

**HOSPITAL PREVENT SENIOR  
REFERÊNCIA: 65.042/2022-10**

Este documento representa o Relatório Final da Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo à implantação do Hospital Prevent Senior, da empresa Dois M Empreendimentos Imobiliários LTDA., localizado à avenida Ana Costa, 212 – Campo Grande - Santos/ SP Santos-SP.

<b>RELATORIA DA COMAIV</b>	<b>RELATORES</b>
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Roberto Moyano – representante da SESERP Glaucus Renzo Farinello – representante da SEDURB Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV Fabiana de Cassia Israel Alves Porto Alegre – representante da CET João Luiz Cirilo Fernandes Wendler – representante da SEMAM Carolina Ozawa – representante da SMS

## **I – INTRODUÇÃO**

O presente documento trata da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dos dados complementares apresentados em 04 de dezembro de 2023, elaborado pela Relatoria da Comaiv, conforme composição técnica acima identificada, para a construção e implantação do empreendimento vinculado à prestação de serviços, contemplando, além do hospital, uma igreja. O empreendimento denominado HOSPITAL PREVENT SENIOR, estará localizado à avenida Ana Costa, 212, no bairro do Campo Grande, em Santos/SP, entre as ruas Augusto Paulino e Carvalho de Mendonça, nas proximidades do equipamento da Organização Não Governamental, denominado Lar das Moças Cegas de Santos.

Figura 1 – Localização do empreendimento.



Fonte: EIV Prevent Senior, 2022.

Assim, o presente documento contempla o enquadramento legal do empreendimento, suas implicações diretas e indiretas no tecido urbano da área de influência, nas características do bairro Campo Grande, especialmente levando em conta questões de adensamento populacional, mobilidade, acessibilidade, sistema de transporte, dentre outros aspectos, tendo em vista tratar-se de intervenção considerada de grande porte e que se deve garantir a boa qualidade de vida.

Sendo assim, a análise também contempla aspectos relativos ao meio ambiente urbano, avaliando as possibilidades de mitigação/compensação de impactos de vizinhança negativos e potencialização dos impactos de vizinhança positivos, durante e pós implantação do empreendimento.

As seguir, são apresentadas informações prestadas no corpo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV,

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA

a) quanto ao empreendedor,

<b>Razão Social:</b>	DOIS M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
<b>CNPJ:</b>	15.539.391/0001-94
<b>Endereço:</b>	R. Guaiaó, 66 - 24º andar, Santos SP
<b>Telefone:</b>	(13) 3228-7900
<b>Responsável legal:</b>	Alex Veríssimo Mendes
<b>Home Page:</b>	<a href="https://grupomendes.com.br/">https://grupomendes.com.br/</a>

b) quanto à empresa que elaborou o EIV,

<b>Razão Social:</b>	S4C Empreendimentos e Construções LTDA - ME
<b>CNPJ:</b>	21.191.612/0001-89
<b>Endereço:</b>	Rua Apeninos, 400, cj. 905, Aclimação, São Paulo/SP. CEP 01533-000
<b>Telefone:</b>	(11) 3492-6652
<b>Contato:</b>	<a href="mailto:contato@s4cconstrucoes.com.br">contato@s4cconstrucoes.com.br</a>
<b>Home Page:</b>	<a href="http://s4cconstrucoes.com.br/">http://s4cconstrucoes.com.br/</a>
<b>Responsável:</b>	Eng. Civil Marcelo Perez Cabral, Msc.; CREA/SP: 5061717988 Membro Titular do IBAPE/SP: 1851

## II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

<b>Denominação:</b>	Hospital Prevent Senior		
<b>Endereço:</b>	Av. Ana Costa, 212, Vila Matias, Santos/SP		
<b>Matrículas do Imóvel:</b>	Matrícula 2.162 – Av. Ana Costa, 208; Matrícula 54.296 – Av. Ana Costa, 210; Matrícula 60.306 – Av. Ana Costa, 216; Matrícula 60.485 – Rua Pará, 14 e 16 – Caminho 11		
<b>Área Total do Terreno:</b>	2.109,04 m <sup>2</sup>		
<b>Área Total Construída:</b>	20.054,90 m <sup>2</sup>		
<b>Tipo de Construção:</b>	Empreendimento de prestação de serviços com um hospital e uma igreja		
<b>Data prevista para início da obra:</b>	11/ 2022	<b>Tempo estimado de obra:</b>	25 meses
<b>Processo de aprovação do projeto na Prefeitura</b>	49798/ 2020-13	<b>Referência</b>	49298/2022-44
<b>Termo de referência do plano de trabalho (COMAIV)</b>	07/2022		

O EIV indica que o empreendimento está localizado na Vila Mathias, mas de acordo com a Lei Complementar 1.006/2018 o mesmo encontra-se no bairro do Campo Grande.

