

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## RELATÓRIO

**Empreendimento:** LITORAL PLAZA SANTOS

**Responsável pelo EIV:** TUPI RODRIGUES CUNHA

**Proprietário/Responsável:** ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA

**Perfil do Empreendimento:** Complexo Multiuso – residencial, comércio e serviço

**Endereço:** Av. Senador Pinheiro Machado nº300 / Rua Cincinato Braga nº1 / Rua Joaquim Távora nº 418 / Avenida Francisco Manoel s/nº, Jabaquara – Santos/SP

**Processos Administrativo:** nº 036.203/2023-86

**Data de conclusão do EIV:** 29/02/2024

## Sumário

<b>1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>5</b>
1.1 Endereço: Av. Senador Pinheiro Machado nº 300 / Rua Cincinato Braga nº 01 / Rua Joaquim Távora nº 418 / Avenida Francisco Manoel s/nº, Jabaquara – Santos/SP.....	5
1.2 Comprovação Propriedade: Carta de Arrematação (Leilão realizado pelo Governo Federal / SPU (Serviço e Patrimônio da União) .....	5
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DA CONSULTORIA:.....</b>	<b>6</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA:.....</b>	<b>6</b>
<b>ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA .....</b>	<b>6</b>
<b>4. OBJETIVO.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>8</b>
5.1. Localização.....	8
5.2. Metodologia Construtiva.....	8
5.3. Áreas do Empreendimento .....	12
5.4. Projeto Arquitetônico .....	13
5.5. Cronograma de implantação .....	14
<b>6. ALTERNATIVAS LOCACIONAIS E TECNOLÓGICAS .....</b>	<b>14</b>
6.1. Locacionais .....	14
6.2. Tecnológicas .....	15
<b>7. ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>20</b>
<b>8. DIAGNÓSTICO URBANO AMBIENTAL .....</b>	<b>22</b>
8.1. Fatores Bióticos: .....	22
8.2. Fatores Abióticos: .....	23
8.3. Meio Antrópico (Sócio Econômico) .....	23
8.3.1. Equipamentos Urbanos e Saneamento Básico .....	24
8.3.2. Acessibilidade.....	24
8.3.3. Uso do Solo.....	24
<b>9. IMPACTOS SOCIAIS, ECONÔMICOS, URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS .....</b>	<b>31</b>
9.1. Geração de Emprego e Renda .....	33
9.2. Valoração Imobiliária.....	34
9.3. Águas Pluviais e Drenagem Urbana - Lei Complementar nº 916/2015	34
9.4. Fornecimento de Energia, Iluminação, Coleta de Efluentes Sanitários e Abastecimento de Água Potável.....	35
9.5. Gabarito e Transporte Aéreo (REALIZADO) .....	35
9.6. Supressão de Vegetação (REALIZADO) .....	35
9.7. Conforto ambiental.....	35

9.8. Poluição sonora .....	36
9.9. Controle de dispersão sedimentos por veículos automotores .....	36
9.10. Geração, Transporte e Destino de Resíduos da Construção Civil, Sólidos e Efluentes, inclusive oriundos de sistemas de rebaixamento de lençol freático, na fase de Obras e de Operação – Lei Complementar nº 916/2015 (APROVADO FASE DE DEMOLIÇÃO) .....	37
9.11. O Impacto de Tráfego RIT – Relatório de Impacto de Tráfego - Plano de Mobilidade Urbana - Lei Complementar nº 1.087, de 30 de Dezembro de 2019 .....	38
9.12. História e Dados de Tombamento .....	39
<b>10. MEDIDAS MITIGADORAS DE CONTROLE AMBIENTAL E COMPENSATÓRIAS ..</b>	<b>42</b>
10.1. Geração de Emprego e Renda e Valoração Imobiliária .....	43
10.2. Caixas de Retenção .....	43
10.3. Viário Projetado – Descrito no PLANMOB. ....	44
10.4. Viário de Interligação – Descrito no PLANMOB.....	45
10.5. Fornecimento de Energia, Iluminação, Coleta de Efluentes Sanitários e Abastecimento de Água Potável .....	47
10.6. Execução da sede do Clube A.A.P. Associação Atlética Portuguesa .....	47
10.7. Execução da sede do Clube A.A.P. Associação Atlética Portuários.....	49
<b>11. PROGRAMA DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO .....</b>	<b>51</b>
<b>12. PROGNÓSTICO URBANO-AMBIENTAL .....</b>	<b>53</b>
<b>13. CONCLUSÕES.....</b>	<b>53</b>
<b>14. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>54</b>

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01</b> – Localização do Empreendimento.....	05
<b>Figura 02</b> – Localização do Empreendimento.....	08
<b>Figura 03</b> – Implantação do Empreendimento.....	10
<b>Figura 04</b> – Implantação do Empreendimento 3D.....	13
<b>Figura 05</b> – Implantação do Empreendimento 3D.....	13
<b>Figura 06</b> – Área de Influência do Empreendimento – ADA.....	21
<b>Figura 07</b> – Anexo I da Lei Municipal nº 1005/2018.....	26
<b>Figura 08</b> – Anexo II da Lei Municipal nº 1005/2018.....	26
<b>Figura 09</b> – Anexo III da Lei Municipal nº 1005/2018.....	27
<b>Figura 10</b> – Anexo I da Lei Municipal nº 1006/2018.....	27
<b>Figura 11</b> – Anexo II da Lei Municipal nº 1006/2018.....	28
<b>Figura 12</b> – Anexo IV da Lei Municipal nº 1006/2018.....	28
<b>Figura 13</b> – Pesquisa de Áreas Contaminadas CETESB.....	32
<b>Figura 14</b> – Pesquisa de Lista de Edifícios Tombados IPHAN.....	33
<b>Figura 15</b> – Localização da Via de Interligação.....	46
<b>Figura 16</b> – Edifício da Nova Sede da A.A. Portuguesa.....	48
<b>Figura 17</b> – Implantação da Nova Sede da A.A. Portuguesa.....	49
<b>Figura 18</b> – Implantação da Nova Sede da A.A. Portuários.....	50

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 01</b> – Descrição do Empreendimento.....	10
<b>Tabela 02</b> – Classificação do Empreendimento Edifícios Inteligentes e Verdes .....	11
<b>Tabela 03</b> – Quadro de Áreas Geral .....	12
<b>Tabela 04</b> – Cronograma de Obras.....	14
<b>Tabela 05</b> – Anexo IX da Lei Municipal nº 1006/2018.....	30
<b>Tabela 06</b> – Trâmites Processuais com Aprovação e Tratativas.....	31
<b>Tabela 07</b> – Pontos e Linhas próximos ao Empreendimento.....	39
<b>Tabela 08</b> – Consolidação através de Matriz de Impactos .....	52

## ANEXOS

ANEXO 01 – Jogo de Plantas do Projeto Arquitetônico (03 Folhas) .....	56
ANEXO 02 – R.R.T. – Registro de Responsabilidade Técnica .....	60

## 1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**1.1 Endereço:** Av. Senador Pinheiro Machado nº 300 / Rua Cincinato Braga nº 01 / Rua Joaquim Távora nº 418 / Avenida Francisco Manoel s/nº, Jabaquara – Santos/SP.

**1.2 Comprovação Propriedade:** Carta de Arrematação (Leilão realizado pelo Governo Federal / SPU (Serviço e Patrimônio da União) abrangendo os seguintes registros:

- Transcrição nº 31.477 com área de 93.168,58 m<sup>2</sup>
- Transcrição nº 34.734 com área de 3.072,00 m<sup>2</sup>

Além disso, houve outras aquisições, para compor o empreendimento:

- Matrícula nº 93.562 com área de 498,66 m<sup>2</sup>
- Matrícula nº 6.290 com área de 615,30 m<sup>2</sup>

**Área do terreno:** 97.354,54 m<sup>2</sup>

**Área Construída Total:** 323.991,39 m<sup>2</sup>

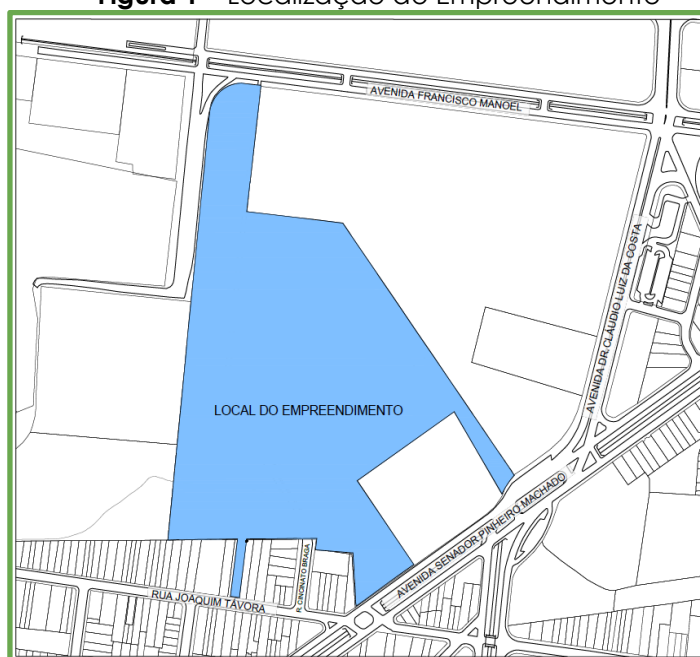
**Tipologia:** Complexo Multiuso – residencial, comércio e de serviço.

**Processo Aprovação de Projeto Arquitetônico:** 59.329/2021-11 de 29/10/2021

**Data prevista para início e Final da obra:** Abril de 2025 à Julho de 2028

**Tempo estimado de obra:** 50 meses (cinquenta meses)

**Figura 1 – Localização do Empreendimento**



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

## **2. IDENTIFICAÇÃO DA CONSULTORIA:**

**PlanUrbs – Consultoria e Projetos**

**CNPJ:** 09.071.530/0001-03

**Endereço:** Rua Princesa Isabel, 202 – 42, Vila Belmiro – Santos/SP

**Telefone:** 13. 997354640 e 11. 39457056

**E-mail:** [tupirodrigues@icloud.com](mailto:tupirodrigues@icloud.com) e [tupi.rodrigues@brasterra.com.br](mailto:tupi.rodrigues@brasterra.com.br)

**Responsável:** TUPI RODRIGUES CUNHA

## **3. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA:**

**ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA**

**CNPJ:** 04.040.998/0001-09

**Endereço:** Estrada de Ligação, 248, bairro Sol Nascente – São Paulo/SP

**Telefone:** 11. 3945.7000

**Responsável Legal:** FERNANDO JORGE PERALTA

A empresa ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA integra GRUPO EMPRESARIAL PERALTA, que atua no Estado de São Paulo há mais de 60 anos na área de Administração de Imóveis Próprios e de Supermercados e, mais recentemente, há mais de 20 anos no segmento de shoppings (Centro de Compras), sendo estes os Empreendimentos de sua Propriedade e gestão:

- LITORAL PLAZA SHOPPING, situado no município de Praia Grande.
- MAUÁ PLAZA SHOPPING, situado no município de Mauá.
- PÁTIO SÃO CARLOS, situado no município de São Carlos.

Este Relatório tem como objetivo a incorporação e aprofundamento das informações contidas no Plano de Trabalho e a intenção de demonstrar para a Municipalidade a sua viabilidade urbanística, ambiental, socioeconômica e cultural, assim como apresentar, caso se demonstre necessário, as medidas mitigatórias e compensatórias, para o Empreendimento multiuso – residencial, comércio e serviço, denominado LITORAL PLAZA SANTOS.

#### 4. OBJETIVO

Com o desenvolvimento socioeconômico do país, a partir da segunda metade do século XX, houve um relevante crescimento e adensamento das cidades brasileiras e conseqüente necessidade de estabelecimento de novos regramentos jurídicos que garantissem a qualidade de vida no espaço urbano.

O principal instrumento de ordenamento urbano foi promulgado já no século XXI, em 10 de julho de 2001, Lei Federal 10.257, o Estatuto da Cidade. Este documento estabelece diversos regramentos obrigatórios aos municípios e normatiza os instrumentos de política urbana, como Plano Diretor, Operação Urbana Consorciada, Outorga Onerosa do Direito de Construir, PEUC (Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios), TDC (Transferência do Direito de Construir), assim como o EIV Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Estatuto da Cidade define a competência do Município em definir os Empreendimentos e Atividades, privadas e públicas em áreas urbanas, que dependerão de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação e funcionamento.

O Município de Santos, no cumprimento destas obrigações e competências federativas, publicou a Lei Complementar nº 793 de 14 de janeiro de 2013, que sofreu alterações pelas Leis Complementares nº 869, de 19 de dezembro 2014 e nº 916, de 28 de dezembro de 2015, que disciplina a exigência do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental no município de Santos.

Como princípio, o EIV deve apresentar os impactos positivos e negativos dos grandes Empreendimentos estabelecidos no município, especialmente no que tange às rotinas e a qualidade de vida da população residente ou flutuante do entorno imediato, além de projetar as ações necessárias para evitar e/ou mitigar os impactos indesejáveis.

Com o objetivo de cumprir com suas obrigações, junto ao Município de Santos, a Empresa PlanUrbs – Consultoria e Projetos, foi contratada pela ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA para realizar o EIV - Estudo de

End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

Impacto de Vizinhança para o Empreendimento LITORAL PLAZA SANTOS, localizado na Av. Senador Pinheiro Machado nº 300, Rua Cincinato Braga nº1, Rua Joaquim Távora nº 418, Avenida Francisco Manoel s/nº no bairro do Jabaquara.

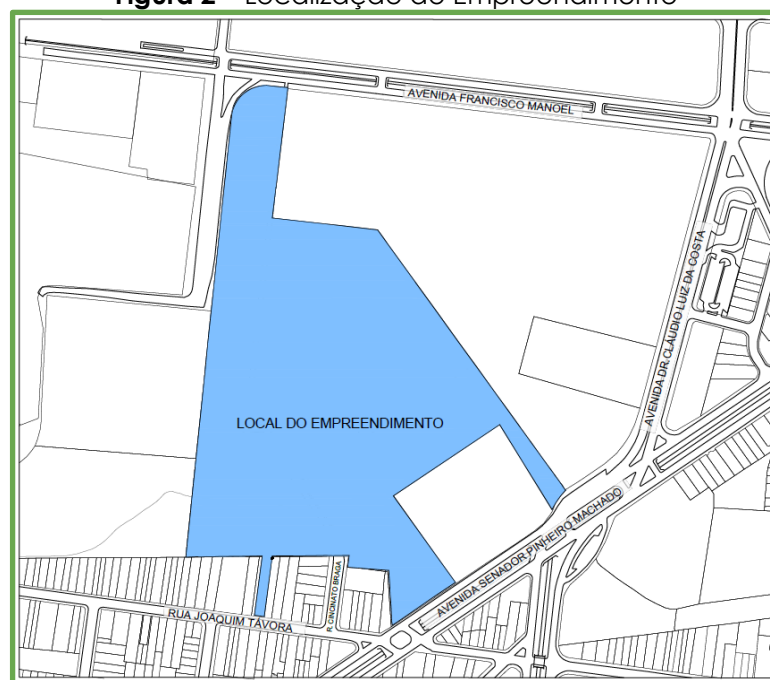
## 5. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 5.1. Localização

O Empreendimento, objeto deste estudo, está localizado na Av. Senador Pinheiro Machado nº 300 / Rua Cincinato Braga nº1 / Rua Joaquim Távora nº 418 / Avenida Francisco Manoel s/nº, Jabaquara – Santos/SP.

As principais vias de contorno são: Av. Senador Pinheiro Machado, Rua Joaquim Távora e Avenida Francisco Manoel.

**Figura 2** – Localização do Empreendimento



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

### 5.2. Metodologia Construtiva

O Empreendimento será **edificado** com tecnologia conhecida e denominada LIMPA, otimizando o tempo de obra e evitando a produção desnecessária de resíduos, ao mesmo tempo com uma **manutenção** da



atividade “Centro de Compras” utilizando esta mesma proposta, só que acrescido de uma tecnologia INTELIGENTE.

Desde as propostas de Canteiro de Obras, passando pela Implantação Urbanística até a execução e operação dos edifícios, estão propostas soluções que viabilizem a dissipação de tráfego, priorizando inúmeros acessos e saídas de veículos e pedestres, minimizando a concentração de particulados lançados ao ar e de ruídos, próprio de obras da construção civil e de operações no formato “Centro de Compras”.

