

**Ref.: Processo Administrativo nº 24.960/2019-58 - Empreendimento Plurihabitacional e Comercial – Navegantes Residence na av. Saldanha da Gama, Ponta da Praia, Santos/SP.**

<b>RELATORIA DA COMAIV</b>	<b>RELATORES</b>
DATA:10/09, 27/09, 01/10 e 15/10/19  Local: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Andreia O. Nunes – secretária da COMAIV Carlos Eizo– representante da SESERP Eliana Mattar – representante da SEDURB Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV Fabiana de Cássia – representante da CET Fernanda Alarcon – representante da SIEDI Luiz Otávio de Almeida Castro e Viviane Ferreira – representantes da SEMAM Cristiane Guedes – representante da SEDUC

## **I – INTRODUÇÃO**

O presente documento trata da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça – EIV, apresentada pela Relatoria da Comaiv conforme composição técnica acima identificada, e dos demais membros desta Comissão, para o empreendimento plurihabitacional e comercial de alto padrão, denominado NAVEGANTES RESIDENCE, localizado no bairro da Ponta da Praia, em Santos/SP, que incorpora vários lotes que pertenceram aos clubes Saldanha da Gama, Vasco da Gama e Regatas Santista. Tal empreendimento foi apresentado de modo a atender as Leis Complementares 1.005 e 1.006/2018, que tratam respectivamente do Plano Diretor e do Uso e Ocupação do Solo e onde há previsão de proposta de alteração de uso mediante contrapartidas.

Este documento contempla o enquadramento legal do empreendimento, suas implicações diretas e indiretas no tecido urbano da área de influência, nas características do bairro da Ponta da Praia, 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 (prevê a construção de 1.056 unidades habitacionais além da área comercial) 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

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

potencialização dos impactos de vizinhança positivos, durante e pós implantação do empreendimento sob comento.

**II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento é constituído por quatro torres de alto padrão construtivo, onde, duas apresentam 32 pavimentos e as demais 40 pavimentos, perfazendo um montante de 1.056 unidades habitacionais, mais subsolo e 5 pavimentos de embasamento com 2.320 vagas de estacionamento, bem como instalações de caráter comercial (empórios e restaurante).

Os acessos a esse complexo podem ser feitos tanto pela avenida frontal à linha d'água, ou seja, pela avenida Saldanha da Gama, como também pela avenida Rei Alberto I e rua Francisco Hayden.

Empreendedor: MIRAMAR PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.

Endereço: Avenida General Francisco Glicério, 206

CEP: 11065-400

Telefone: (13) 3228-7900

CNPJ: 24.624.647/0001-52

Responsável Legal: Alex Veríssimo Mendes

Home page: <http://www.construtoramiramar.com.br>

Identificação da Empresa Responsável pelo Estudo

Razão Social: S4C Empreendimentos e Construções LTDA. - ME

CNPJ: 21.191.612/0001-89

Endereço: Rua Apeninos, 400, cj. 209 - Aclimação, São Paulo - SP CEP 01533-000

Telefone: (11) 3492-6652

Contato: [contato@s4cconstrucoes.com.br](mailto:contato@s4cconstrucoes.com.br) Home Page: <http://s4cconstrucoes.com.br/>

Coordenação técnica:

Eng. Civil Marcelo Perez Cabral, Msc.

CREA/SP: 5061717988

Equipe técnica:

Lauro de Oliveira Machado   Ana Carolina Barboza da Silva

Priscila Silva de Paula

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

Engenheiro Eletricista  
CREA/SP: 5062212730

Engenheira Civil  
CREA/SP 5069712691

Engenheira Civil  
CREA/SP 5070163180

Cristiane Kalil Patah  
Arquiteta e Urbanista  
CAU 70769-4

Laira Lucia Damasceno de Oliveira  
Analista Técnica em Biologia  
RG: 40.727.918-0

Quanto à equipe técnica da S4C Empreendimentos e Construções LTDA. – ME, responsável pela elaboração do EIV, embora a Comaiv tenha questionado o enquadramento da Analista Técnica em Biologia, releva destacar que os demais integrantes são profissionais legalmente habilitados, devidamente identificados, que podem responder pelos aspectos de EIV. Sendo assim, não se vislumbra comprometimento da análise do EIV.

### **III – DA ANÁLISE DOS IMPACTOS**

O EIV em análise foi estruturado em sete grandes tópicos apresentados a seguir, contemplando o estabelecido pela Lei Complementar 793/2013 e alterações posteriores.

- DADOS DO PROJETO
- DIAGNÓSTICO URBANO E AMBIENTAL
- CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- IMPACTOS URBANOS E AMBIENTAIS
- MEDIDAS MITIGATÓRIAS
- PROGNÓSTICO URBANO E AMBIENTAL
- CONCLUSÃO

Para otimizar a análise do EIV, esta Relatoria sistematizou o presente documento em temas específicos, de modo a permitir uma compreensão integrada do empreendimento no âmbito interno da Comaiv.

## ÁGUA

### 1. Das águas pluviais

Inicialmente, é importante destacar que os imóveis que irão abrigar o empreendimento sob análise foram outrora área dos clubes Saldanha da Gama, Vasco da Gama e Regatas Santista. Embora os dois primeiros continuem com suas respectivas sedes reformadas junto à avenida Saldanha da Gama, suas áreas voltadas para a avenida Rei Alberto I apresentavam-se já parcialmente impermeabilizadas em função de quadras poliesportivas revestidas por concreto. Quanto ao imóvel relativo ao clube Regatas Santista, este já era parcialmente impermeabilizada por conta da ampla sede social, piscina e ginásio poliesportivo coberto.