O novo prédio será composto por 02 subsolos, com 88 vagas para estacionamento de veículos (distribuídos entre o hospital e a igreja); 17 pavimentos,

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

com administração, 85 leitos hospitalares (16 salas de recuperação pós anestésica - RPA), área de serviços, salão de igreja, reservatório superior, cobertura e heliponto.

A igreja terá capacidade para 294 pessoas e, a princípio, terá cultos aos domingos – 9:00 h, 10:30 e 19:00 h; e quartas-feiras – 20:00 h.

A seguir é apresentado o Quadro de Áreas do empreendimento, conforme distribuição por pavimento.

Figura 2 – Quadro de Áreas do empreendimento.

TERRENO:	2.109,04 m <sup>2</sup>						Usos
	ÁREA CONSTRUÍDA		ÁREA COMPUTÁVEL		ÁREA DESCOBERTA		
SUBSOLOS 1 E 2	2.109,04	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Estacionamento e áreas técnicas
1º PAVIMENTO	1.250,02	m <sup>2</sup>	921,27	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Acessos, serviços e doca
2º PAVIMENTO	1.166,62	m <sup>2</sup>	889,13	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Administração e salão da igreja
3º PAVIMENTO	1.222,71	m <sup>2</sup>	913,81	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Almoxarifado, Engenharia Clínica, Roupas limpas
4º PAVIMENTO	1.216,41	m <sup>2</sup>	383,69	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Farmácia central, AG e Transfusional
5º PAVIMENTO	1.077,24	m <sup>2</sup>	589,77	m <sup>2</sup>	147,23	m <sup>2</sup>	Imagem, 9 leitos RPA
6º PAVIMENTO	1.077,24	m <sup>2</sup>	866,18	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Centro cirúrgico, 7 leitos RPA
7º PAVIMENTO	864,58	m <sup>2</sup>	318,06	m <sup>2</sup>	212,65	m <sup>2</sup>	CME, laboratório e AT
8º PAVIMENTO	864,58	m <sup>2</sup>	546,85	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	9 leitos UTI
9º AO 11º PAVIMENTO	864,80	m <sup>2</sup>	594,99	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	39 leitos internação
12º AO 14º PAVIMENTO	864,70	m <sup>2</sup>	594,58	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	21 leitos internação
15º PAVIMENTO	864,60	m <sup>2</sup>	541,92	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Restaurante colaboradores
16º PAVIMENTO	788,07	m <sup>2</sup>	529,86	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	Restaurante beneficiários
17º PAVIMENTO	201,16		--		773,88		Pórtico, heliponto
RESERVATÓRIO	55,09	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	--	m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>20.054,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.069,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.133,76</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Fonte: EIV Prevent Senior, 2022.

### III – DA ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

Para permitir a compreensão integrada do empreendimento no âmbito interno da Comaiv, esta estabeleceu a análise dos impactos de vizinhança à luz do artigo 17 da Lei Complementar 793/2014 e alterações posteriores no processo administrativo 065042/2022-10, conforme apresentado a seguir.

I - Adensamento populacional, por meio de indicação da previsão de aumento ou redução da população de moradores e/ou de usuários a ser gerado pelo empreendimento ou pela atividade.

II – Equipamentos urbanos e comunitários, por meio de indicação da demanda a ser gerada nos serviços de educação, saúde, segurança e equipamentos comunitários de esporte, cultura e de lazer.

## COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

III – Uso e ocupação do solo, por meio de projeto arquitetônico contendo a descrição do projeto, a implantação do empreendimento ou da atividade, a área do terreno, a planta de situação, a volumetria e o número de edificações, o número de unidades, as tipologias das edificações e das unidades, a identificação da área total construída, da taxa de ocupação utilizada, do coeficiente de aproveitamento utilizado, dos recuos e da taxa de permeabilidade do solo utilizados e demais informações que se fizerem necessárias quanto à edificação e aos acessos, as vagas de estacionamento utilizadas, os impactos esperados na área de influência e nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, bem como o atendimento à legislação de parcelamento do solo.

IV – Valorização ou desvalorização imobiliária, por meio de elaboração de estudo baseado na planta genérica de valores, comparando o valor atual e o previsto após a implantação do empreendimento ou da atividade.

V – Sistemas de circulação e transporte, por meio de estudo de ampliação e adequação da estrutura viária existente e de estudos de acessibilidade e fluidez do trânsito.

VI – Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental, em atendimento à legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

VII – Serviços públicos, por meio de propostas de melhorias e ampliação dos serviços e/ou das redes de abastecimento.