As edificações, como será descrito a seguir, serão prioritariamente em pré-moldados em concreto protendido, além de peças metálicas para cobertura, além de placas pré-moldadas para as vedações verticais, externas e internas.

Concomitante, serão utilizadas tecnologias como a implantação de placas solares, elevadores inteligentes, retenção e reutilização de água de chuvas para atividades destinadas à limpeza de áreas comuns e de saneamento ou, somente, para represar um volume de água em eventos de chuvas, com altos índices pluviométricos, com posterior lançamento na drenagem. Os projetos e atividades complementares de gás, energia e iluminação, abastecimento de água e coleta de esgoto, atenderão às diretrizes das Normas ABNT e das Concessionárias, respectivamente, COMGÁS, CPFL e SABESP. Ainda há o projeto de combate a incêndio, também normatizado, que será implantado com qualidade suficiente para obtenção de AVCB.

O projeto prevê a construção conjunto de edifícios multiusos, contemplando edifícios residenciais plurihabitacionais, edifícios de escritórios, conjunto de lojas de shopping e edifício garagem, totalizando 323.991,39 m<sup>2</sup> de área construída. Importante salientar que neste projeto estão previstos **478 Apartamentos, 206 Salas Comerciais e 347 Lojas**, sendo a maior parte integradas ao “Mall” do Centro de Compras.

O Empreendimento é composto por 5 edifícios:

Edifício 1 – Shopping + Edifício de Escritórios:	(03 e 16 Pavimentos)
Edifício 2 - Shopping + Edifício garagem:	(06 Pavimentos)
Edifício 3 – Shopping + Edifício Residencial 1 e 2:	(03 e 17/18 Pavimentos)
Edifício 4 – Lojas + Edifício Residencial 3:	(04 e 13 Pavimentos)
Edifício 5 – Lojas + Edifício de Escritórios:	(03 e 15 Pavimentos)

Ainda, está previsto para os Edifícios 1 e 4 02 (dois) Subsolos. Para os demais Edifícios 2, 3 e 5, somente 01 (um) Subsolo.

**Tabela 1 – Descrição do Empreendimento**

DESCRIÇÃO SÍNTESE DO EMPREENDIMENTO		
ATIVIDADES	PARTIDO ARQUITETÔNICO	
USOS	GABARITO (Pavimentos)	QUANTIDADE (Unidades)
SALAS COMERCIAIS	15 e 16	206
HABITAÇÕES	13, 17 e 18	478
LOJAS	03 e 04	347

Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

**Figura 3 – Implantação do Empreendimento**



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

Ainda, buscou-se o enquadramento do projeto ao Decreto Municipal nº 5.998 de 28 de novembro de 2011, que fixa requisitos para classificação dos

Edifícios Verdes e Inteligentes, com uma pontuação mínima de 20 (vinte) pontos.

O Empreendedor se comprometeu realizar as ações destacadas a seguir e já comunicou a Prefeitura Municipal, chegando a uma pontuação de 23 (vinte e três) pontos.

**Tabela 2 – Classificação do Empreendimento para Edifícios Verdes e Inteligentes**

REQUISITOS CONSIDERADOS	PONTUAÇÃO MÁXIMA DO REQUISITO
<b>1. ESCOLHA SUSTENTÁVEL DO TERRENO E IMPLANTAÇÃO DA OBRA</b>	
1.1 Implantação do empreendimento em relação ao sol e aos ventos, visando o conforto térmico e melhor aproveitamento da iluminação natural	2
1.2 Proteção e recuperação da vegetação nativa do local no mínimo em 15% da área do terreno	1
1.3 Áreas verdes tais como jardins e jardineiras descobertos, telhados ou coberturas verdes, desde que a somatória de suas áreas seja inferior ou igual a 15% da área do terreno (1)	2
1.4 Áreas verdes tais como jardins e jardineiras descobertos, telhados ou coberturas verdes, desde que a somatória de suas áreas seja superior a 15% da área do terreno (1)	3
1.5 Áreas permeáveis descobertas desde que a sua somatória seja superior a 15% da área do terreno	2
1.6 Bicicletário no canteiro de obras para utilização dos trabalhadores até a conclusão da obra	1
<b>2. USO RACIONAL DA ÁGUA</b>	
2.1 Captação de água pluvial através da utilização de reservatório de retenção	5
2.2 Reuso da água para fins não potáveis através da utilização de reservatório de acumulação	5
2.3 Sistema de controle do fluxo de água para todas as torneiras em todas as áreas comuns	1
2.4. Sistema de controle do fluxo de água para todas as torneiras de todos os sanitários em todas as áreas privativas	2
2.5. Sistema de controle do fluxo de água através de caixa acoplada para todos os vasos sanitários em todas as áreas comuns e privativas (2)	1
2.6. Sistema de controle do fluxo de água com dois estágios (resíduos sólidos e líquidos) através de caixa acoplada ou válvula de descarga para todos os vasos sanitários em todas as áreas comuns e privativas (2)	2
<b>3. USO RACIONAL DA ENERGIA - MELHORIA DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DA EDIFICAÇÃO MEDIANTE A REDUÇÃO NO CONSUMO DE ENERGIA</b>	
3.1 Isolação térmica da cobertura	2
3.2 Iluminação com sensores de presença em todas as áreas comuns	2
3.3 Projeto de iluminação natural acima de 20% do mínimo requerido pelo Código Sanitário Estadual em todos os compartimentos de todas as áreas privativas, destinados à utilização prolongada conforme o Código de Edificações do Município	2
3.4 Elevadores Inteligentes	1
3.5 Elementos arquitetônicos e materiais para conter o calor e incidência de luz solar em todos os compartimentos de todas as áreas privativas, destinados à utilização prolongada conforme o Código de Edificações do Município, a exemplo de: brise soleil, terraços, varandas, utilização de materiais reflexivos nos vidros (3)	2
3.6 Uso de fontes alternativas: solar, térmica, fotovoltaica, eólica, biomassa, biogás (4)	3
<b>4. MATERIAIS E FONTES RENOVÁVEIS</b>	
4.1 Destinação de resíduos de materiais utilizados na obra para fins de reciclagem	2
4.2 Utilização de materiais que sejam comprovadamente ecológicos seja por meio de sua origem, do ciclo de produção, da durabilidade, de menor geração de resíduos na obra ou com capacidade de reciclagem, a exemplo de: tijolo modular de solo cimento, cimento CP III, bloco de concreto reciclável, material de demolição, materiais reciclados ou outros comprovados através de folders, prospectos, ou informações oficiais do fabricante (5)	2

Fonte: Prefeitura Municipal de Santos com destaques realizados pelo responsável técnico

### 5.3. Áreas do Empreendimento

A tabela abaixo mostra as áreas previstas para o Empreendimento.

Tabela 3 – Quadro de Áreas Geral

QUADRO GERAL COMPLEXO MULTIUSO				
TERRENO:		97.354,54 M <sup>2</sup>		
A CONSTRUIR				
		ÁREA COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )
EDIFÍCIO 1 - SHOPPING + CONJUNTOS COMERCIAIS	2º SUBSOLO	0,00	28.531,89	28.531,89
	1º SUBSOLO	1.032,35	45.664,36	46.696,71
	TÉRREO (1º PAV)	30.333,07	148,86	30.481,93
	2º PAVIMENTO	21.186,59	174,89	21.361,48
	3º PAVIMENTO	21.213,08	158,11	21.371,19
	PAV. TIPO (X11)	11 x 1.019,81	11 x 13,74	11 x 1.033,55
		11.217,91	151,14	11.369,05
		0,00	98,61	98,61
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>84.983,00</b>	<b>74.927,86</b>	<b>159.910,86</b>
EDIFÍCIO 2 - SHOPPING + EDIFÍCIO GARAGEM	TÉRREO (1º PAV)	0,00	5.630,58	5.630,58
	2º PAVIMENTO	0,00	5.449,18	5.449,18
	3º PAVIMENTO	5.103,16	488,80	5.591,96
	4º PAVIMENTO	5.104,97	616,66	5.721,63
	5º PAVIMENTO	0,00	5.785,23	5.785,23
	6º PAVIMENTO (COBERTURA)	0,00	47,45	47,45
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>10.208,13</b>	<b>18.017,90</b>	<b>28.226,03</b>
EDIFÍCIO 3 - SHOPPING + RESIDENCIAL 1 E 2	TÉRREO (1º PAV)	0,00	10.603,66	10.603,66
	2º PAVIMENTO	0,00	10.603,66	10.603,66
	3º PAVIMENTO	6.389,12	142,59	6.531,71
	4º PAVIMENTO	4.780,77	152,43	4.933,20
	5º PAVIMENTO (LAZER)	2.088,95	56,13	2.145,08
	PAV. TIPO (X12)	12 x 1.787,21	12 x 700,13	12 x 2.487,34
		21.446,52	8.401,56	29.848,08
	0,00	312,50	312,50	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>34.705,36</b>	<b>30.272,53</b>	<b>64.977,89</b>	
EDIFÍCIO 4 - SHOPPING + RESIDENCIAL 3	TÉRREO (1º PAV) (G1)	0,00	8.578,39	8.578,39
	2º PAVIMENTO (G2)	0,00	8.050,98	8.050,98
	3º PAVIMENTO	7.911,18	125,15	8.036,33
	4º PAVIMENTO (G3)	0,00	8.015,17	8.015,17
	5º PAVIMENTO (G4)	0,00	8.573,38	8.573,38
	6º PAVIMENTO (LAZER)	0,00	1.587,14	1.587,14
	PAV. TIPO (X10)	10 x 1.081,87	10 x 454,51	10 x 1.536,38
		10.818,70	4.545,10	15.363,80
	0,00	305,07	305,07	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>18.729,88</b>	<b>39.780,38</b>	<b>58.510,26</b>	
EDIFÍCIO 5 - LOJA + CONJUNTOS COMERCIAIS	TÉRREO (1º PAV)	1.225,32	13,89	1.239,21
	2º PAVIMENTO	1.221,51	17,70	1.239,21
	3º PAVIMENTO	1.221,51	17,70	1.239,21
	PAV. TIPO (X12)	11 x 657,47	11 x 98,15	11 x 755,62
		7.232,17	1.079,65	8.311,82
		88,86	18,02	106,88
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10.989,37</b>	<b>1.146,96</b>	<b>12.136,33</b>	
CENTRO ESPORTIVO	TÉRREO (1º PAV)	0,00	230,02	230,02
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>230,02</b>	<b>230,02</b>
<b>TOTAL GERAL A CONSTRUIR</b>		<b>159.615,74</b>	<b>164.375,65</b>	<b>323.991,39</b>

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:	$\frac{159.615,74}{97.354,54}$	=	1,64
TAXA DE OCUPAÇÃO:	$\frac{56.763,79}{97.354,54}$	=	58%

Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

#### 5.4. Projeto Arquitetônico

A seguir é apresentado o Projeto Arquitetônico através de imagens 3D e a Síntese do mesmo que, neste documento, é composto por Cronograma, Alternativas Locacionais e Tecnologia, além de 03 (três) Folhas do Projeto, constantes no ANEXO 1. Salienta-se que o TOTAL de folhas para apresentação no Projeto Arquitetônico, em processo específico, é de, aproximadamente, 66 (sessenta e seis) Folhas.

**Figura 4** – Implantação do Empreendimento em 3D



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

**Figura 5** – Implantação do Empreendimento em 3D



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

## 5.5. Cronograma de implantação

O Cronograma abaixo mostra as principais fases da implantação do Empreendimento, com Prazo Total de 50 (cinquenta) meses.

**Tabela 4 – Cronograma de Obra**

CRONOGRAMA																																																		
Atividades	Periodicidade / mês																																																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Aprovação de Projetos	6 meses																																																	
Serviços Preliminares	12 meses																																																	
Subsolos (02)								24 meses																																										
Execução de Equipamentos Urbanos																			18 meses																															
Execução do Centro de Compras															24 meses																																			
Execução do Edifício Garagem													12 meses																																					
Execução das Torres Comerciais (02)																											18 meses																							
Execução das Torres Residenciais (03)																																	18 meses																	

Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

## 6. ALTERNATIVAS LOCACIONAIS E TECNOLÓGICAS

### 6.1. Locacionais

O Empreendimento está numa localidade com ampla integração com a malha urbana, em importante eixo de interligação das Macrozonas Centro, Leste e Morros, e conectada a áreas amplamente urbanizadas.

A região apresenta diversas características urbanas que favorecem e justificam a implantação do Empreendimento, como:

- Existência de vias de circulação e interligação (arteriais);
- Área inserida na malha urbana atual;
- Atributos físicos favoráveis (topografia, recursos hídricos, clima);
- Facilidade de acesso;
- Ampla disponibilidade de transporte público;

- Oferta de serviços básicos essenciais;
- Menor custo de instalação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica em virtude de estar em área já urbanizada e assistida;
- Disponibilidade de coleta de Resíduos Sólidos Urbanos – RSU;
- Área com demanda de mercado para imóveis com fins residenciais;
- Área com demanda de mercado para imóveis com fins comerciais;
- Área com demanda de mercado para imóveis com fins de serviços;
- Atendimento aos anseios de desenvolvimento da região;
- Potencial de atuação como vetor de desenvolvimento da Região Central.

## 6.2. Tecnológicas

Os Serviços, materiais e tecnologias a serem empregados no Empreendimento seguirão todas as normativas técnicas vigentes e os princípios da boa engenharia.

O processo construtivo seguirá a seguinte orientação tecnológica:

### FUNDAÇÕES

**EDIFÍCIO 1** – Profundas com estacas em concreto, conforme necessidade do terreno

**EDIFÍCIO 2** – Profundas com estacas em concreto, conforme necessidade do terreno

**EDIFÍCIO 3** – Profundas com estacas em concreto, conforme necessidade do terreno

**EDIFÍCIO 4** – Profundas com estacas em concreto, conforme necessidade do terreno

**EDIFÍCIO 5** – Profundas com estacas em concreto, conforme necessidade do terreno

### ESTRUTURA

**EDIFÍCIO 1** – Constituído de vigas, pilares e lajes em concreto armado e pré moldados

**EDIFÍCIO 2** – Constituído de vigas, pilares e lajes em concreto armado e pré moldados

**EDIFÍCIO 3** – Constituído de vigas, pilares e lajes em concreto armado e pré moldados

End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

**EDIFÍCIO 4** – Constituído de vigas, pilares e lajes em concreto armado e pré moldados

**EDIFÍCIO 5** – Constituído de vigas, pilares e lajes em concreto armado e pré moldados

## **ALVENARIA**

**EDIFÍCIO 1** – blocos de concreto, poderão ser aparentes ou revestidas conforme a localização; sua espessura será de acordo com o local e exigências legais

**EDIFÍCIO 2** – blocos de concreto, poderão ser aparentes ou revestidas conforme a localização; sua espessura será de acordo com o local e exigências legais

**EDIFÍCIO 3** – blocos de concreto, poderão ser aparentes ou revestidas conforme a localização; sua espessura será de acordo com o local e exigências legais

**EDIFÍCIO 4** – blocos de concreto, poderão ser aparentes ou revestidas conforme a localização; sua espessura será de acordo com o local e exigências legais

**EDIFÍCIO 5** – blocos de concreto, poderão ser aparentes ou revestidas conforme a localização; sua espessura será de acordo com o local e exigências legais

## **COBERTURA**

**EDIFÍCIO 1** - Estrutura Metálica e telha sanduiche zipada de aço galvalume (têrmica).

**EDIFÍCIO 2** – Laje impermeabilizada

**EDIFÍCIO 3** – Laje impermeabilizada

**EDIFÍCIO 4** – Laje impermeabilizada

**EDIFÍCIO 5** – Laje impermeabilizada

## **REVESTIMENTO PAREDES**

**EDIFÍCIO 1** – Lojas: bloco aparente / Áreas técnicas e garagem: bloco de concreto aparente pintado / Sanitários: revestimento cerâmico.

**EDIFÍCIO 2** – Lojas: bloco aparente / Áreas técnicas e garagem: bloco de concreto aparente pintado / Sanitários: revestimento cerâmico.

