,97 m<sup>2</sup>**. O empreendimento será composto por um bloco de 17 pavimentos. Os primeiros 5 pavimentos serão compostos por salas comerciais, garagens e áreas de lazer. Os apartamentos serão localizados do 6º ao 17º pavimentos, distribuídos em duas torres.
5. O texto apresenta que o empreendimento encontra-se na **Macrozona Eixo Urbano 1**, na qual a instalação de atividade residencial multifamiliar e comercial é permitida. A área possui vegetação herbácea e arbustiva. O terreno possui topografia plana e atualmente encontra-se sem ocupação. O entorno se caracteriza pela presença de construções residenciais, comerciais e de serviços. Na área diretamente afetada pelo empreendimento não há presença



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
AV. GOV. CELSO RAMOS, 2500, CENTRO  
PORTO BELO – SC CEP 88210-000  
E-MAIL – [planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br](mailto:planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br)  
FONE/FAX (0\*\*47) 3369-4111 – Ramal 222

---

de cursos d'água. O corpo hídrico mais próximo da área do empreendimento é um afluente do Rio Perequê, o qual encontra-se a uma distância de 106 metros.

6. O EIV não apresenta os documentos que comprovam viabilidade técnica do fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de resíduos sólidos. Tais documentos devem ser emitidos e assinados pelas instituições responsáveis pela prestação de tais serviços e apresentados junto ao EIV.

7. O EIV em questão apresentou estudos exigidos contendo os impactos potenciais e efetivos gerados nas fases de implantação e operação do empreendimento, bem como sua classificação. Além disso, apresentou as medidas mitigadoras para cada aspecto/impacto negativo das fases de implantação e operação, conforme apresentado nos quadros a seguir.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO  
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
 AV. GOV. CELSO RAMOS, 2500, CENTRO  
 PORTO BELO – SC CEP 88210-000  
 E-MAIL – [planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br](mailto:planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br)  
 FONE/FAX (0\*\*47) 3369-4111 – Ramal 222

Quadro 1: Resumo dos impactos ambientais avaliados para o empreendimento Porto Belo Home Club.

Impactos	Sem a Obra	Implantação	Operação
Degradação de vias próximas ao empreendimento por veículos pesados			
Geração de emprego e renda			
Geração de material particulado em suspensão			
Geração de resíduos da construção civil			
Geração de ruídos e vibrações			
Incompatibilidade de usos com entorno			
Permeabilidade			
Uso e ocupação do solo			
Adensamento populacional			
Atração de atividades complementares			
Bens de interesse do patrimônio			
Demanda por equipamentos comunitários			
Demanda por equipamentos urbanos			
Geração de efluentes líquidos			
Geração de resíduos domiciliares			
Geração de emprego e renda			
Impacto socioeconômico na população residente ou atualmente no entorno			
Impacto na microeconomia local			
Intensificação do tráfego de veículos			
Modificação da paisagem urbana			
Redução do déficit habitacional			
Segurança Pública			
Sombreamento/ Ventilação			
Valorização imobiliária			
Vegetação			

  

Legenda			
Ausência de impacto negativo		Presença de impacto negativo	
Ausência de impacto positivo		Presença de impacto positivo	



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
AV. GOV. CELSO RAMOS, 2500, CENTRO  
PORTO BELO – SC CEP 88210-000  
E-MAIL – [planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br](mailto:planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br)  
FONE/FAX (0\*\*47) 3369-4111 – Ramal 222

Quadro 2: Resumo dos impactos ambientais identificados na fase de implantação.

ASPECTO ANALISADO	IMPACTO	AVALIAÇÃO	MAIDIDA MITIGAÇÃO PORTENCIAUZAÇÃO COMPENSAÇÃO
Geração de emprego e renda	Geração de empregos diretos	Impacto positivo, função social como atividade geradora de empregos e renda	Potencialização Priorizar pessoal do município
Geração de material particulado em suspensão	Material particulado em suspensão	Impacto negativo, emissões inertes e em níveis compatíveis as obras de construção civil	
Geração de resíduos da construção civil	Geração de resíduos	Impactos negativos, materiais inertes as atividades de construção civil	Mitigação Estudo Ambiental Simplificado - EAS
Geração de ruídos e vibrações	Ruído de máquinas, equipamentos e veículos pesados	Impacto negativo, temporário e reversível, ruídos durante a fase de obra dentro dos parâmetros e horários admissíveis pela municipalidade	
Incompatibilidade de usos com o entorno	Não identificada incompatibilidade	Uso similar ao entorno e parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação	Não necessárias
Uso e ocupação do solo	Uso residencial padrão multifamiliar vertical	Uso e parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação e entorno	Não necessárias



Quadro 3: Resumo dos impactos ambientais identificados na fase de operação.