VIII – Produção de resíduos, poluição sonora, atmosférica, das águas, do solo e conforto ambiental, em atendimento à legislação municipal, estadual e federal pertinentes, garantindo o destino final dos materiais produzidos e a proteção dos recursos naturais e das condições de qualidade ambiental vigentes.

IX – Impacto socioeconômico, por meio da descrição e demonstração dos empregos diretos e indiretos a serem gerados com a implantação do empreendimento ou atividade.

X – Acessibilidade e mobilidade de pessoas com deficiência, em atendimento à legislação federal pertinente.

### I - Adensamento populacional

No que se refere à fase de implantação do empreendimento, o adensamento populacional é insignificante nesse período.

Por sua vez, no que se refere à fase de operação, o EIV apresenta uma previsão real de adensamento populacional para a área do empreendimento de 1.200 funcionários diretos e 50 indiretos. Por sua vez, deve-se levar em conta a capacidade

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

de 86 leitos para internação além da capacidade estimada de 4.200 atendimentos mensais entre consultas e exames, distribuídos pelos seguintes setores: hemodinâmica: 200 procedimentos/mês); tomografia (2.000 exames/mês); ressonância magnética (1.000 exames/mês) e ultrassonografia (1.000 exames/mês).

O bairro do Campo Grande é um dos bairros que possibilita o processo de adensamento face a disponibilidade de infraestrutura já instalada. Conforme dados do censo do IBGE de 2010/2011, apresenta cerca de 27.787 habitantes distribuídos em 1,16 km<sup>2</sup> com densidade demográfica da ordem de 27.472 hab/km<sup>2</sup>.

Diante do exposto, deve-se destacar que o empreendimento se encontra em localização estratégica para oferecer serviços de grande relevância na área de saúde, ou seja, de interesse público para uma região onde há escolas, comércio, serviços, uma área em processo de revitalização.

Embora o empreendedor destaque os aspectos positivos gerados pelo empreendimento que deverá aumentar a demanda por atividades comerciais e de prestação de serviços existentes na área de influência, esse impacto positivo pode ser potencializado com a contratação preferencial de empresas e de funcionários locais.

## II – Equipamentos urbanos e comunitários

No que se refere à fase de implantação do empreendimento, o impacto de vizinhança sobre equipamentos urbanos e comunitários é pequeno nesse período. Alerta-se apenas para a proximidade do equipamento denominado Lar das Moças Cegas que, desde 1943, visa assistir e dar apoio educacional para as pessoas com deficiência visual.

Por sua vez, na fase de operação, o EIV traz uma lista desses equipamentos, destacando os da área de saúde. Porém, a localização do empreendimento na avenida Dona Ana Costa o coloca na rota de igrejas, escolas, supermercados, *shoppings center*, vindo ao encontro de prover a comunidade com mais um serviço de atendimento na área de saúde, ou seja, hospital com equipamentos diferenciados de qualidade.

Sendo assim, esta Comissão considera que não haverá impactos de vizinhança nos equipamentos públicos, tendo em vista que o empreendedor estará atuando em

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

conformidade com as concessionárias de serviços públicos e estabelecendo mais um serviço de atendimento ao público.

Porém, eventualmente, na fase de implantação, poderão ocorrer desconfortos nos deslocamentos dos usuários do denominado Lar das Moças Cegas, recomendando medidas mitigatórias para tal fim.

**III – Uso e ocupação do solo**

Inicialmente, é importante destacar a localização do empreendimento na Macroárea Insular de Santos, integrando a Macrozona Leste, especialmente a Zona da Intermediária – ZI, que é considerada, conforme a Lei Complementar 1.006/2018, área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação. Neste contexto, o empreendimento terá caráter misto, ou seja, hospital e igreja, enquadrando-se, conforme Capítulo I, Seção I, artigo 22 da Lei Complementar 1.006/2018, nos seguintes usos:

II – CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial ...

I) Bufês e atividades associativas, a exemplo de: ..., associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares.

IV – CS4: comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, ...

a) Serviços de saúde, a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades.

Figura 3 – Localização do empreendimento na Zona Intermediária (ZI), de acordo com a Lei Complementar 1.006/2018.



Fonte: EIV Prevent Senior, 2022.

Acrescenta-se ainda a questão da localização do empreendimento na avenida Dona Ana Costa, em um corredor de desenvolvimento urbano - CDU, tendo em seu entorno uma centralidade linear (CL) e uma via de menor capacidade de suporte, conforme Anexo VIII, citado no artigo 15 da Lei Complementar n.º 1006/2018.

Figura 4 – Localização do empreendimento na avenida Dona Ana Costa como CDU.



Fonte: EIV Prevent Senior, 2022.