**EDIFÍCIO 3** – revestimento cerâmico com reboco

**EDIFÍCIO 4** – revestimento cerâmico com reboco

**EDIFÍCIO 5** – revestimento cerâmico com reboco



## **PISOS**

**EDIFÍCIO 1** – Concreto polido antiderrapante

**EDIFÍCIO 2** – Mail: Granito com tratamento antiderrapante / Área externa: concreto

**EDIFÍCIO 3** – Granito com tratamento antiderrapante / Área externa: concreto

**EDIFÍCIO 4** – Granito com tratamento antiderrapante / Área externa: concreto

**EDIFÍCIO 5** – Granito com tratamento antiderrapante / Área externa: concreto

## **FORROS**

**EDIFÍCIO 1** – Laje pintada

**EDIFÍCIO 2** – Laje pintada

**EDIFÍCIO 3** – Laje pintada

**EDIFÍCIO 4** – Forro de gesso acartonado

**EDIFÍCIO 5** – Forro de gesso acartonado

### **NOTA:**

Área de circulação e sanitários – forro em placas de gesso acartonado pintado.

Área técnica e lojas – telha de aço aparente

## **INSTALAÇÕES**

### **Elétrica**

**EDIFÍCIO 1** – Constituída de cabine de força para entrada, quadros de distribuição com proteção, derivações para tomadas, iluminação e força. (normas da concessionária). Está prevista a instalação de geradores e sistema de luz de emergência NB 54/10.

**EDIFÍCIO 2** – Constituída de cabine de força para entrada, quadros de distribuição com proteção, derivações para tomadas, iluminação e força. (normas da concessionária). Está prevista a instalação de geradores e sistema de luz de emergência NB 54/10.

**EDIFÍCIO 3** – Constituída de cabine de força para entrada, quadros de distribuição com proteção, derivações para tomadas, iluminação e força. (normas da concessionária). Está prevista a instalação de geradores e sistema de luz de emergência NB 54/10.

**EDIFÍCIO 4** – Constituída de cabine de força para entrada, quadros de distribuição com proteção, derivações para tomadas, iluminação e força. (normas da concessionária). Está prevista a instalação de geradores e sistema de luz de emergência NB 54/10.

**EDIFÍCIO 5** – Constituída de cabine de força para entrada, quadros de distribuição com proteção, derivações para tomadas, iluminação e força. (normas da concessionária). Está prevista a instalação de geradores e sistema de luz de emergência NB 54/10.

### **Hidráulica**

**EDIFÍCIO 1** – Necessidade de higiene e consumo com caixas d'água, distribuição em tubos galvanizados e rede de esgotos em PVC, e ferro fundido, obedecendo a NB 19 e NB 92. Está previsto também um sistema para proteção contra incêndio.

**EDIFÍCIO 2** – Necessidade de higiene e consumo com caixas d'água, distribuição em tubos galvanizados e rede de esgotos em PVC, e ferro fundido, obedecendo a NB 19 e NB 92. Está previsto também um sistema para proteção contra incêndio.

**EDIFÍCIO 3** – Necessidade de higiene e consumo com caixas d'água, distribuição em tubos galvanizados e rede de esgotos em PVC, e ferro fundido, obedecendo a NB 19 e NB 92. Está previsto também um sistema para proteção contra incêndio.

**EDIFÍCIO 4** – Necessidade de higiene e consumo com caixas d'água, distribuição em tubos galvanizados e rede de esgotos em PVC, e ferro fundido, obedecendo a NB 19 e NB 92. Está previsto também um sistema para proteção contra incêndio.

**EDIFÍCIO 5** – Necessidade de higiene e consumo com caixas d'água, distribuição em tubos galvanizados e rede de esgotos em PVC, e ferro fundido, obedecendo a NB 19 e NB 92. Está previsto também um sistema para proteção contra incêndio.

### **Ar Condicionado**

**EDIFÍCIO 1** – Instalação tipo central com rede de dutos e grelhas para isolamento garantindo temperatura agradável conforme NB 10.

**EDIFÍCIO 2** – Instalação tipo central com rede de dutos e grelhas para isolamento garantindo temperatura agradável conforme NB 10.

**EDIFÍCIO 3** – Instalação tipo central com rede de dutos e grelhas para isolamento garantindo temperatura agradável conforme NB 10.

**EDIFÍCIO 4** – Instalação tipo central com rede de dutos e grelhas para isolamento garantindo temperatura agradável conforme NB 10.

**EDIFÍCIO 5** – Instalação tipo central com rede de dutos e grelhas para isolamento garantindo temperatura agradável conforme NB 10.

## **FACHADA**

**EDIFÍCIO 1** – Placas de concreto pré-fabricadas pintadas com tinta acrílica; vidro temperado incolor 10mm; detalhes em ACM.

**EDIFÍCIO 2** – Placas de concreto pré-fabricadas pintadas com tinta acrílica; vidro temperado incolor 10mm; detalhes em ACM.

**EDIFÍCIO 3** – Placas de concreto pré-fabricadas pintadas com tinta acrílica; vidro temperado incolor 10mm; detalhes em ACM.

**EDIFÍCIO 4** – Placas de concreto pré-fabricadas pintadas com tinta acrílica; vidro temperado incolor 10mm; detalhes em ACM.

**EDIFÍCIO 5** – Placas de concreto pré-fabricadas pintadas com tinta acrílica; vidro temperado incolor 10mm; detalhes em ACM.

## **ESQUADRIAS**

**EDIFÍCIO 1** – De acordo com as normas para proporcionar iluminação e ventilação necessárias, podendo ser metálicas.

**EDIFÍCIO 2** – De acordo com as normas para proporcionar iluminação e ventilação necessárias, podendo ser metálicas.

**EDIFÍCIO 3** – De acordo com as normas para proporcionar iluminação e ventilação necessárias, podendo ser metálicas.

**EDIFÍCIO 4** – De acordo com as normas para proporcionar iluminação e ventilação necessárias, podendo ser metálicas.

**EDIFÍCIO 5** – De acordo com as normas para proporcionar iluminação e ventilação necessárias, podendo ser metálicas.

## **VIDROS**

**EDIFÍCIO 1** – De segurança, laminados ou temperados conforme área de aplicação

**EDIFÍCIO 2** – De segurança, laminados ou temperados conforme área de aplicação

**EDIFÍCIO 3** – De segurança, laminados ou temperados conforme área de aplicação

**EDIFÍCIO 4** – De segurança, laminados ou temperados conforme área de aplicação

**EDIFÍCIO 5** – De segurança, laminados ou temperados conforme área de aplicação

## **PINTURA**

**EDIFÍCIO 1** – De acordo com normas de higiene, garantir qualidade visual e conservação

**EDIFÍCIO 2** – De acordo com normas de higiene, garantir qualidade visual e conservação

**EDIFÍCIO 3** – De acordo com normas de higiene, garantir qualidade visual e conservação

**EDIFÍCIO 4** – De acordo com normas de higiene, garantir qualidade visual e conservação

**EDIFÍCIO 5** – De acordo com normas de higiene, garantir qualidade visual e a conservação

## **LIMPEZA**

**EDIFÍCIO 1** – Final com manutenção periódica garantindo higiene e bom aspecto

**EDIFÍCIO 2** – Final com manutenção periódica garantindo higiene e bom aspecto

**EDIFÍCIO 3** – Final com manutenção periódica garantindo higiene e bom aspecto

**EDIFÍCIO 4** – Final com manutenção periódica garantindo higiene e bom aspecto

**EDIFÍCIO 5** – Final com manutenção periódica garantindo higiene e bom aspecto

## **7. ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO**

A Área de Influência a ser considerada neste EIV é a definida no inciso I, do Art 12º da Lei Complementar nº 793 de 14 de Janeiro de 2013.

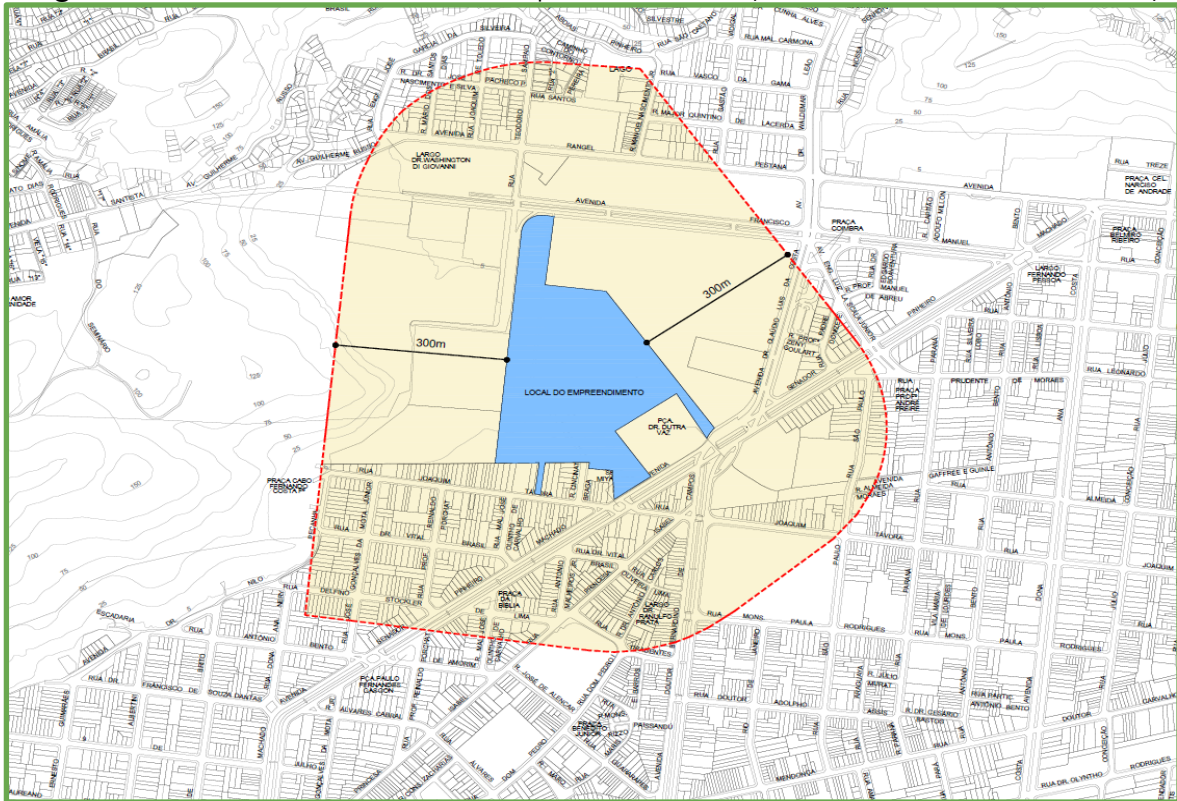
*“I – na área insular, de 300m (trezentos metros)”.*

Contudo, tendo em vista solicitação da COMAIV, registrada no item 3.3 do TR - Termo de Referência, esses limites serão ampliados para os temas de trânsito, transporte, serviços públicos e infraestrutura, com limites vinculados ao tamanho do impacto analisado.

A área de influência está compreendida entre Av. Dr. Waldemar Leão, Av. Eng. Luiz La Scala Junior, Rua Paraná, Rua Antônio Bento, Av. Dr. Nilo Peçanha e Rua Vasco da Gama. Esta é a região sujeita aos impactos

diretos, positivos e negativos, seja durante o período de implementação, seja na operação do Empreendimento.

**Figura 6** – Área de influência do Empreendimento (ADA – Área Diretamente Afetada)



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

Neste documento, a equipe técnica responsável pelo EIV, optou-se por não definir AID – Área de Influência Direta e AI – Área de Influência Indireta, somente a ADA – Área Diretamente Afetada. Justifica-se que esta proposição se dá pelos seguintes motivos:

1. Há marcante homogeneização destas eventuais Áreas de Influência, visto todas estas estarem em Área Urbana Consolidada;
2. As Operações que são Polos Geradores de Tráfego, estão situadas na ADA, o que agravaria mais a avaliação de impactos nesta área de Influência, do que na AID e na AI;

## 8. DIAGNÓSTICO URBANO AMBIENTAL

Considerando a área de Influência para todas os fatores: Bióticos, Abióticos (Físicos) e Antrópicos, a seguir iremos elencar Inventário realizado e em andamento deste Fatores (Segmentos).

### 8.1. Fatores Bióticos:

Além de animais adaptados a área urbana, como gato doméstico (*Felis catus*) e o cachorro doméstico (*Canis familiaris*). nesta ADA não há ocorrência de outras espécies, seja Mastofauna, Herpetofauna ou Ictiofauna.

Em si, estes dados já são preponderantes, pois não há como ocorrer impacto negativo, devido a inexistência destes grupos faunísticos.

Só há ocorrência de AviFauna, porém, mais preponderante aquelas espécies já acostumadas com os impactos comuns em áreas urbanas, como particulados lançados ao ar, ruídos e iluminação em horários noturnos.

Quanto a Vegetação, havia no local 92 espécies arbóreas, que foram suprimidas através de licença municipal. Abaixo algumas espécies localizadas:

Exóticas (amostragem de espécies) – 74 arbóreas

- Chapéu-de-sol – "*Terminalia catappa*" / média **h=** 18m e **DAP=** 60cm;
- Pinheiro-bravo – "*Pinus pinaster*" / média **h=** 14m e **DAP=** 29,5cm;
- Ficus – "*Ficus benjamina*" / média **h=** 20m e **DAP=** 111cm;
- Jaqueira – "*Artocarpus heterophyllus*" **h=** 11m e **DAP=** 44cm;

Nativas (total de espécies) – 18 arbóreas

- Ingazeiro – "*Inga edulis*" / **h=** 20m e **DAP=** 80cm;
- Embaúba – "*Cecropi pachystachya*" / **h=** 09m e **DAP=** 09cm;
- Ipê-amarelo – "*Handroanthus sp*" / **h=** 04m e **DAP=** 10,5cm;
- Pau-sangue – "*Pterocarpus rohrii vahl*" / **h=** 18m e **DAP=** 30cm;
- Embaubão. – "*Cecropia sciadophylla Mart*" / **h=** 20 e **DAP=** 35cm;

Além deste dado, há na ADA espécies arbóreas em área nativa, especificamente situadas na encosta do Morro do Jabaquara.

Na área plana, fora da Propriedade, perfaz 95% (noventa e cinco por cento) da ADA, sendo esta, portanto, a porção que mas necessita de Avaliação de Impacto.

## **8.2. Fatores Abióticos:**

Neste item, estão sendo considerados fatores físicos, como temperatura, clima, solo, topografia e drenagem natural.

Por se tratar de planície, a Propriedade é plana em sua totalidade, como em 95% (noventa e cinco por cento) da área de influência, com exceção de um pequeno fragmento de morro.

A Propriedade e região, quanto a topografia e por estarem inseridos em planície, tendem ao plano com cota de altura, em relação ao nível do mar, com 5 metros. Isso, ocorre na extensão de toda Propriedade.

A temperatura média e clima da região são, respectivamente, 32° C com o clima tropical úmido. Especificamente, a Propriedade está mais distante das praias o que, juntamente com o advento de maior verticalização no município de Santos, resulta numa maior temperatura local.

## **8.3. Meio Antrópico (Sócio Econômico)**

### **DADOS GERAIS**

**IBGE - População Estimada (2021):** 433.991 pessoas

**Área da Unidade Territorial (2020):** 281,033 km<sup>2</sup>

**Densidade Demográfica (2022):** 1.489,53 hab/km<sup>2</sup>

**Esgotamento Sanitário Adequado (2010):** 95,1%

**Arborização de Vias Públicas (2010):** 87,3%

**Urbanização de Vias Públicas (2010):** 84,7%

### **DADOS GERAIS PMS:**

**Número de Vias Oficiais:** 1309 vias, perfazendo 547,11 km –  
Fonte: SIGSantos (2022)

**Número de Bairros:**

70 (59 na área insular)

Fonte: Lei nº 1006 de 16/06 2018 e Lei nº 729 de 11/06/2011

### **8.3.1. Equipamentos Urbanos e Saneamento Básico**

Toda a região é beneficiada com eficiente sistema saneamento básico completo. com todos os equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de efluentes sanitários, coleta e afastamento de águas pluviais (macro e micro drenagem), abastecimento e fornecimento de energia e iluminação, coleta e transporte de resíduos sólidos além de vias pavimentadas.

Todos estes equipamentos, resultam em local com poucos eventos de disfuncionalidade de falta de energia ou iluminação, vazamentos, enchentes ou inundações, que venham denotar algum encaminhamento ou manejo equivocado dos efluentes líquidos (água potável, chuva e esgoto).