ASPECTO ANALISADO	IMPACTO	AVALIAÇÃO	MEDIDA MITIGAÇÃO POTENCIALIZAÇÃO COMPENSAÇÃO
Adensamento populacional	Adensamento direto: aumento de habitantes	Função social da propriedade com densidade compatível com a legislação municipal e infraestrutura disponível	Não necessária
Planos de atividades complementares	Não identificados		
Demanda por equipamentos comunitários	Educação infantil e fundamental, Saúde	Haverá crescimento da demanda pelo número de moradores pelos equipamentos de educação. Quanto aos equipamentos de saúde, o entorno oferece posto de saúde para atendimento	Responsabilidade poder público
Demanda por equipamentos urbanos	Consumo de água, energia, geração de efluentes	A área conta com boa infraestrutura, não havendo problemas para fornecimento dos serviços. Efluentes serão tratados no empreendimento	Implant. de sistema de tratamento de esgoto acompan. Por profissional
	Resíduos domiciliares	A área conta com coleta de lixo orgânico e coleta de produtos recicláveis	O empreendimento contará com local apropriado para coleta e separação dos resíduos gerados
	Telefonia	Não Verificado	
Geração de emprego e renda	Geração de emprego para manutenção do condomínio	Impacto positivo	Priorizar pessoal local
Geração de renda para o município	Geração de renda (IPTU)	Geração de renda anual para o município por meio de impostos	Não necessárias
Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno	Acréscimo populacional	Impacto positivo	Não necessárias
Impacto na microeconomia local	Incremento do comércio e serviços existentes e geração de empregos	A área do entorno não apresenta carência de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços	Não necessárias
Intensificação do tráfego de veículos	Acréscimo no fluxo de veículos, diminuindo a disponibilidade de estacionamento na rua	Impacto negativo. O tráfego de veículos nas ruas laterais é pouco intenso, são ruas largas e há vários espaços disponíveis para estacionamento.	O poder público vem mantendo a sinalização em condições adequadas
Paisagem Urbana	Sem Impacto	O empreendimento não alterará a paisagem urbana, uma vez que existem edificações similares no entorno	Não necessárias
Segurança pública	Aumento na população do local	Área pouco patrulhada	Responsabilidade poder público
Sombreamento	Sombreamento de empreendimentos	O nível de insolação diária sobre os edifícios e terrenos vizinhos será afetado. Porém será em períodos de curta duração	Não necessárias
Valorização imobiliária	Sensível melhora nas condições de urbanização da rua	O empreendimento trará a melhoria urbanística	Não necessárias
Vegetação	Espécies vegetais isoladas	Não alterará significativamente o ecossistema local	Reposição em mudas das espécies suprimidas
Valorização imobiliária	Valorização imobiliária moderada	Pela forte tendência de ocupação do bairro pela proximidade com o bairro Meia Praia da cidade vizinha, os terrenos e imóveis do local estão aumentando sua valorização	Não necessárias



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO  
AV. GOV. CELSO RAMOS, 2500, CENTRO  
PORTO BELO – SC CEP 88210-000  
E-MAIL – [planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br](mailto:planejamento.atendimento@portobelo.sc.gov.br)  
FONE/FAX (0\*\*47) 3369-4111 – Ramal 222

---

Conclui-se que o referido estudo atende ao conteúdo mínimo especificado, de acordo com o Art. 264, da Lei Municipal nº 033/2011, e propõe medidas mitigadoras adequadas aos impactos gerados pela implantação e operação do empreendimento.

As medidas compensatórias ficam a critério do CONCIBELO.

Salienta-se que todas as recomendações do EIV devem ser atendidas pelo empreendedor.

Encaminha-se o presente parecer técnico prévio ao CONCIBELO.

Leticia Rech Debiasi  
Eng. Sanitarista e Ambiental – CREA/SC 122905-2