Neste contexto e, levando em conta o Anexo IX, citado no artigo 27 da Lei Complementar 1.006/2018, ambas as atividades pretendidas pelo empreendimento

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

são permitidas em corredor de desenvolvimento urbano – CDU, como é o caso da avenida Dona Ana Costa.

Sendo assim, esta Comissão considera que o empreendimento respeita a legislação vigente quanto ao uso e ocupação do solo e atende às premissas do Plano Diretor da cidade para a área insular.

**IV – Valorização e desvalorização imobiliária**

No que se refere à questão da valorização e desvalorização imobiliária, deve-se ratificar que se trata de mais um empreendimento tradicional da área de saúde que poderá atender a população do entorno, do bairro e da cidade.

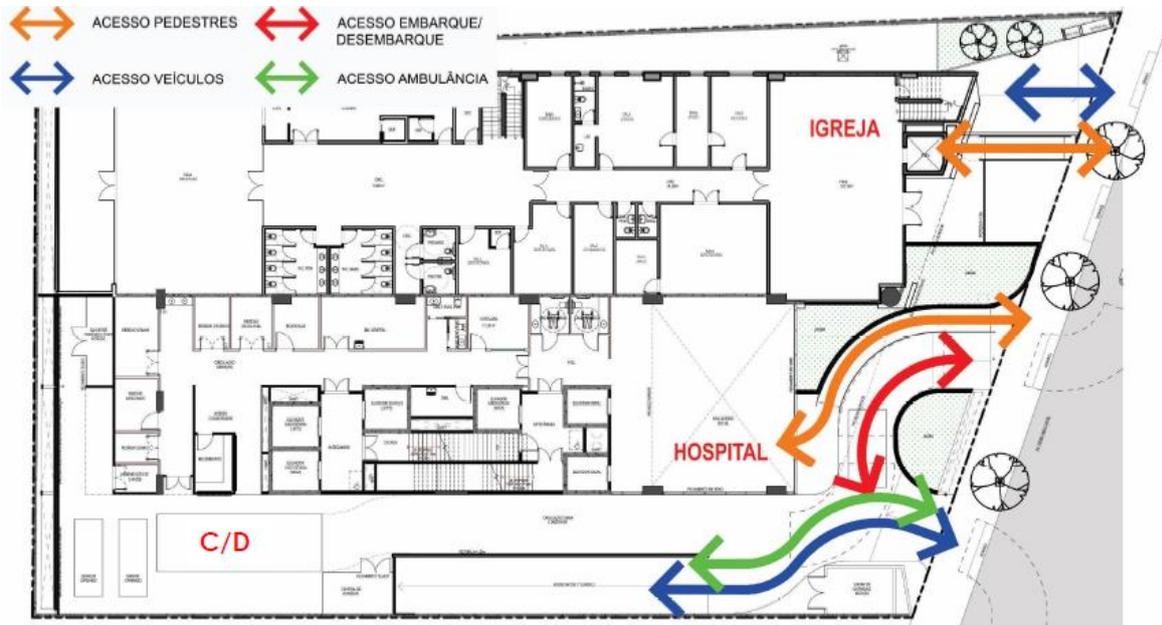
Sendo assim, esta Comissão considera que o empreendimento ao atender as diretrizes do Plano Diretor da cidade e da legislação de uso e ocupação do solo, não é um vetor de desvalorização imobiliária.

**V – Sistemas de circulação e transporte**

Trata-se de empreendimento a ser implantado em imóvel que apresenta frente voltada para a avenida Dona Ana Costa, via arterial, eixo de ligação entre a orla da praia e a área central de Santos, com intenso fluxo de veículos automotores privados e públicos.

Assim, tendo em vista a funcionalidade do equipamento de saúde, foram previstos acessos diferenciados com recuos para evitar interferências na fluidez do trânsito, conforme Figura 5, apresentada a seguir.

Figura 5 – Acessos ao empreendimento.



Fonte: EIV Prevent Senior, 2022.

Após verificação das informações complementares apresentadas, percebemos ainda a necessidade de algumas correções nos dados utilizados para cálculo dos índices de saturação das vias do entorno, a fim de que se chegasse num resultado mais próximo da realidade para análise do cenário com a inserção da demanda veicular a ser gerada pelo empreendimento.

Conforme a apresentação do Relatório com os devidos ajustes solicitados, e diante do fato da localização do empreendimento, embora estratégica, estar vinculada a vias já bastante saturadas com alta demanda veicular, pudemos constatar que um dos cruzamentos tem sua aproximação pela Rua Carvalho de Mendonça caindo de um nível de serviço E (ruim) para F (péssimo) em alguns horários do dia, já com a previsão do seu funcionamento no local.

Outro ponto a destacar é que o relatório de impacto no trânsito apresenta um número de vagas fornecidas internas ao lote que diverge da quantidade apresentada em projeto. Porém entendemos que as vagas ainda assim atendem à necessidade e seu enquadramento na Lei Complementar 528/05 e suas alterações posteriores.