### **8.3.2. Acessibilidade**

Quanto aos equipamentos ou sinalização viária, vertical e horizontal, necessários para circulação de pedestres e veículos, a CET – Companhia de Engenharia de Tráfego realiza um bom trabalho, atividade esta que aporta as adaptações aos portadores de necessidade especiais.

O Projeto Arquitetônico dos edifícios, circulação e demais elementos edificados respeitam os conceitos de acessibilidade universal. Especificamente, foram previstos todos os equipamentos e sinalização de segurança, verticais e horizontais, que a norma técnica ABNT NBR 9050-2020 orienta, bem como as demais legislações pertinentes, para atendimento a pessoas portadoras de necessidades especiais,

### **8.3.3. Uso do Solo**

Especificamente, o bairro do Jabaquara, neste trecho, possui uma vocação mista de comércio e serviços, sendo predominantes uso residencial nas ruas locais, e nas vias coletoras e arteriais o uso predominante comercial e de serviços.



Na área de influência, as principais vias consideradas são a Avenida Pinheiro Machado, Avenida Bernardino de Campos e Avenida Francisco

Estas vias são arteriais, priorizando uso misto com operações que podem ser consideradas polos geradores de tráfego como Hospitais, Necrotério e Pronto Socorro, a Santa Casa de Misericórdia de Santos, Hospital Beneficência Portuguesa, os Estádios Urbano Caldeira (Santos/FC) e Útrico Mursa (Associação Atlética Portuguesa A.A.P.) e os Clubes Associação Atlética Portuários e ABRESCAS.

Além disso há operações menores como Transbrasa S/A, Mc Donald's, King Burger, Postos de Gasolina, Laboratórios de Exames e Análise Clínicas que, somando a quantidade de viagens de veículos para estas operações, resultam, de forma significativa, no aumento de viagens veiculares na região, em especial na área de influência.

Conforme a Lei Complementar Municipal nº 1.005 de 16 de julho de 2018, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, o Empreendimento está localizado/classificado em:

Área Urbana (Anexo I);

Macro Área Insular (Anexo II);

Macrozona Leste (Anexo III).

Ressalta-se que O Plano Diretor define:

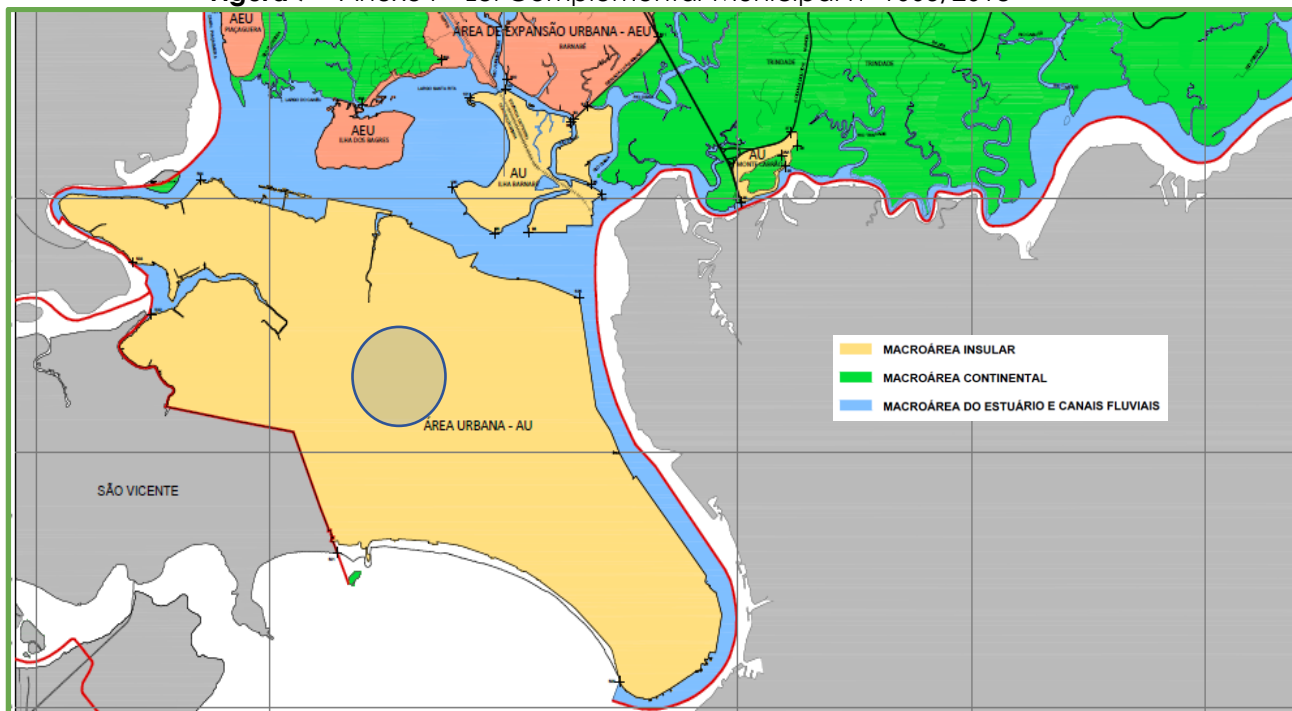
[...]

“Art. 37. [...]

[...] I – Macrozona Leste: área urbanizada, com características diferenciadas, onde se pretende, através da regulamentação dos usos e índices, o incentivo a novos modelos de ocupação e, nas áreas limítrofes ao Porto e nas retroportuárias, caracterizadas pela instalação de pátios e atividades portuárias impactantes, minimizar os conflitos existentes com a malha urbana;

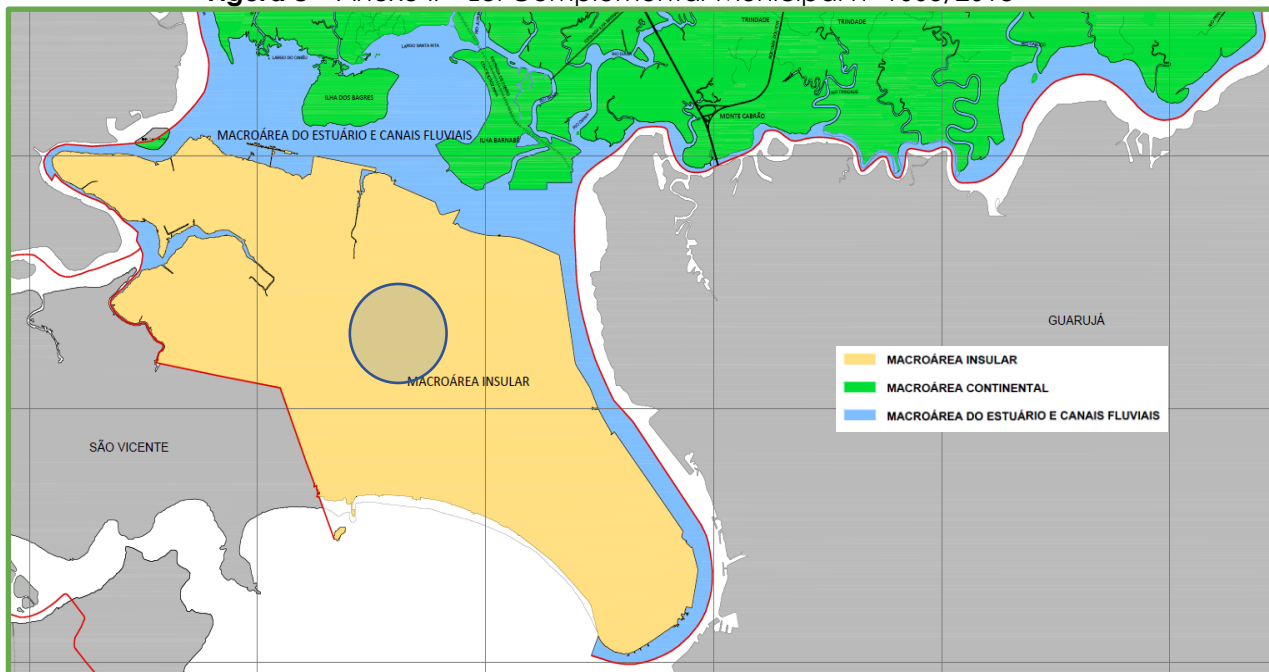
[...]”

**Figura 7 – Anexo I – Lei Complementar Municipal nº 1005/2018**



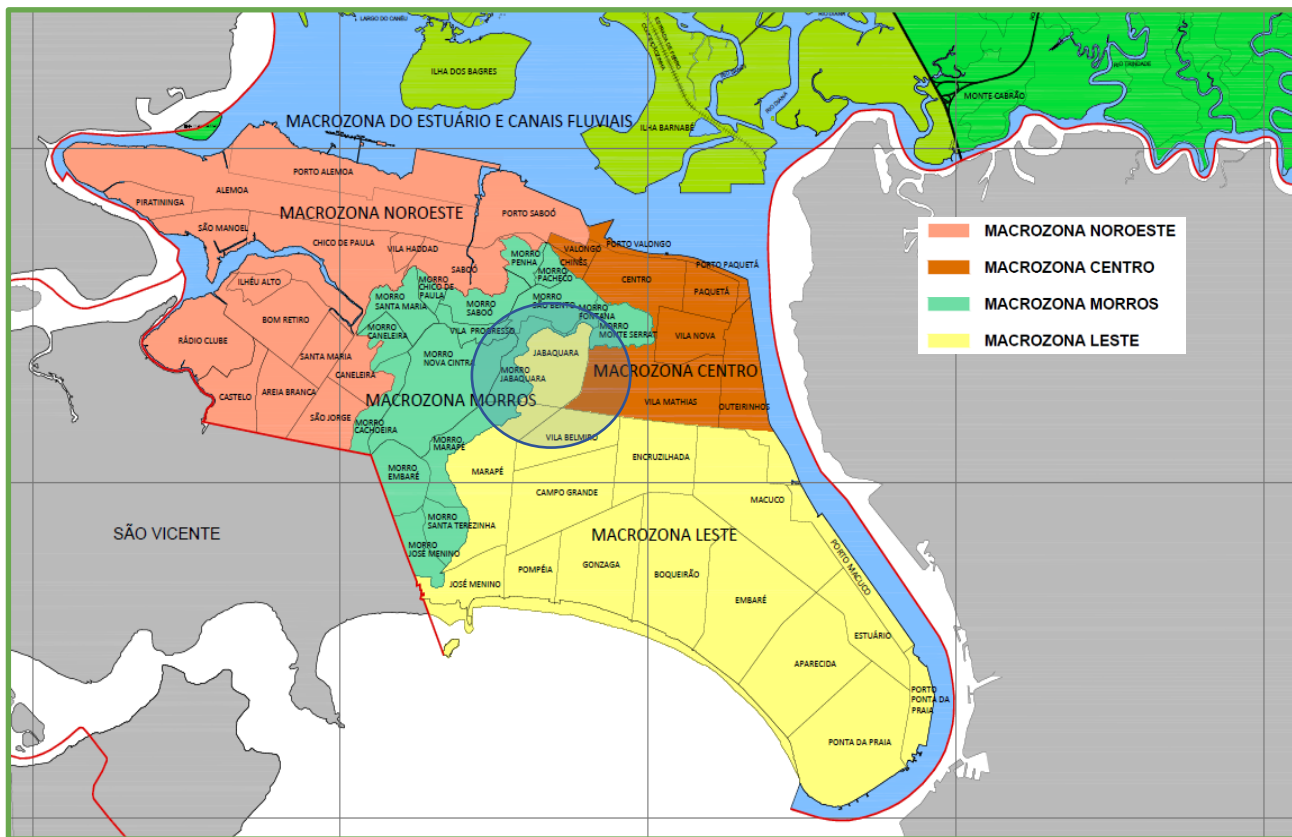
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

**Figura 8 – Anexo II – Lei Complementar Municipal nº 1005/2018**



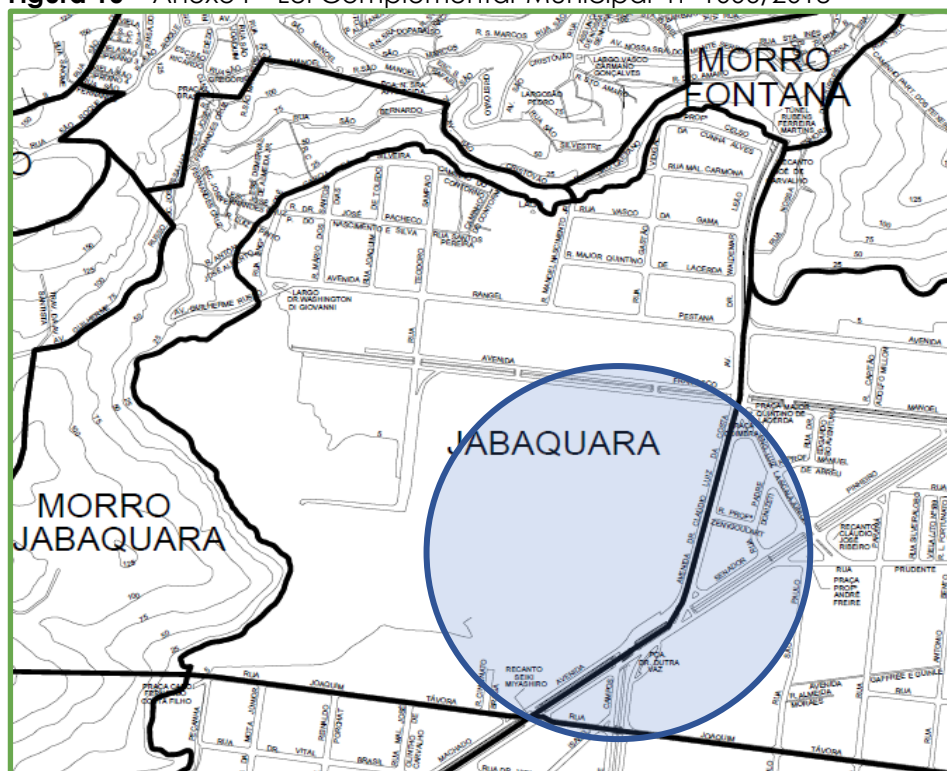
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

**Figura 9 – Anexo III – Lei Complementar Municipal nº1005/2018**



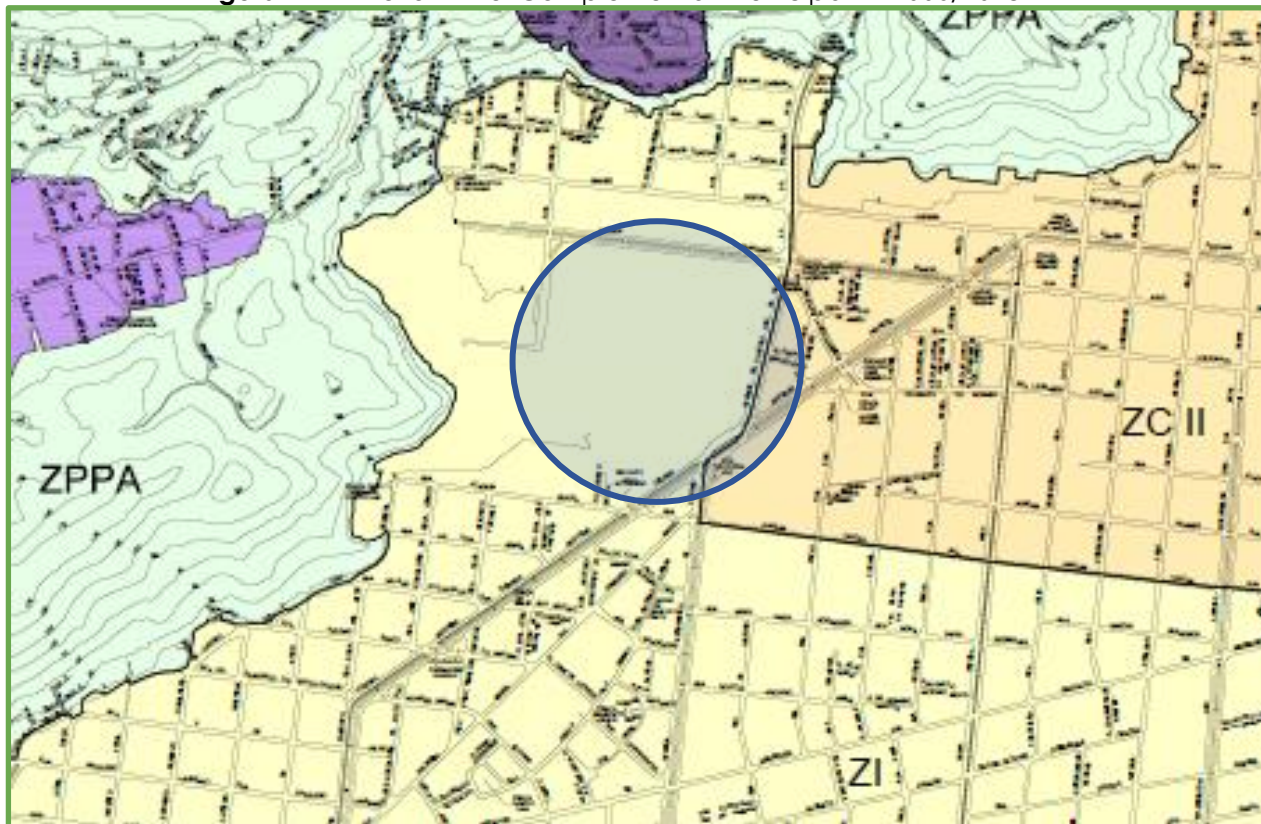
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

**Figura 10 – Anexo I – Lei Complementar Municipal nº 1006/2018**



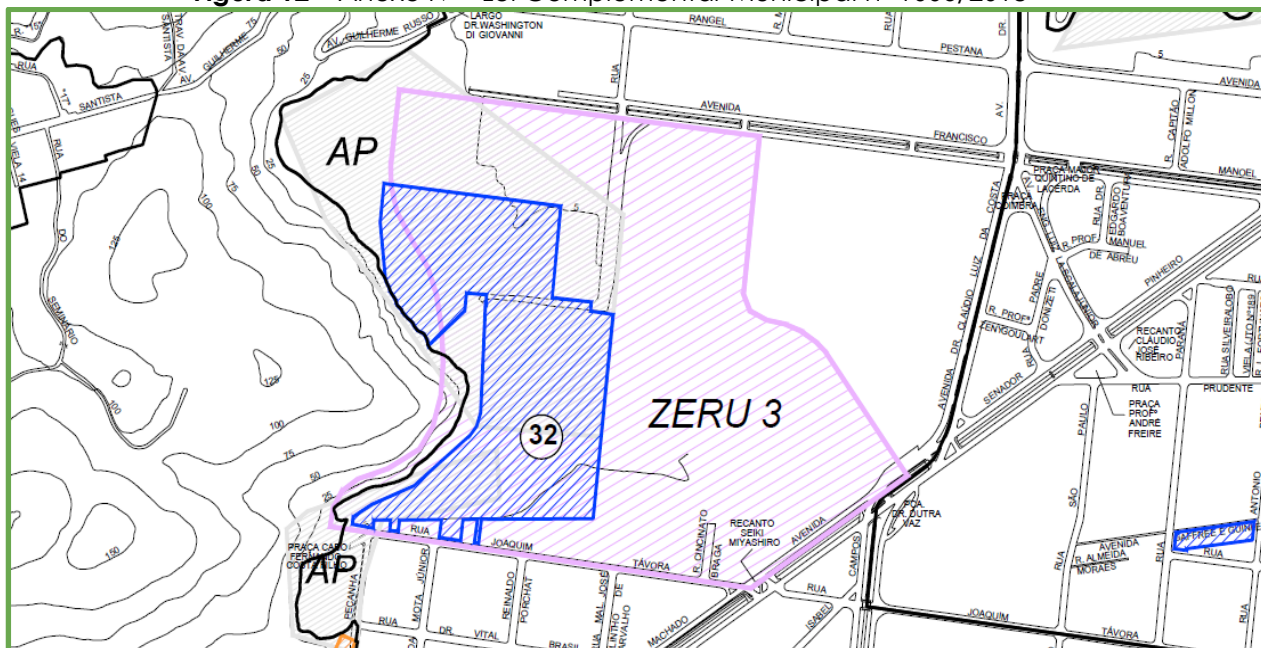
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

**Figura 11 – Anexo II – Lei Complementar Municipal nº1006/2018**



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

**Figura 12 – Anexo IV – Lei Complementar Municipal nº 1006/2018**



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

Quanto aos enquadramentos do local, a LUOS Insular de 2018 traz as seguintes definições:

End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

“Art. 11. [...]

[...] II – Zona Intermediária – ZI: área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação; [...]

Art. 12. [...]

IV – Zonas Especiais de Renovação Urbana – ZERU: porções do território, pública ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento, obedecendo a seguinte classificação: [...]

c) ZERU 3 - JABAQUARA: porção do território limdeira ao bairro do Marapé, onde se pretende incentivar a renovação urbana com a substituição gradativa dos usos atuais para usos que venham a garantir provisão habitacional e integração com os demais bairros; [...]

Art. 104. Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da zona de uso e ocupação do solo à qual está sobreposta. [...] “

A Lei Complementar nº 1.006 de 16 de julho de 2018, em seu Capítulo I, Seção I, juntamente com o Anexo VI - DIFERENÇAS ZONAIIS, estão definidos os usos possíveis para os imóveis no Município. Considerando o zoneamento e Hierarquia Viária (Vias Arteriais), a legislação prevê a instalação dos mais diversos usos, com exceção de apenas 4 (quatro) classificações de uso – CS3k, CS4e, CS4g e CS4h.

- CS3 k) comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas (ferros-velhos) e de materiais recicláveis;

- CS4 e) atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições;

- CS4 g) atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre;

- CS4 h) concessionárias de veículos pesados e máquinas.

Dessa forma, os usos pretendidos - edifícios residenciais plurihabitacionais, edifícios de escritórios, conjunto de lojas tipos shopping e edifício garagem, estão amparados pela lei.

**Tabela 5 – Anexo IX – Lei Complementar Municipal nº 006/2018**

Anexo IX – Das Diferenças Zonais – Disciplinamento de Categorias de Uso por Vias									
Tabela 2 - Zona Intermediária - ZI									
Categorias de Uso			Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
<b>de Interesse Ambiental</b>									
<b>Residencial</b>									
Comércio e Prestação de Serviços	CS1	a	serviços profissionais a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); consultórios médicos e veterinários, imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e TV	-				-	-
		b	serviços pessoais e de saúde a exemplo de: clínicas médicas e veterinárias; laboratórios clínicos e de imagem; estúdios de pilates, de yoga e fisioterapia	-				-	-
		c	serviços culturais a exemplo de: galerias de arte e museus	-				-	-
		d	serviços de tecnologia a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico	-				-	-
		e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitistas e encanadores, lavanderias, tinturarias, conserto de bicicletas	-				-	-
		f	serviços de estética a exemplo de: cabeleiros, centros estéticos, spas e pet shops sem alojamento	-				-	-
		g	serviços de estacionamento, a exemplo de: motos e bicicletas	-				-	-
		h	comércio varejista de produtos alimentícios a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisserias, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres; casas de carnes, peixarias, adegas; sorveterias e casas de café	-				-	-
		i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óticos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelerias, floriculturas, amarrinhos e lojas de variedades e conveniência	-				-	-
		j	atividades educacionais a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas	-				-	-
		k	atividades assistenciais a exemplo de: casas de repouso; clínicas e residências geriátricas	-				-	-
	l	atividades associativas a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares	-				-	-	
	CS2	a	serviços profissionais a exemplo de: editoras de livros e revistas com impressão, estúdios cinematográficos de rádio e TV; locadoras de máquinas e equipamentos de pequeno porte	-				-	-
		b	serviços pessoais e de saúde a exemplo de: academia de ginástica	-				-	-
		c	serviços de segurança, a exemplo de: empresas de segurança privada, de escolta de pessoas e de bens	-				-	-
		d	serviços de guarda de automóveis, a exemplo de estacionamentos de veículos leves e utilitários	-				-	-
		e	serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões e albergues	-				-	-
		f	serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis e flats	-				-	-
		g	serviços de alojamento, a exemplo de: motéis	-				-	-
h		comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes, pizzarias, churrascoarias, lanchonetes, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas	-				-	-	
i		comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes e tecidos; comércio varejista de plantas e produtos paisagísticos e vidraçarias	-				-	-	

Tabela 2 - Zona Intermediária - ZI (cont.)									
Categorias de Uso			Vias e Logradouros						
			TR	A	C	L	CP (1)	CDU (1)	CPC (1)
Comércio e Prestação de Serviços	CS2	j	comércio varejista produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos	-				-	-
		k	atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental, ensino médio e profissionalizante, escola de condutores	-				-	-
		l	bufês e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas; associações religiosas ou filosóficas; com realização de festas, bailes e similares	-				-	-
	CS3	a	serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios	-				-	-
		b	serviços profissionais, a exemplo de: empresas de guarda de móveis e volumes	-				-	-
		c	serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros	-				-	-
		d	serviços de estética, a exemplo de: pet shops com alojamento de animais	-				-	-
		e	serviços de reparo e manutenção a exemplo de: oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários; lavagem de veículos; reparo de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral	-				-	-
		f	comércio varejista de combustíveis a exemplo de: postos de abastecimento e revenda de gás	-				-	-
		g	comércio varejista de produtos alimentícios a exemplo de supermercados	-				-	-
		h	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais	-				-	-
		i	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: derivados do concreto e cerâmicos, tintas e resinas, atividades de controle de pragas	-				-	-
		j	comércio varejista produtos da construção a exemplo de: marcenarias, serralherias e marmorarias	-				-	-
	k	comércio e depósito de resíduos sólidos, sucatas metálicas e não metálicas ("ferros-velhos"), e de materiais recicláveis	-				-	-	
	l	atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos	-				-	-	
	m	atividades recreativas a exemplo de casas noturnas	-				-	-	
	CS4	a	serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades	-				-	-
		b	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: "shopping center" e hipermercados	-				-	-
		c	comércio atacadista	-				-	-
		d	atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades	-				-	-
e		atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições	-				-	-	
f		cemitérios, velórios e necrotérios	-				-	-	
g		atividades recreativas e esportivas, a exemplo de: estádios e kartódromos ao ar livre	-				-	-	
h	concessionárias de veículos pesados e máquinas	-				-	-		

Fonte: Prefeitura do Município de Santos  
End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

## 9. IMPACTOS SOCIAIS, ECONÔMICOS, URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Antes de elencar os Impactos previstos, é importante salientar algumas ações da ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA visando a organização da fase de Projetos e Obras que já foram efetivas e bem sucedidas.

Entre elas, estão os **Plano de Gerenciamento de Resíduos** para a fase das **Obras de Demolição**, ambos APROVADOS pela Municipalidade e com ações em andamento, as **Plano de Manejo Arbóreo** com ações de Compensação e as **Atividades de Supressão Arbórea** ambos APROVADOS pela Municipalidade e com ações finalizadas, as APROVAÇÕES do COMAER do gabarito da altura máxima dos Edifícios e do Heliporto, que constam do Projeto Arquitetônico e, ainda, as ações de **tratativas para aprovação do próprio Projeto Arquitetônico e do EIV**, em tratativas com a Municipalidade.

Abaixo, estão elencados estes assuntos, com as informações processuais, bem como com as evidências das aprovações já realizadas.

**Tabela 6 – Trâmites Processuais com Aprovações e Tratativas**

TRÂMITES PROCESSUAIS NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS E COMAER				
IDENTIFICAÇÃO/EMPREENHIMENTO	ASSUNTO	N.º DO PROCESSO	LOCAL PROTOCOLO	DATA PROTOCOLO E PUBLICAÇÃO
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO, 300	APROVAÇÃO PROJETO	059329/2021-11	PMS	29/10/2021
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO, 300	PGRSCC APROVADO	034950/2022-26	PMS	07/06/2022
	PT N.º 603/2022		PMS - SEGRESI	PUBLICAÇÃO 28/09/2022
LITORAL PLAZA SANTOS- ACESSO RUA JOAQUIM TÁVORA, 424 E AVENIDA PINHEIRO MACHADO, 300	DEMOLIÇÃO APROVADA	035339/2022-51	PMS	08/06/2022
	ALVARÁ DEMOLIÇÃO N.º 202/2022		PMS	PUBLICAÇÃO 17/10/2022
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA CINCINATO BRAGA, 01	MANEJO AUTORIZADO	005965/2023 -31	PMS	31/01/2023
	APROVAÇÃO DE MANEJO 92 ARBÓREAS N.º 083/2023		PMS - SELAM	PUBLICAÇÃO 24/07/2023
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA SENADOR PINHEIRO MACHADO, 300	PLANO DE TRABALHO APROVADO - EIV	36203/2023-86	PMS	16/06/2023
	TERMO DE REFERÊNCIA - EIV		PMS	19/07/2023
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA SENADOR PINHEIRO MACHADO, 300	HELIPONTO APROVADO ANAC	67617.901118/2023-84	COMAER	31/07/2023
	PORTARIA N.º1751/SAGA		COMAER	PUBLICADO 22/09/23
LITORAL PLAZA SANTOS - ACESSO PELA SENADOR PINHEIRO MACHADO, 300	GABARITO APROVADO ANAC	67617.900878/2023-74	COMAER	22/09/2023
	NOTIFICAÇÃO N.º 70718		COMAER	PUBLICADO 27/09/23

Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

Ainda, já foi realizada Pesquisa junto a CETESB – Cia Ambiental do Estado de São Paulo, para detecção de eventual contaminação na Propriedade, resultando em “NADA CONSTA” não havendo qualquer contaminação ou risco. Somente foi encontrado alguns postos de combustíveis, terminais líquidos e um supermercado, localizados na região, que estão em tratativas com a estimada Cia. Ambiental para ações de **Remediações para Reabilitação**.

**Figura 13** – Pesquisa de Lista de Áreas Contaminadas no Site CETESB



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

Foram realizadas pesquisas nos órgãos de controle e gestão do patrimônio cultural das três esferas de governo, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) e Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (CONDEPASA), para apuração de bens culturais tombados e/ou protegidos pelos referidos órgão na área de influência do Empreendimento.

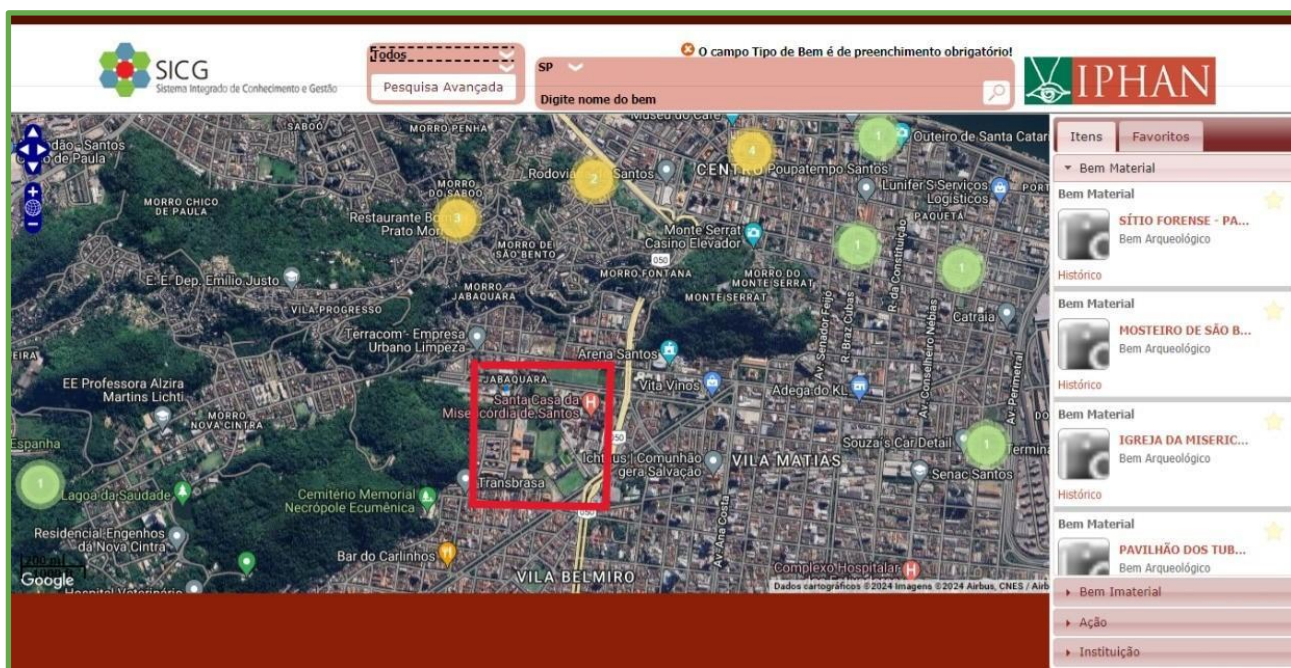


Na Pesquisa junto ao IPHAN, para apuração de prédios tombados pelo referido órgão na Propriedade e entorno direto, esta atividade resultou em 'NADA CONSTA'.