Desta forma, vinculamos a viabilidade do empreendimento à implantação de medidas mitigadoras, com intuito de atenuar o congestionamento neste local a fim

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

de promover melhores condições para absorver a demanda do empreendimento nas projeções futuras, sem maiores danos à circulação viária.

**VI - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental**

Conforme apontado no EIV, de acordo com os órgãos responsáveis, CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos), CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) e IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), não existem bens tombados na área de influência do empreendimento, abrangendo raio de 300 metros.

Porém, conforme o EIV, ao longo da avenida Dona Ana Costa existem os seguintes bens tombados:

- Corpo principal do edifício da antiga Estrada de Ferro Sorocabana, incluindo o largo a ela fronteiro, situada à Av. Dona Ana Costa n.º 340, no bairro do Campo Grande, CONDEPASA, Livro Tombo 01, inscrição 30, folha 6, Proc. 74066/98-69, Resolução SC 01/99 de 19/06/99. Localizado à, aproximadamente, 750 m do local do empreendimento.
- A Igreja Bom Pastor, situada à Avenida Ana Costa nº 392, no bairro do Gonzaga, correspondente à proteção total, que incide sobre os elementos construtivos internos e externos, excetuando-se desta proteção os muros de fechamento, CONDEPASA, Livro Tombo 01, inscrição 56, Proc. 61745/2012-06, Resolução Nº SC 02/2016 de 15/12/2016. Localizado à, aproximadamente, 900 m do local do empreendimento.

No que se refere à questão paisagística e ambiental, o empreendimento está inserido na área urbana com arborização no sistema viário e, segundo o EIV com cerca de 3,7% de cobertura arbórea-arbustiva em seu entorno imediato.

Sendo assim, esta Comissão considera que não haverá impactos de vizinhança na fase de implantação neste aspecto, porém, é importante que haja um aumento da cobertura arbórea do entorno durante a fase de operação do empreendimento em função do aumento de área impermeabilizada e em função do aumento da volumetria na área a ser edificada.

**VII - Serviços públicos**

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O abastecimento de água no perímetro do empreendimento é proveniente da rede abastecimento existente no município de Santos, de responsabilidade da SABESP. O empreendedor estará atendendo as diretrizes da Sabesp no que se refere à implantação e operação do empreendimento. Por sua vez, o esgotamento sanitário já está presente na área e qualquer recomendação da Sabesp deverá ser acatada.

Em relação à energia elétrica, a área conta com abastecimento por parte da concessionária CPFL Piratininga e qualquer outra diretriz estabelecida pela concessionária deverá ser cumprida.

Também há a previsão para o fornecimento de gás para o empreendimento por parte da COMGAS.

Sendo assim, esta Comissão reconhece que haverá aumento da demanda por água, esgotamento sanitário, energia elétrica e gás e o empreendedor deverá cumprir as exigências das concessionárias de serviços públicos, além da apresentação da documentação comprobatória em relação à viabilidade para fornecimento desses serviços para o empreendimento.

Por sua vez, esta Comissão acata ainda as medidas mitigatórias sugeridas pelo empreendedor de implantação de sistema de controle de fluxo de água das torneiras de sanitários, implantação de sistema de controle de fluxo de água por meio de caixa acoplada para todos os vasos sanitários nas áreas comuns e privadas do empreendimento, implantação de sistema de água de reuso, implantação de iluminação com sensores de presença em escadas, utilização de lâmpadas de LED e implantação e utilização de elevadores inteligentes.

VIII - Produção de resíduos, poluição sonora, atmosférica, das águas, do solo e conforto ambiental.

1. Produção de resíduos

A produção de resíduos sólidos gerados durante a implantação do empreendimento, segundo o EIV estará em consonância com as legislações nos três níveis de poder, com destaque para o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (Lei Complementar 792/2013) que estará a cargo de empresa terceirizada pelo empreendedor.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Por sua vez, os resíduos de Serviços de Saúde são aqueles gerados nas atividades típicas da manutenção da saúde, em conformidade com regulamentos e normas do Sisnama e Anvisa, incluindo-se aqui os gerados em hospitais, pronto socorros e clínicas médicas. São caracterizados, especialmente, pela sua periculosidade intrínseca (patogenicidade), esses resíduos devem sofrer procedimentos específicos, tanto de segregação quanto de coleta.

Com coleta segregada dos demais resíduos, os resíduos de serviços de saúde têm sistema de gestão específico, sendo direcionados a sistemas de tratamento que eliminem a periculosidade inerente aos mesmos, tais como autoclavagem ou 61 incineração, e, uma vez descontaminados e atendendo legislação específica, podem ser direcionados à disposição final.