Importante salientar, na esfera municipal, que houve manifestação recente pelo CONDEPASA, através do Processo Administrativo nº 55.656/2021-86, que refutou, sequer, o Estudo de Avaliação de Tombamento para as Construções vizinhas:

"O CONDEPASA em sua 665ª Reunião Ordinária de 27/04/2023, após votação, deliberou pela não abertura de processo de estudo de tombamento das instalações da "Associação Atlética Portuguesa" - 31/03/2023 16:23:34

**Figura 14**– Pesquisa de Lista de Edifícios Tombados no Site do IPHAN



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

À seguir, após comparar Características do Empreendimento com os dados colhidos no Diagnóstico, agrupados em fatores bióticos, abióticos e antrópicos, está descrito à seguir os impactos ambientais e urbanísticos previstos, que serão mitigados ou compensados:

### 9.1. Geração de Emprego e Renda

Será necessário um Processo de Seleção para contratação de Colaboradores no Período de Obras e de Operação do Empreendimento.

Haverá necessidade de Contratados nos seguintes segmentos profissionais:

- Administração;
- Construção Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente;
- Comércio e Serviços;
- Gestão;
- Manutenção;
- Segurança Patrimonial.

**Preliminarmente, estima-se 2.350 Diretos, entre lojistas, vendedores, segurança, gestão - administração - manutenção e 170 Indiretos relacionados a transporte, com total de 2.520 Funcionários.** Esta estimativa está considerando o momento em que o Empreendimento estiver finalizado;

## **9.2. Valoração Imobiliária**

O Valor Médio Comercial e Serviços da Região (Bairro Jabaquara) após avaliação de mercado (três avaliações) é de R\$ 5.498,00 (Cinco Mil Quatrocentos e Noventa e Oito Reais) / m<sup>2</sup>.

Utilizando o critério do IBAP – Instituto Brasileiro de Perícias, o percentual mínimo adotado para valoração imobiliária é de 30%.

Desta forma, segue o Cálculo de Valoração Imobiliária, após a Implantação do Centro de Compras: R\$ 5.498,00 X 1,30 = R\$ 7.147,40 (Sete Mil, Cento e Quarenta e Sete Reais e Quarenta Centavos) – Data Referência: 29/02/2024;

## **9.3. Águas Pluviais e Drenagem Urbana - Lei Complementar nº 916/2015**

A contribuição de águas pluviais deverá ser considerada, devido ao aumento de área impermeável, advindo de edificações e áreas de estacionamento. Esta contribuição será calculada considerando as variáveis como área permeável do projeto, o volume médio e de “pico” históricos de

chuvas na região e equipamentos e planos de macro e micro drenagem municipal. Estes dados resultarão em projeto de micro drenagem para o urbanismo e edifícios;

#### **9.4. Fornecimento de Energia, Iluminação e Gás, Coleta de Efluentes Sanitários e Abastecimento de Água Potável**

O acréscimo de público demandará a obtenção de Certidão de Diretrizes, frente a estimativa de volume de energia, gás, águas potável e de efluente sanitário;

#### **9.5. Gabarito e Transporte Aéreo (REALIZADO)**

Para aprovação do Projeto Arquitetônico é pré-requisito a anuência no COMAER do Gabarito de Altura e do Heliporto que constam no Projeto de Arquitetura. Estas anuências são publicadas no Diário Oficial;

#### **9.6. Supressão de Vegetação (REALIZADO)**

Para a Supressão de Vegetação na Propriedade, há necessidade de obtenção de projeto de Manejo e Compensação Arbóreo e Autorização de Supressão;

#### **9.7. Conforto ambiental**

Além da climatização mecânica e digital, o Projeto deverá prever soluções naturais para garantir o conforto ambiental térmico no entorno do Empreendimento, como a ampliação de recuos e consolidação do viário previsto no PLANMOB, como corredor de ventilação.

Serão realizadas Soluções Técnicas de Dissipação do Tráfego de Veículos e Pedestres, bem como utilização de Novas Tecnologias para Controle da Temperatura dos Edifícios;

### **9.8. Poluição sonora**

Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do Empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme Resolução Conama nº 01, de 08/03/90, retificada em 16/08/90.

Durante a implantação do Empreendimento, a geração de ruído será decorrente da movimentação de veículos e da operação de máquinas e equipamentos.

Serão realizadas Soluções Técnicas de Dissipação do Tráfego de Veículos e Pedestres, bem como utilização de Novas Tecnologias para Controle de Ruídos dos Edifícios;

### **9.9. Controle de dispersão sedimentos por veículos automotores**

Serão apresentadas medidas para minimizar os impactos com relação à dispersão de sedimentos pelos veículos na fase de obras, como por exemplo, a execução de um poço de decantação para o sistema de lava-rodas por hidrojateamento.

Além disso, os resíduos de concreto dos caminhões betoneira serão deixados na obra e, posteriormente, encaminhados para descarte em local adequado e autorizado pela CETESB, evidenciado por CTR (Controle de Transporte de Resíduos) a ser emitido pelo Transportador, no percurso entre Origem e Destino;

**9.10. Geração, Transporte e Destino de Resíduos da Construção Civil, Sólidos e Efluentes** – Incluindo oriundos de sistemas de rebaixamento de lençol freático, na fase de Obras e de Operação – Lei Complementar nº 916/2015 (APROVADO FASE DE DEMOLIÇÃO)

Será realizada a análise dos impactos ambientais, avaliando-se a geração de resíduos da Construção Civil, Sólidos e Efluentes, inclusive oriundos de sistemas de rebaixamento de lençol freático, seja na fase de Obras ou Pós Obras.

O gerenciamento destes resíduos na fase de implantação do Empreendimento e na operação, contemplará as melhores práticas, conforme descrito na Política Nacional e Estadual de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010 e Lei Estadual nº 12.300/2006) e na Lei Complementar Municipal nº 792 de 14 de janeiro de 2013 (institui o Programa Municipal de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção civil - PMGRSCC, e dá outras providências), dentre as quais se destacam:

- Minimização da geração de resíduos através da utilização do princípio dos 3R's (Reduzir, Reutilizar, Reciclar);
- Segregação dos resíduos, de acordo com o tipo/características ou padrão de cores estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 275/2001 (conforme tabela 2);
- Coleta, acondicionamento, armazenamento e transporte dos resíduos, de acordo com as legislações vigentes;
- Utilização de EPIs e EPCs para o Manejo de qualquer tipo de resíduo;
- Destinação final ambientalmente adequada (reutilização, reciclagem, compostagem, aproveitamento energético, etc.) e/ou disposição final ambientalmente adequada (aterro sanitário) dos resíduos sólidos gerados no Empreendimento.

Já foi APROVADO o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRSCC) para as obras preliminares de demolição, como citado neste EIV.

Para as demais fases das Obras e da Operação há de necessidade realizar outro Plano de Manejo de Resíduos que contemple a Origem, Transporte e Destino, em local adequado e autorizado pela CETESB, evidenciado por CTR (Controle de Transporte de Resíduos), a ser emitido pelo Transportador, no percurso entre Origem e Destino.

Nestas Etapas, acima citadas, só será realizado manejo de Resíduos Classe II "A" e "B", respectivamente, não Inertes e Inertes, procedimento comum a este e aos demais Centros de Compras do país.

#### **9.11. O Impacto de Tráfego RIT – Relatório de Impacto de Tráfego -**

Plano de Mobilidade Urbana - Lei Complementar nº 1.087, de 30 de Dezembro de 2019

Para o Impacto de Tráfego foi considerado as legislações Pertinentes, municipais, estaduais e federais, o Plano de Trabalho protocolado 28/06/3023, o TR - Termo de Referência nº 02 de 2023 de 17/06/2023, principalmente quanto às diretrizes técnicas estabelecidas para critérios de deslocamentos, a oferta e demanda dos serviços de transportes coletivos, a contagem veiculares em 10 (dez) Pontos de confluências indicados no TR e a realidade local considerando o volume de tráfego provenientes das Operações situadas na ADA, principalmente os Polos Geradores de Tráfego em "horários de pico", contrapondo ao volume de funcionários e usuários, previstos para o Empreendimento.

No TR - Termo de Referência ficou estabelecido que esta avaliação e respectiva proposta de Mitigação e/ou Compensação, deverá extrapolar a ADA.

Devido a isso a avaliação foi mais aprofundada.

Como dados primários do Transporte Coletivo apesar de, na ADA, haver 12 (doze) Pontos de Ônibus, optou-se em avaliar 04 (quatro) Pontos que, segundo levantamento, aportam o total de Linhas dos demais Pontos. Estes Pontos de Ônibus selecionados, propositalmente, serão os mais próximos do Empreendimento.

**Tabela 7 – Pontos e Linhas próximos ao Empreendimento**

TRANSPORTE COLETIVO		
LINHA	MUNICIPAL	INTERMUNICIPAL
PONTOS		
<b>CANAL 2</b>		
4025 - Av. Bernardino de Campo, 47 - sentido Centro	10, 13, 54, 118 e 153	902 C24, 931, 938 B, 939 DV, 964 e EVENTO (dias de jogos do Santos FC)
9211 - Av. Parnardino de Campos, 30 - sentido Praia	17, 54, 153, 181, e 194	902 C21, 931, 938, 939, 939 DV e 964 e EVENTO (dias de jogos do Santos FC)
<b>CANAL 1</b>		
8992 - Av. Pinheiro Machado, 325 - sentido Cento	19, 25, 73, 77 e 156	903, 907 C3, 910, 921 e 941
9572 - Av. Pinheiro Machado,, 334 - sentido Praia	07, 13, 23, 37, 52 e 152	903, 907 C5, 910, 921 e 941

Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

Além destes dados, foi estimado o aumento de tráfego de veículos “no horário de pico” e seus possíveis impactos no trânsito devido à implantação do Empreendimento, além de definir soluções com base no Plano de Mobilidade, priorizando um Plano de Acessibilidade.

### 9.12. História e Dados de Tombamento

Foram realizadas pesquisas e informações realizadas, explicitadas na inicial do Capítulo 10, importante mencionar que o CONDEPHAAT e o CONDEPASA, possuem resoluções de tombamento para os CANAIS DE DRENAGEM DO MUNICÍPIO DE SANTOS, com a presença bens culturais na área de influência.

O Conselho Estadual salvaguardou o conjunto edificado das obras de saneamento da Baixada Santistas, por meio da Resolução SC - 23, de 16/06/2006, publicada no Diário Oficial Poder Executivo - Seção I quarta-feira, 21 de junho de 2006, considerando que:

“[...]”

... a obra de Saneamento da Baixada Santista de Saturnino de Brito, inaugurada em 25 de abril de 1912, consistia na construção de canais para drenar o solo, direcionando as águas pluviais para o mar, juntamente com um sistema de descarga e tratamento dos despejos, que, através da Ponte Pênsil, em São Vicente, também parte integrante do seu plano, eram direcionados para o emissário de Itaipu...

[...]

Art. 1º. Fica tombado como bem cultural de interesse histórico, urbanístico, paisagístico e turístico o conjunto das obras decorrentes do Plano de Saneamento da Baixada Santista do Engenheiro Francisco Saturnino Rodrigues de Brito, descritas a seguir:

1. Os canais de drenagem situados no Município de Santos, quais sejam: o canal que tem origem no Morro do José Menino, passa pelo Orquidário e segue pela Av. Barão do Penedo; o canal da **Av. Senador Pinheiro Machado**; o canal da Av. Moura Ribeiro; **o canal da Av. Francisco Manoel**; o canal da Av. Campos Salles; **o canal da Av. Bernardino de Campos**; o canal da Av. Washington Luiz; o canal Av. Siqueira Campos; o canal Av. Almirante Cochrane; o canal da Av. Cel. Joaquim Montenegro; o canal da Av. General San Martin; o canal da Av. Ulrico Mursa e a Bacia do Mercado, situada à Praça Iguatemi Martins;

[...]

Art. 2º. Nos termos do artigo 137 do Decreto nº 13.426 de 16 de março de 1979, alterado pelo Decreto nº 48.137, de 07 de outubro de 2.003, **não haverá área envoltória de proteção para o bem tombado por esta resolução, ficando os projetos de obras a serem realizados no entorno do referido bem dispensados de análise e aprovação pelo CONDEPHAAT.**"

No mesmo caminho, o CONDEPASA tombou "ex-officio" o mesmo conjunto, conforme Resolução N.º SC 02/2007 publicada no Diário Oficial de Santos em 14/11/2007:

[...]

CARLOS PINTO, Secretário de Cultura, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 7.º da Lei 753 de 8 de junho de 1991, por proposição do CONDEPASA – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos,



RESOLVE:

Art. 1.º - Ficam tombados “ex-officio” como bens culturais de interesse histórico, urbanístico, paisagístico e turístico os Canais de Drenagem situados no Município de Santos, compreendendo os bens a seguir descritos:

I - o canal que tem origem no Morro do José Menino, passa pelo Orquidário e segue pela Av. Barão do Penedo;

**II - o canal da Av. Senador Pinheiro Machado;**

III - o canal da Av. Moura Ribeiro;

**IV - o canal da Av. Francisco Manoel;**

V - o canal da Av. Campos Salles;

**VI - o canal da Av. Bernardino de Campos;**

VII - o canal da Av. Washington Luiz;

VIII - o canal da Av. Siqueira Campos;

IX - o canal da Av. Almirante Cochrane;

X - o canal da Av. Cel. Joaquim Montenegro;

XI - o canal da Av. General San Martin;

XII - o canal da Av. Ulrico Mursa;

XIII - os passeios que ladeiam os canais e os elementos do projeto original para circulação e proteção dos pedestres, como pontes, amuradas, guarda corpos e demais componentes operacionais do sistema.

[...]

Art. 3.º – Não haverá área envoltória de proteção para os bens tombados por esta Resolução, ficando os projetos de obras a serem realizados no entorno do referido bem dispensados de análise e aprovação do CONDEPASA.

As resoluções de tombamento Estadual e Municipal produzem efeitos similares, tanto quanto aos elementos protegidos quanto para ausência de reflexos em suas áreas envoltórias.

Nas duas resoluções verificamos a presença de bens protegidos na área de influência do Empreendimento, o canal da Av. Senador Pinheiro Machado, o canal da Av. Francisco Manoel e o canal da Av. Bernardino de

Campos, contudo, sendo que ambas definem que não há área envoltória de proteção e que os projetos de obras a serem realizados no entorno dos referidos bens estão dispensados de análise e aprovação nos dois conselhos.

No âmbito do CONDEPASA, por meio de consulta realizada no dia 26/02/24 no site <https://www.santos.sp.gov.br/?q=content/condepasa-conselho-de-defesa-do-patrimonio-cultural-de-santos-0>, foram pesquisados outros documentos oficiais e não foram identificados outros bens tombados e/ou protegidos na área de influência, sendo:

- Relação de Bens Tombados - Atualizada em agosto 2022;
- Relação de Bens em Estudo de Tombamento - Atualizada em dezembro 2019;
- Relação de Bens Gravados com nível 1 e 2 de Proteção – NP1 e NP2/Fora de APC's;

Importante salientar que houve manifestação recente pelo CONDEPASA, através do Processo Administrativo nº 55.656/2021-86, que refutou, sequer, o Estudo de Avaliação de Tombamento para as Construções vizinhas:

*“O CONDEPASA em sua 665ª Reunião Ordinária de 27/04/2023, após votação, deliberou pela não abertura de processo de estudo de tombamento das instalações da "Associação Atlética Portuguesa" - 31/03/2023 16:23:34*

## **10. MEDIDAS MITIGADORAS DE CONTROLE AMBIENTAL E COMPENSATÓRIAS**

Anterior a apresentação das medidas mitigadoras e compensatórias, para cada impacto levantado, destaca-se que os impactos relacionados ao Gabarito e Transporte Aéreo e Supressão de Vegetação, respectivamente itens 9.5 e 9.6 já foram atendidos, seja na obtenção das devidas licenças ou das devidas compensações.

Especificamente, para a Supressão de Vegetação foram ofertadas a Compensação (aquisição de Mudanças e Ações de Plantio) na ordem de 920 (novecentos e vinte), em local definido pela Municipalidade, ações estas em andamento.

À seguir, são apresentadas as Propostas de Mitigação e Compensação:

## **PROPOSTA DE MITIGAÇÃO**

### **10.1. Geração de Emprego e Renda e Valoração Imobiliária**

Para viabilizar e qualificar a mão-de-obra do novo Empreendimento, faz-se necessário, estreitar a relação da Iniciativa Privada com os Agentes Públicos.

Esta Parceria visa não somente a oferta de emprego mas, também, viabilizar renda, principalmente para a população local – bairro Jabaquara, que terá maior oportunidade para assumir despesas relacionadas a valoração imobiliária local.

Importante mencionar, que a valoração imobiliária dos imóveis, por si, é um fator positivo para a economia local, sendo que os proprietários locais terão seu patrimônio acrescido.

Evidência de Cumprimento: Uma vez aceito pelo COMAIV, será necessário formalizar Parcerias da Construtora e/ou Empreendedor com a Secretaria Municipal responsável pela oferta de Emprego e geração de Renda e com Empresas de seleção de mão de obra, priorizando o munícipe de Santos/SP;

### **10.2. Caixas de Retenção**

Realizar Caixa de Retenção de águas pluviais visando reservar água da chuva nas chamadas “horas de pico” - com altos índices pluviométricos por minuto, para posterior lançamento na rede de drenagem (águas pluviais) nos períodos de estiagem. Também, desta Caixa será encaminhada água de reuso para limpeza de áreas comuns do Empreendimento, além de ofertar efluentes para as ações de saneamento.

Destaca-se que, atendendo às diretrizes da Prefeitura do Município de Santos, este Projeto será realizado, como comunicado e compromissado na Tabela 2 deste EIV, denominada “Classificação do Empreendimento para o formato Edifícios Inteligentes e Verdes”.

Evidência de Cumprimento: Após anuência do COMAIV, o Projeto Executivo deste equipamento será acostado ao Processo Administrativo de Aprovação de Projeto Arquitetônico e no Processo do EIV, visando sua aprovação;

### **10.3. Viário Projetado – Descrito no PLANMOB.**

Realizar todas as obras de pavimentação, rede de águas pluviais e de iluminação nas Vias projetadas pelo PLANMOB, que estão sobrepostas a Propriedade, preservando seus alinhamentos e percursos através da implantação urbanística do Projeto Arquitetônico.

Desta forma este viário fica preservado e preparado para posterior cessão à Municipalidade. O total de viário a ser executado será de 8.415,93 m<sup>2</sup>.

Evidência de Cumprimento: Aceita a Mitigação pelo COMAIV, a empresa Âncora irá apresentar Planilha de Valores dos serviços de infraestrutura citados, acrescidos do valor total da área do sistema viário projetado, não utilizada para o Empreendimento. Neste mote será considerado o valor venal da Propriedade que será multiplicado (fator multiplicador) com a área de projeção total do sistema viário (em m<sup>2</sup>) projetado, juntamente com todos valores aportados para a realização das infraestruturas necessárias.

Estes dados serão acostados no Processo do EIV, visando aprovação, do COMAIV;

## PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO

### 10.4. Viário de Interligação – Descrito no PLANMOB.

Realizar todas as obras de pavimentação, rede de águas pluviais e de iluminação de 01 (uma) via projetada no PLANMOB, como definido pelo RIT – Relatório de Impacto de Tráfego, destinando-a para Cessão à Municipalidade. Esta via conectará a Avenida Senador Pinheiro Machado à Avenida Francisco Manoel, estando lindeira e aos fundos do Hospital Santa Casa de Misericórdia de Santos, proporcionando uma nova opção de dissipação de tráfego, para aqueles munícipes que irão acessar o interior do bairro do Jabaquara, o Morro do Jabaquara e São Bento, além de propiciar nova opção para Centro Histórico.

Desta forma este viário fica preservado e preparado para cessão à Municipalidade. O total deste Viário, a ser executado, será no total de 4.084,07 m<sup>2</sup>.

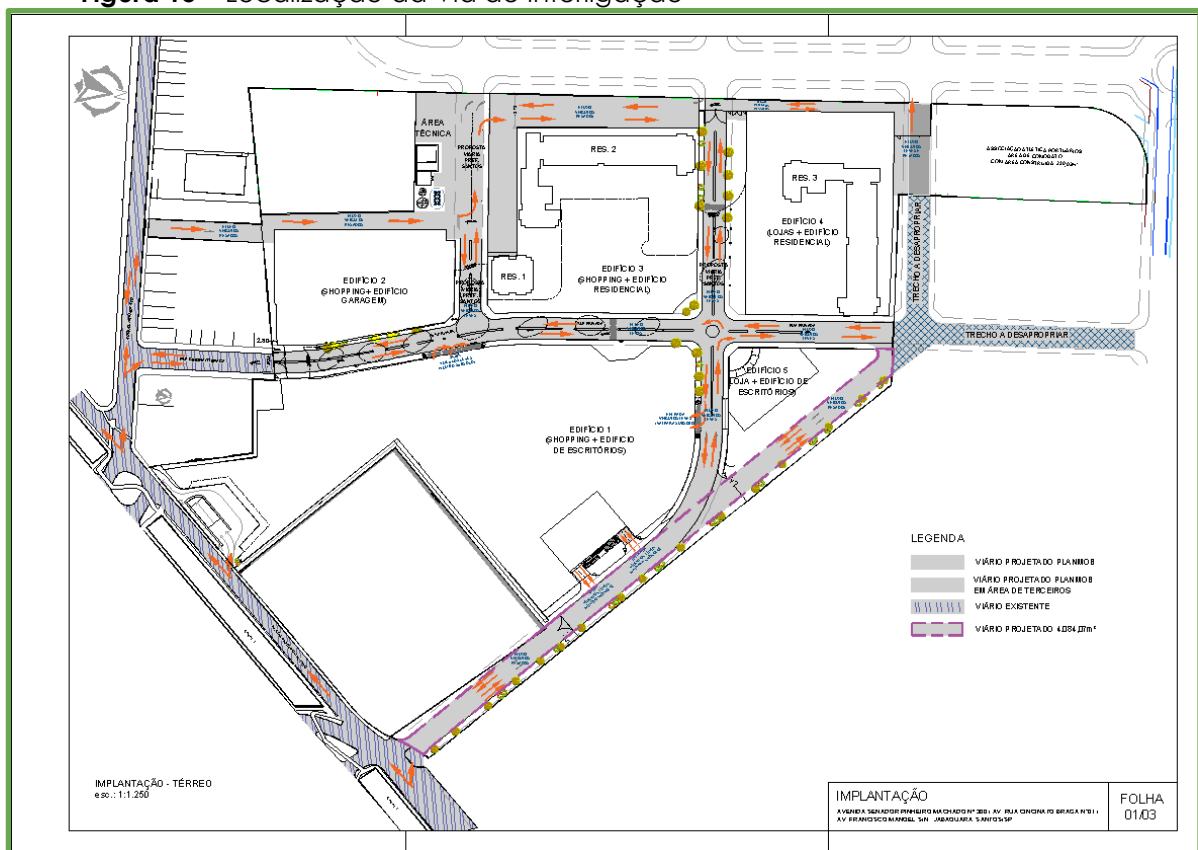
Importante citar que os acessos constantes no Projeto Arquitetônico já dispersará do fluxo de veículos previstos no Empreendimento, visto que está prevista as opções das seguintes vias:

- Avenida Senador Pinheiro Machado (canal 1), para veículos leves;
- Avenida Francisco Manoel, para veículos leves;
- Rua Cincinato Braga, para veículos leves;
- Rua Joaquim Távora, para veículos de carga – acesso às Docas;
- Rua Projetada de fundos – acesso a Docas;
- Avenida de Interligação / Projetada no PLANMOB – uso misto para veículos leves e de carga – acesso a Docas;

Evidência de Cumprimento: Aceita a Compensação pelo COMAIV, a empresa Âncora irá apresentar Planilha de Valores dos serviços de infraestrutura citados, acrescidos do valor total da área do sistema viário projetado, não utilizada para o

Empreendimento. Neste mote será considerado o valor venal da Propriedade que será multiplicado (fator multiplicador) com a área de projeção total do sistema viário (em m<sup>2</sup>) projetado, juntamente com todos valores aportados para a realização das infraestruturas necessárias. Estes dados serão acostados no Processo do EIV, visando aprovação, do COMAIV;

**Figura 15** – Localização da Via de Interligação



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

**OBSERVAÇÕES:** Importante destacar que os Impactos citados nos itens **9.7.**, **9.8.** e **9.9.**, na Fase de Operação relacionam-se, diretamente, ao Impactos do explicitados no item **9.11.** que trata do RIT. – Relatório de Impacto de Tráfego como, também, estão diretamente ligados a Mitigação e Compensações dos **10.3.** e **10.4.**

Esta afirmação justifica-se pelo fato, em especial, de uma nova opção de Via Arterial, denominada Interligação, proposta neste EIV, que irá dissipar e diluir o tráfego de veículos, ofertando opções de novos percursos ao munícipe santista, ao mesmo tempo que resultará na

dispersão de Impactos pontuais decorrentes desta maior fluidez de trânsito local, como os “Sonoros”, de “Particulados Lançados ao Ar” e de “Conforto Ambiental”.

No que se refere a estes mesmo Impactos, na Fase de Obras, haverá a necessidade de soluções pontuais, porém, mais simples. Como a utilização da tecnologia “Lava Rodas”, para evitar o Lançamentos de “Particulados Lançados ao Ar”, Projeto este que será acostado ao Processo de Aprovação do Projeto Arquitetônico e ao Processo do EIV, para aprovação do COMAIV. Ressalta-se que os demais Impactos, sejam “Sonoros” ou de “Conforto Ambiental”, na Fase de Obras, já são contemplados e beneficiados pelo Sistema Viário Existente, que já dissipará o tráfego de veículos de obras, utilizando as entradas e saídas já previstas no Projeto Arquitetônico.

#### **10.5. Fornecimento de Energia, Iluminação, Coleta de Efluentes Sanitários e Abastecimento de Água Potável**

Após obtenção das Certidões de Diretrizes, atendendo as diretrizes da Prefeitura do Município de Santos, serão realizados os Projetos Complementares de Saneamento, como comunicado e compromissado na Tabela 2 deste EIV, denominada “Classificação do Empreendimento para o formato Edifícios Inteligentes e Verdes”.

Evidência de Cumprimento: Após anuência do COMAIV, o Projeto Executivo, bem como suas anuências, destes equipamentos serão acostados ao Processo Administrativo de Aprovação de Projeto Arquitetônico e no Processo do EIV, visando sua aprovação;

#### **10.6. Execução da sede do Clube A.A.P. Associação Atlética Portuguesa**

Será realizada sede do Clube, com a finalidade de PRESERVAR E FORTALECER a tradicional instituição de valor sócio esportivo cultural e afetivo, desde a concepção, passando pelo projeto básico e

executivo de arquitetura e projetos complementares de hidráulica e elétrica, até a execução e doação ao Clube Esportivo.

Esta proposta decorre deste Clube ter perdido sua Sede Social, por consequência de extenso embate judicial com o SPU (Serviço do Patrimônio da União), antigos proprietários da área do Clube.

Esta ação beneficia diretamente aos associados do Clube mas, também, a coletividade do Bairro Jabaquara e do Município de Santos, a partir do momento que fortalecerá uma instituição centenária, que recepciona toda coletividade Santista em eventos por ela promovidos.

Evidência de Cumprimento: Aceita esta Compensação pelo COMAIV, a empresa Âncora irá apresentar Projeto Arquitetônico e Planilha de valores da sede do Clube Portuguesa.

**Figura 16** – Edifício da Nova Sede Social da A.A. Portuguesa



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico



**Figura 17**– Implantação da Nova Sede Social da A.A. Portuguesa



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

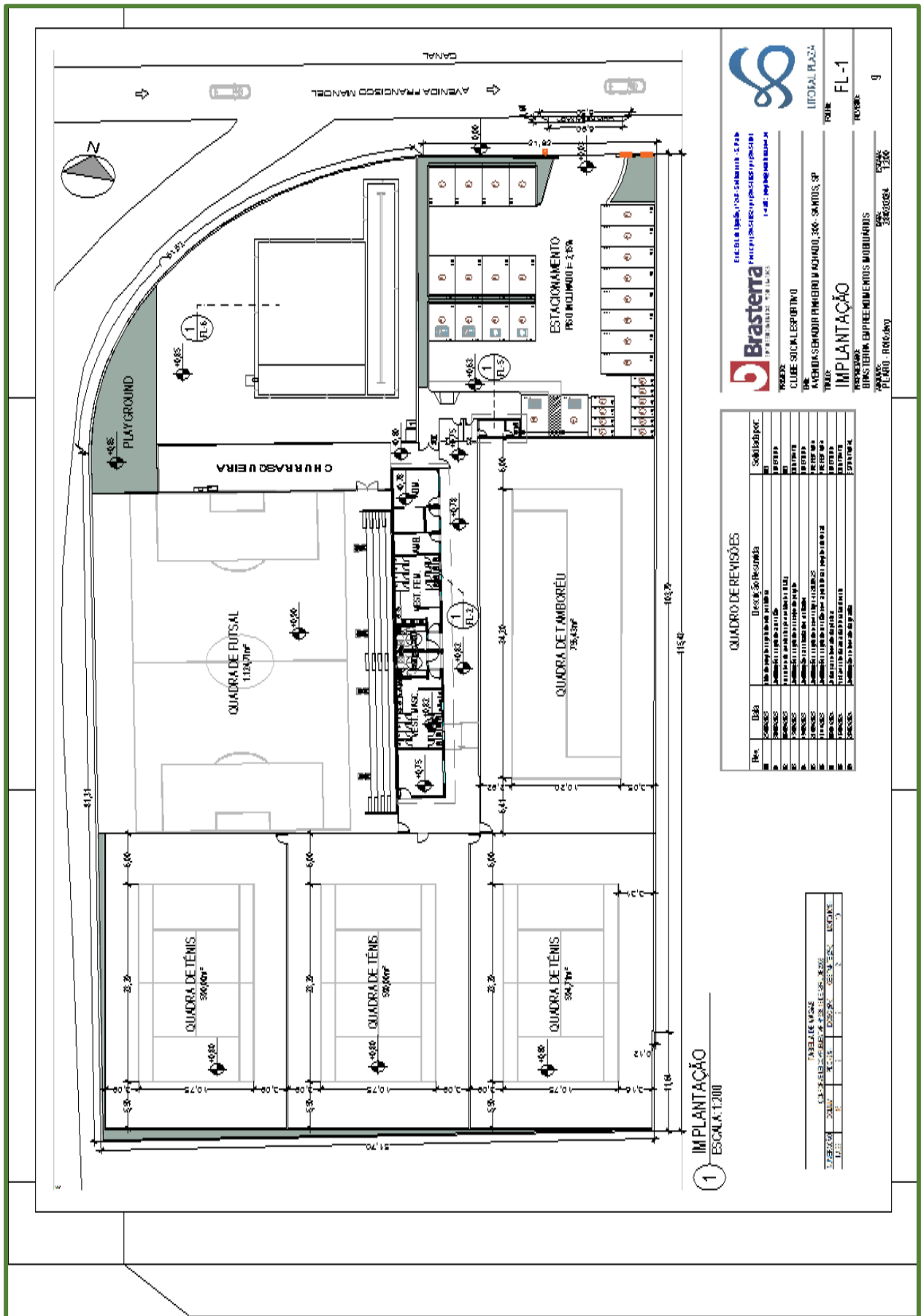
### **10.7. Execução da sede do Clube A.A.P. Associação Atlética Portuários**

Será realizada sede do Clube, com a finalidade de PRESERVAR E FORTALECER a tradicional instituição de valor sócio esportivo cultural e afetivo, desde a concepção, passando pelo projeto básico e executivo de arquitetura e projetos complementares de hidráulica e elétrica, até a execução e doação ao Clube Esportivo. Esta proposta decorre deste Clube ter perdido sua Sede Social, por decorrência de extenso embate judicial com o SPU (Serviço do Patrimônio da União), antigos proprietários da área do Clube.