Em Santos os resíduos de serviços de saúde são coletados por empresa terceirizada, que utiliza veículos adaptados para a realização desse serviço. O gerenciamento de resíduos sólidos gerados na operação do empreendimento contempla as melhores práticas, conforme descrito na Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do Município de Santos. A prática de coleta seletiva de resíduos sólidos comuns gerado é realizada conforme o padrão de cores estabelecido pela Resolução CONAMA nº 275/2000.

Segundo o EIV, o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde – PGRSS, de acordo com a Resolução Anvisa RDC 222/2018 e artigos 4º e 5º da Resolução Conama 358/2005, será elaborado conforme evolução do projeto e apresentado oportunamente.

Esta Comissão recomenda que o empreendimento faça uso das melhores práticas no que se refere aos resíduos de saúde. Recomenda ainda que na fase de implantação os resíduos da construção civil sejam encaminhados em conformidade com a legislação vigente.

Por sua vez o empreendedor deverá como medida mitigatória seguir as diretrizes estabelecidas no Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, prática de coleta seletiva, armazenamento de resíduos de interesse a locais de reprocessamento, tratamento e disposição final. O empreendedor deverá apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil - PGRSCC, Plano de

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde – PGRSS, como condicionante vinculada à legislação de obras.

2. Poluição sonora

Durante a implantação do empreendimento, deverão ser produzidos ruídos inerentes à construção civil dentro dos parâmetros e horários admissíveis estabelecidos pelas Normas ABN NBR 10.151 e 10.152, conforme Resolução CONAMA nº 01/1990, retificada em 16 de agosto de 1990.

Deve-se destacar que as atividades desenvolvidas no empreendimento não são fonte de geração de ruídos. Neste contexto, haverá ruídos de sirene de ambulâncias, mas estes são transitórios e afeitos apenas a casos de urgência.

Em relação à presença de área para culto no segundo pavimento, ou seja, igreja, o EIV estabelece que serão utilizadas técnicas construtivas e materiais para isolamento sonoro, conforme projeto arquitetônico apresentado.

Releva destacar que o futuro empreendimento contará com um heliponto, como estrutura fundamental para dar agilidade no transporte de pacientes em situação de emergência em função da rapidez e minimização dos riscos de deslocamentos dos mesmos. Segundo o EIV o heliponto estará atendendo as legislações vigentes, inclusive na esfera municipal.

Sendo assim, esta Comissão, recomenda o uso adequado de sirenes dos veículos que entrem ou saiam do empreendimento, tendo em vista que a poluição sonora estabelecida na fase de implantação será mitigada em conformidade com parâmetros e horários admissíveis, conforme a legislação vigente no município.

Por sua vez, esta Comissão acata ainda as medidas mitigatórias estabelecidas pelo empreendedor de realizar manutenções adequadas dos equipamentos utilizados na fase de implantação, execução da obra no período diurno, além de implantar monitoramento do nível de ruído de modo a atender a legislação vigente.

Acrescenta-se que a minimização da poluição sonora com o uso de materiais e técnicas construtivas para isolamento sonoro da igreja ser fundamental para propiciar conforto aos pacientes e moradores do entorno.

Porém, a poluição sonora de aproximação de helicópteros no heliponto não pode ser minimizada, mesmo considerando que só será utilizado em casos de emergência,

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

caracterizando a utilização eventual e esporádica. O empreendedor deverá apresentar, ainda, toda a documentação comprobatória referente a conformidade legal do heliponto.

**3. Poluição atmosférica**

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá um aumento das emissões de CO<sub>2</sub> e de outros gases por conta do aumento do fluxo de caminhões. A mitigação desse impacto está atrelada à umectação das vias de circulação dos veículos pesados na área do empreendimento e na cobertura com lona dos caminhões que estarão levando o solo excedente para um local legalmente licenciado para este fim.

O empreendedor acrescenta que também será executado sistema de lava-rodas por hidrojateamento e estabelecimento de poço de decantação de resíduos provenientes da lavagem.

Durante a fase de operação, em conformidade com o EIV haverá emissão de gases para a atmosfera vinculados à usina de geração de energia. Estarão sendo emitidos: Monóxido de Carbono (CO), Óxido de Nitrogênio (Nox), hidrocarbonetos (HC) – fuligem, Dióxido de Enxofre (SO<sub>2</sub>) e Aldeídos.

O empreendedor, para minimização da emissão desses gases afirma que serão utilizados dispositivos denominados oxicalizadores (filtros instalados no escapamento dos motores) para quebrarem a molécula do CO, retendo o C e liberando mento dos motores). Segundo o EIV, a eficiência está em até 95% para o CO, até 10% para o Nox e até 40% para os hidrocarbonetos – fuligem.