Esta ação beneficia diretamente aos associados do Clube mas, também, a coletividade do Bairro Jabaquara e do Município de Santos, a partir do momento que fortalecerá uma instituição centenária, que recepciona toda coletividade Santista em eventos por ela promovidos.

Evidência de Cumprimento: Aceita esta Compensação pelo COMAIV, a empresa Âncora irá apresentar Projeto Arquitetônico e Planilha de valores da sede do Clube Portuários;

Figura 18 – Implantação da Nova Sede Social da A.A. Portuários



Fonte: desenvolvido pelo responsável técnico

End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

## **11. PROGRAMA DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO**

Após o aceite da COMAIV, quanto às propostas de Compensação e Mitigação, será apresentado **QUADRO GERAL** que conste DESCRIÇÃO COM ITENIZAÇÃO DAS AÇÕES E CRONOLOGIA CORRESPONDENTE, que será validado pela Prefeitura Municipal de Santos e pela Âncora Administração e Comércio Ltda.

Sugere-se que, a cada atendimento e cumprimento de Condicionante, seja assinado documento, com acordo das partes, destacando cumprimento de cada evento. Este documento poderá ser denominado **TERMO DE CONCLUSÃO**.

Para uma visão holística, à seguir é apresentada uma Tabela com todos os Impactos levantados e explicitados no Capítulo **9.**, ao mesmo tempo que foram enfrentados com propositura de Mitigação ou Compensação, no Capítulo **10.**

**Tabela 8 – Consolidação através da Matriz de Impactos Preliminar**

MATRIZ DE IMPACTOS PRELIMINAR			
DESCRIÇÃO		REMEDIAÇÃO	
MEIO	AÇÃO	MITIGAÇÃO	COMPENSAÇÃO
Antrópico ou Sócio Econômico	Geração de Emprego e Renda	2520 Vagas (Diretos e Indiretos)	
	Valoração Imobiliária	30% de Valoração Imobiliária do Imóveis da Região /Bairro	
	Drenagem Urbana	Projeto Executivo para Implantação de Caixa de Retenção / Reuso	
	Energia, Coleta de Efluentes e Abastecimento de Água Potável	Após Carta de Diretrizes, realizar conexão aos sistemas geridos pelas Concessionárias	
	Gabarito e Transporte Aéreo COMAER	Anuência dos Orgãos (REALIZADO)	
	Transito	Planilha de Valores das <b>Vias Internas</b> que constam no PLANMOB, considerando Infraestruturas e porção da Área de terreno não utilizada no empreendimento (8.415,93 m <sup>2</sup> )	Planilha de Valores da <b>Via de Interligação</b> , que consta no PLANMOB, considerando Infraestruturas e porção da Área da Gleba, em especial aquela não utilizada no empreendimento (4.084,07 m <sup>2</sup> )
	Patrimônio Histórico e Cultural		Projetos Arquitetônicos e Panilhas da nova sede social dos Clubes Portuários e Portuguesa
Abiótico ou Físico	Conforto Ambiental		Planilha de Valores das <b>Vias Internas (incluindo a Via de Interligação)</b> , que constam no PLANMOB, considerando Infraestruturas e porção da Área de terreno não utilizada no empreendimento (12.500,00 m <sup>2</sup> )
	Sonoro		Planilha de Valores das <b>Vias Internas (incluindo a Via de Interligação)</b> , que constam no PLANMOB, considerando Infraestruturas e porção da Área de terreno não utilizada no empreendimento (12.500,00 m <sup>2</sup> )
	Dispersão de Particulados		Planilha de Valores das <b>Vias Internas (incluindo a Via de Interligação)</b> , que constam no PLANMOB, considerando Infraestruturas e porção da Área de terreno não utilizada no empreendimento (12.500,00 m <sup>2</sup> )
	Resíduos da Construção e Sólidos		PGRCC Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil complementar e PGRS - Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos
Biótico	Vegetação / Fauna	Anuência dos Orgãos correlacionado (REALIZADO)	

Desenvolvido pelo responsável técnico

## 12. PROGNÓSTICO URBANO-AMBIENTAL

Após a Implantação do Empreendimento, com o cumprimento do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança prevê-se que este Empreendimento será absorvido à Malha Urbana existente e projetada, de forma regular e gradual.


Isso porque há, como citato, há ocorrência de inúmeros outros Empreendimentos na Área de Influência, que são definidos como Polos Geradores de Tráfego, ao mesmo tempo que para este Empreendimento, objeto deste EIV, está proposto pulverização de tráfego de veículos por inúmeras propostas de Entrada e Saída de Veículos, neste caso 02 (Duas) Vias de duplo sentido – Entrada/Saída, 01 (Uma) Via de Entrada e 01 (Uma) Via de Saída. Estes dois Vetores possibilitarão dispersão de tráfego, o que facilita a absorção do Empreendimento a Malha Viária Urbana do Município.

## 13. CONCLUSÕES

Com estes dados, seja a APRESENTAÇÃO E DESCRIÇÃO TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO, o DIAGNÓSTICO DO ENTORNO, o LEVANTAMENTO DE IMPACTOS e as propostas de MEDIDAS DE MITIGAÇÃO e COMPENSAÇÃO, este profissional entende que o Objetivo do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança foi alcançado, visando a adaptação e inserção harmônica do Complexo Multiuso Litoral Plaza Santos no bairro do Jabaquara e na malha urbano do município de Santos.

Importante destacar que, após aceite da COMAIV das Propostas de Mitigação e Compensação, a empresa ÂNCORA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. irá apresentar todas as Evidências Compromissadas neste documento, denominado EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

Desta forma, entende este Profissional e o Empreendedor que o Projeto Arquitetônico está apto para sua aprovação, em decorrência de todos os Impactos Urbanísticos e Edilícios terem sido indicados com respectiva proposta de remediação.

Documento assinado digitalmente  
 TUPI RODRIGUES CUNHA  
Data: 19/03/2024 18:22:36-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**PlanUrbs Consultoria e Projetos**

TUPI RODRIGUES CUNHA

Arquiteto Urbanista - M.e. Auditor Ambiental

End. Estrada de Ligação nº 248 (Km 23,4 da Rod. Anhanguera) – bairro Sol Nascente – São Paulo – SP  
CEP. 05280 – 000 – tel. (011) 3945-7000

#### **14. BIBLIOGRAFIA**

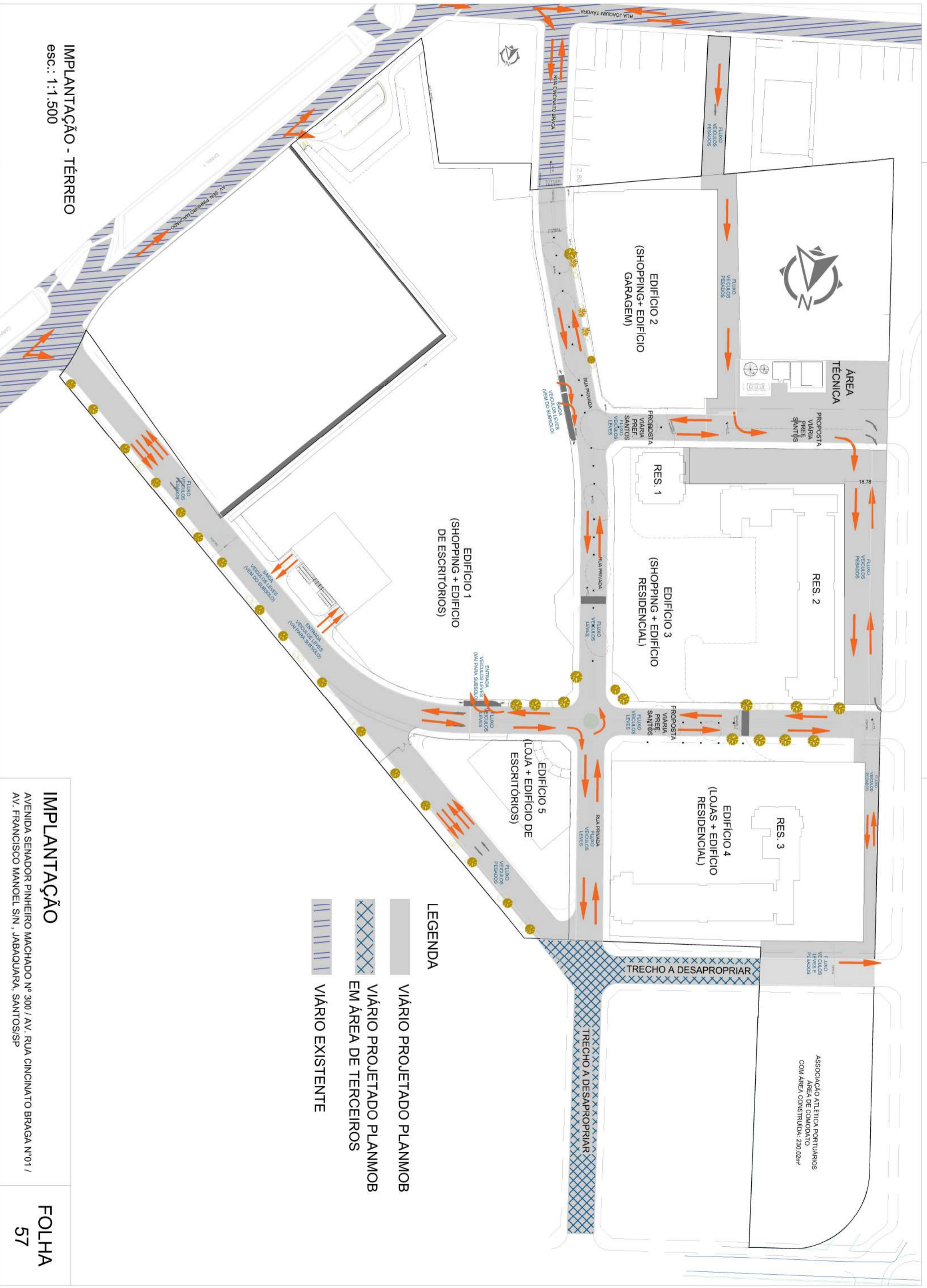
1. **Lei Federal nº 12.305/2010 de 02 de Agosto de 2010** - Política Nacional de Resíduos Sólidos;
2. **Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001** – Estatuto das Cidades;
3. **Resolução CONAMA nº 275, de 25 de abril 2001**. Estabelece o código de cores para os diferentes tipos de resíduos, a ser adotado na identificação de coletores e transportadores, bem como nas campanhas informativas para a coleta seletiva;
4. **Resolução CONAMA nº 01, de 08 de março de 1990** – Emissão de Ruídos;
5. **Lei Estadual 12.300 de 16 de Março de 2006** – Institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos.
6. **Lei Municipal nº 1.087, de 30 de dezembro de 2019** - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos;
7. **Lei Municipal nº 793 de 14 de janeiro de 2013, alterada pelas Lei Complementar nº 869, de 19 de dezembro 2014 e Lei Complementar nº 916, de 28 de dezembro de 2015** – Disciplina a exigência do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
8. **Lei Municipal nº 1006 de 16 de julho 2018** - Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos;
9. **Lei Municipal nº 1.005 de 16 de julho de 2018** – Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos;
10. **Lei Municipal nº 792, de 14 de janeiro de 2013** - Programa Municipal de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil;
11. **Decreto Municipal nº 5.998 de 28 de novembro de 2011**, - Fixa requisitos para classificação dos Edifícios Verdes e Inteligentes;

12. **Lei Municipal nº 729 de 11 de junho 2011** - Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área continental do Município de Santos;
13. **Resolução SC - 23, de 16 de junho de 2006 e Resolução N.º SC 02 de 14/11/2007-** Tombamento: **do Canais de Santos pelo CONDEPASA** – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos Nome atribuído;
14. **Lei Municipal nº 1594 de 26 de maio de 1997** – Altera a Lei Municipal nº 753 de 08 de julho de 1991;
15. **Lei Municipal nº 753 de 08 de julho de 1991** – Dispõe sobre o CONDEPASA – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos;
16. **NBR 9050-2020** - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos
17. **NBR 10151/2019** - Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas;
18. **NB 54/10** - Emprego de Cores para Identificação de Tubulações;
19. **NB 92/80** – Instalação Predial e Água Fria;
20. **NB 19/72** - Instalação Predial de Esgotos Sanitários;
21. **NB 10/50** - Instalação Centrais de Ar Condicionado;




---

ANEXO 01 – Jogo de Plantas do Projeto Arquitetônico





**LEGENDA**

-  VIÁRIO PROJETADO PLANMOB
-  VIÁRIO PROJETADO PLANMOB EM ÁREA DE TERCEIROS
-  VIÁRIO EXISTENTE

**IMPLANTAÇÃO - TÉRREO**  
 esc.: 1:1.500

**IMPLANTAÇÃO**

AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO Nº 300 / AV. RUA CINQUANTO BRAGA Nº 01 / AV. FRANCISCO MANOEL S/N, JABAQUARA, SANTOS/SP

ASSOCIAÇÃO ATLETA PORTUÁRIOS  
 ÁREA DE COMODATO  
 COM ÁREA CONSTRUIDA: 230,02m²

EDIFÍCIO 2  
 (SHOPPING + EDIFÍCIO  
 GARAGEM)

EDIFÍCIO 1  
 (SHOPPING + EDIFÍCIO  
 DE ESCRITÓRIOS)

EDIFÍCIO 3  
 (SHOPPING + EDIFÍCIO  
 RESIDENCIAL)

EDIFÍCIO 4  
 (LOJAS + EDIFÍCIO  
 RESIDENCIAL)

EDIFÍCIO 5  
 (LOJA + EDIFÍCIO DE  
 ESCRITÓRIOS)

RES. 1

RES. 2

RES. 3

ÁREA  
 TÉCNICA

TRECHO A DESAPROPRIAR

TRECHO A DESAPROPRIAR

PROPOSTA  
 VIÁRIA  
 PREF.  
 SANTOS

PROPOSTA  
 VIÁRIA  
 PREF.  
 SANTOS

PROPOSTA  
 VIÁRIA  
 PREF.  
 SANTOS

RUA PRIVADA

RUA PRIVADA

RUA PRIVADA

RUA CINQUANTO BRAGA

RUA CINQUANTO BRAGA

RUA CINQUANTO BRAGA



AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

AV. SEN. PINHEIRO MACHADO

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS PESADOS

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

ENTRADA VEÍCULOS LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

SAÍDA LEVES (VIA PARA SUBSOLO)

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES

FLUXO VEÍCULOS LEVES



1º SUBSOLO  
esc.: 1:1.500

1º SUBSOLO  
AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO Nº 300 / AV. RUA CINCIANTO BRAGA Nº 01 /  
AV. FRANCISCO MANDEL S/N. JABAQUARA, SANTOS/SP

FOLHA  
58



2º SUBSOLO  
esc.: 1:1.500

2º SUBSOLO  
AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO Nº 300 / AV. RUA CINCINATO BRAGA Nº 01 /  
AV. FRANCISCO MANDEL S/N, JABAQUARA, SANTOS/SP

FOLHA  
59

---

ANEXO 02 – R.R.T. – Registro de Responsabilidade Técnica



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TUPI RODRIGUES CUNHA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 055.XXX.XXX-50  
Nº do Registro: 000A895334

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14039602I00CT001  
Data de Cadastro: 04/03/2024  
Data de Registro: 04/03/2024

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61 Boleto nº 19911299 Pago em: 04/03/2024

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: Âncora Administração e Comércio Ltda  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$96,00

CPF/CNPJ: 04.XXX.XXX/0001-09  
Data de Início: 04/03/2024  
Data de Previsão de Término: 04/04/2024

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: AVENIDA  
Logradouro: SENADOR PINHEIRO MACHADO - ATÉ 610 - LADO PAR  
Bairro: MARAPÉ

CEP: 11075000  
Nº: 300  
Complemento:  
Cidade/UF: SANTOS/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 323.991,39  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). referente ao Projeto do Shopping Litoral Plaza Santos, que abrange além do endereço já citado: Rua Cincinato Braga nº1/ Rua Joaquim Távora nº 418/ Av. Francisco Manoel s/nº Jabaquara Santos/ SP

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI14039602I00CT001</b>	<b>Âncora Administração e Comércio Ltda</b>	<b>INICIAL</b>	<b>04/03/2024</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TUPI RODRIGUES CUNHA, registro CAU nº 000A895334, na data e hora: 04/03/2024 14:58:46, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