Portanto, deverá apresentar plano de contenção de particulados na atmosfera, dispersão de sedimentos nas vias públicas e de limpeza periódica nas redes de drenagem.

**4. Das águas pluviais e subterrâneas**

Inicialmente, é importante destacar que o imóvel que irá abrigar o futuro empreendimento constitui área praticamente impermeabilizada em função de usos no passado e no presente.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Haverá rebaixamento do lençol freático, tendo em vista a implantação de dois pavimentos no subsolo. Conforme o EIV, o deságue das águas do rebaixamento do lençol freático estará sendo feita diretamente nas caixas de boca de lobo, de modo a evitar encharcamento da via pública. Por sua vez, esta será conduzida sob a via pública até a caixa de captação de águas pluviais mais próxima.

Assim, esta Comissão estabelece medidas mitigatórias em conformidade com o apresentado no EIV, ou seja, construção de caixas de retardo conforme memorial de cálculo apresentado pelo empreendedor, deságue das águas diretamente nas caixas de boca de lobo e condução das mesmas sob a via pública até a caixa de águas pluviais mais próxima, devidamente representado em projeto de engenharia do sistema de efluentes de drenagem e esgotamento sanitário com a devida Anotação de Responsabilizada de Técnica.

**5. Da poluição do solo**

O EIV prevê a implantação do empreendimento em imóvel atualmente não edificado, mas impermeabilizado para uso como estacionamento. Assim, todos os resíduos da construção civil deverão ser encaminhados conforme a legislação pertinente. Destaca-se a necessidade de escavações para abrigarem os dois pavimentos de garagem e a produção de excedente de material nesse procedimento.

Na operação, com a impermeabilização do terreno, não haverá poluição do solo.

Assim, esta Comissão ratifica a necessidade de que o excedente de solo seja destinado para local devidamente licenciado.

**6. Do conforto ambiental**

A arborização urbana influencia diretamente na qualidade de vida da população, oferece benefícios como o sombreamento e conseqüentemente redução ou amenização da temperatura (conforto térmico e sombra), são também capazes de absorver parte do ruído das ruas e de reter muito das partículas em suspensão (redução da poluição e de ruídos).

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Esses benefícios contribuem para o equilíbrio físico-ambiental das cidades, amenizando assim qualquer agressividade ao meio urbano, melhorando o clima e a qualidade atmosférica como um todo.

Embora o EIV considere a arborização da região satisfatória, com espécies arbustivas e arbóreas, a Comissão recomenda que o empreendedor, ao realizar a recomposição dos passeios públicos da área do entorno do empreendimento, aumente a biomassa na área de influência do empreendimento com o estabelecimento de espécies arbóreas para redução da poluição atmosférica – gases e ruídos, tendo em vista a instalação de geradores.

Por sua vez, no que diz respeito à própria edificação, as medidas mitigatórias já estabelecidas pelo empreendedor, implantação de técnicas construtivas visando conforto térmico, melhor aproveitamento da iluminação natural, utilização de elementos arquitetônicos e materiais para conter o calor e incidência de luz solar são acatadas por esta Comissão.

**7. Do sombreamento, iluminação e ventilação**

***Sombreamento/Iluminação***

O empreendimento encontra-se localizado em área onde se pretende incentivar o adensamento por meio da verticalização. Assim, o aumento do sombreamento é previsto. Porém, considerando o porte do empreendimento, especialmente volumetria, forma, altura e localização em avenida com faixas de rolamento largas nos dois sentidos, contata-se pelas imagens apresentadas no estudo solar e informações complementares que a questão do sombreamento/iluminação não impacta de forma significativa a vizinhança.

Acrescenta-se que as edificações com frente para a avenida Dona Ana Costa recebem a luz solar diretamente pela manhã principalmente durante a primavera e no verão. Por sua vez, nessas estações, os imóveis voltados para a rua Pará recebem o sol à tarde. O sombreamento é maior durante o outono, porém, o posicionamento do empreendimento não impede que o sol esteja presente nas edificações lindeiras no período matutino ou vespertino.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

*Ventilação*

A área insular de Santos recebe ventos principalmente de Sul e Sudeste, conforme dados de órgãos oficiais. A posição do empreendimento, voltada para o leste, na Zona Intermediária, permite receber a ventilação vinda do mar de forma atenuada ao longo da avenida Dona Ana Costa.

**IX – Impacto socioeconômico.**

Com o empreendimento serão gerados novos empregos seja na fase de implantação quanto na fase de operação. Nesta última fase, por conta do aumento do número de colaboradores e do número de atendimentos, haverá um aumento de demanda para as atividades comerciais e de prestação de serviço existentes na área de influência, potencializando a criação de novas atividades.

Esta Comissão destaca que os impactos positivos sobre esta área da Zona Intermediária serão importantes além de estar em conformidade com as diretrizes urbanísticas da legislação municipal. Esses impactos de vizinhança positivos deverão ser potencializados com o recrutamento de empresas e colaboradores locais.

**X – Acessibilidade e mobilidade das pessoas com deficiência.**

O projeto do empreendimento encontra-se em conformidade com a normatização vigente no que se refere ao cumprimento da ABNT NBR 9050/2015, garantindo acessibilidade e mobilidade às pessoas portadoras de deficiência.

Esta Comissão destaca os impactos positivos do estabelecimento do empreendimento sobre esta área da Zona Intermediária onde a questão de acessibilidade e mobilidade das pessoas portadoras de deficiência já são integralmente incorporadas desde a fase de projeto.

Assim, esta Comissão recomenda como medida mitigatória a recuperação dos passeios públicos nos moldes do Programa Calçada para Todos no entorno de todo o empreendimento com apresentação e implantação desse projeto incluindo baia de embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga, entrada e saída de ambulâncias, além de um aumento da arborização no entorno do empreendimento.

Por fim, tendo em vista a proximidade do Lar das Moças Cegas, o empreendedor deverá implementar, como medida mitigatória, plano específico de

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

ação durante as obras para manter livre sem obstáculos, sinalizar e orientar o trajeto dos usuários do referido equipamento.

**X – Igreja**

Considerando o solicitado no Termo de Referência, o EIV informa que serão utilizadas técnicas construtivas e materiais para isolamento sonoro, conforme descrito no projeto arquitetônico. Afirma também que a igreja terá capacidade para 294 pessoas e, a princípio, terá cultos aos domingos, nos horários de 9:00 h, 10:30 e 19:00 h, e as quartas-feiras no horário das 20:00 h.

**IV – CONCLUSÃO**

A Relatoria concluiu pela viabilidade do empreendimento, aprovando o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e impõe medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes da análise desse Estudo, medidas essas que julga adequadas para garantir a melhoria da sustentabilidade urbana. As medidas estabelecidas passam a ser elencadas a seguir.

• **Medidas Mitigatórias**

- Implementar plano específico de ação durante as obras para manter livre sem obstáculos, sinalizar e orientar o trajeto dos usuários do equipamento denominado Lar das Moças Cegas. Prazo: Durante o período de obra.
- Apresentar plano de contenção de particulados na atmosfera, dispersão de sedimentos nas vias públicas e de limpeza periódica nas redes de drenagem. Prazo: Durante o período de obra.
- Conduzir o deságue das águas até a caixa de águas pluviais mais próxima, devidamente representado em projeto de engenharia do sistema de efluentes de drenagem e esgotamento sanitário com a devida Anotação de Responsabilizada de Técnica. Prazo: Até a solicitação da carta de Habite-se.
- Recuperar os passeios públicos no entorno de todo o empreendimento nos moldes do Programa Calçada para Todos, conforme LC 1087/19 - Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas de Santos. Prazo: Até a solicitação da carta de Habite-se.

**COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Obs.: incluindo baía de embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga, entrada e saída de ambulâncias.

- Ampliar a arborização no entorno do empreendimento, conforme Anexo I. Prazo: Até 2 meses após a assinatura do TRIMMC.

- **Medidas Compensatórias**

- Destinar recursos para modernização e revitalização da sinalização viária do entorno, com o depósito de R\$ 300.000,00 no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB. Prazo: Até 90 dias após a assinatura do TRIMMC.

A EMPREENDEDORA deverá também atender as seguintes recomendações:

- Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRSCC, Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde – PGRSS de acordo com a legislação de obras;
- Destinar o excedente de solo para local devidamente licenciado;
- Promover a intermediação para contratação de mão de obra, na fase de implantação e operação do empreendimento, por meio do Centro Público de Emprego e Trabalho de Santos;
- Apresentar a documentação comprobatória referente a conformidade legal do heliponto.

Santos, 09 de fevereiro de 2023

---

**Representante da SEDURB**  
Glaucus Renzo Farinello

---

**Representante da SEGOV**  
Ernesto Kazuwo Tabuchi

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA

---

**Representante da SIEDI**  
Fernanda Rodrigues Alarcon

---

**Representante da SESERP**  
Roberto Moyano Souza

---

**Representante da SEMAM**  
Marcos Libório / João Luiz Cirilo  
Fernandes Wendler

---

**Representante da SMS**  
Carolina Ozawa

---

**Representante da SEDUC**  
Cristiane Simões Gameiro Guedes

---

**Representante da SEFIN**  
Mabel Barreiro Cardama

---

**Representante da SESEG**  
Daniel Onias Nossa