Por sua vez, a Semam, ao analisar o EIV apresentado, entendeu que a colocação de jardins ou jardineiras, como áreas verdes, com compartimentos estanques, com área inferior ou igual a 15% do lote não poderia ser compreendida como melhoria da capacidade de permeabilidade do solo da área, originalmente ocupado parcialmente por campos de futebol de superfície permeável gramada e, conseqüentemente, esta Relatoria solicitou a comprovação de áreas realmente permeáveis.

Não obstante, também foi indicada a utilização de 6 reservatórios de retenção, para desague na rede pública de drenagem por meio de bombas de recalque, fato que pode ou não garantir que estes reservatórios funcionem dessa forma. A Relatoria entendeu que para cumprir essa função o empreendedor deveria apresentar a garantia de que esses reservatórios não seriam utilizados como cisternas ou função equivalente, pois uma vez utilizados para água de reuso, seria inviabilizado para a função de controle de alagamentos. A Relatoria também solicitou complemento de informação quanto ao desague das caixas, se a água será direcionada à drenagem superficial ou subterrânea.

Também neste aspecto e considerando situações recentes oriundas de clubes próximos, solicitou-se complementar a informação se a drenagem da área destinada ao exercício de animais, bem como de quadras que venham a ter pavimento em “saibro”, serão dotadas de caixas de retenção de poluentes, tais como fezes ou sedimentos de saibro, eventualmente carregados pelas águas pluviais para a drenagem pública.

Por sua vez, na fase de execução das obras, o EIV não faz menção aos programas de controle ambiental, sobretudo na execução das fundações quando há a maior possibilidade de dispersão de sedimentos (material terroso/arenoso) nas vias do entorno da obra. De acordo com

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

a Semam, o estudo limita-se a citar que haverá lavagem das rodas dos caminhões. Sendo assim, esta Relatoria também solicitou informações complementares sobre como será o programa de controle de dispersão de sedimentos, se haverá poço lava-rodas ou se cada caminhão terá lavagem por jateamento, assim como a apresentação de informações sobre um programa de manutenção das redes de drenagem por assoreamento de sedimentos, além de como se dará o descarte dos resíduos dos caminhões betoneira (nata de concreto), uma vez que a lavagem residual desse tipo de caminhão não poderá ser direcionada ao sistema de drenagem pública pois, invariavelmente, leva ao colapso da rede por entupimento.

Foi solicitada ainda informações relativas à mitigação do aumento de material particulado em suspensão na atmosfera ou seja, se haverá umectação das vias do entorno em épocas mais secas e também como será o deságue das águas do rebaixamento do lençol freático para implantação de subsolo, de modo que seja evitado o constante encharcamento das vias públicas do entorno.

Em resposta, o empreendedor apresentou informações precisas e diretas, esclarecendo as dúvidas levantadas acima e, a Relatoria entendeu que os impactos relativos ao tema serão mitigados de forma satisfatória como segue, exceto quanto ao deságue das águas das caixas de retardo, que deverá ser conduzido para as caixas de captação de águas pluviais mais próximas:

***Comprovar áreas realmente permeáveis no tocante à melhoria de capacidade de permeabilidade do solo.***

*A taxa de permeabilidade, de acordo com Lei Complementar 1.006/ 2018, é garantida por meio da utilização de reservatório de retenção, o qual poderá ser de retardo, acumulação ou reuso, conforme regulamentação específica.*

*Os reservatórios de retardo têm como objetivos:*

*I I. Reduzir a velocidade do escoamento das águas pluviais para as bacias hidrográficas nas áreas urbanas que apresentem alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem;*

*II II. Controlar a ocorrência de inundações e minimizar os problemas das vazões de cheias;*

*O empreendimento possui 4 reservatórios, localizados no subsolo, com volume de total de 205,19 m<sup>3</sup> para deságue em meio público (meio fio), após uma hora, através de um sistema de eletrobombas de recalque, sem interligação direta com a rede pública, conforme previsto na Lei Complementar.*

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Complementar informação quanto ao deságue das caixas, se ocorre no meio fio e não em caixa de boca de lobo, direcionado à rede diretamente.** O deságue das caixas de retardo será realizado em meio público, meio fio, após uma hora, através de um sistema de eletrobombas de recalque, sem interligação direta com a rede pública.

**4. Complementar informação quanto à drenagem da área destinada ao exercício de animais, bem como de quadras que venham a ter pavimento em “saibro”, explicando se serão dotadas de caixas de retenção de poluentes, tais como fezes ou sedimentos de saibro carregadas pela chuva.**

Para evitar que poluentes, como fezes de animais e outros sedimentos sejam carregados pela água da chuva, as quadras do empreendimento não terão pavimento em saibro e a drenagem do espaço PET será dotada de caixa de retenção de poluentes.

**5. Detalhar como será o programa de controle de dispersão de sedimentos pelos veículos, se haverá poço lava-rodas ou se cada caminhão terá lavagem por jateamento.**

Para minimizar os impactos com relação à dispersão de sedimentos pelos veículos será executado um poço de decantação para o sistema de lava-rodas por hidrojateamento.

**6. Apresentar informações sobre um programa de manutenção das redes de drenagem por assoreamento de sedimentos.**

Ao término da obra, será executada, sob responsabilidade da construtora do empreendimento, a limpeza da rede de drenagem do entorno do edifício, eliminando os sedimentos que possam vir a causar entupimentos.

**7. Detalhar como será feito o descarte dos resíduos dos caminhões betoneira (nata de concreto)**

Resíduos dos caminhões betoneira não serão descartados na obra, bem como não será feita a sua limpeza no local. Todo o resíduo do concreto irá voltar para a concreteira que será responsável pelo seu adequado descarte ou reuso, prática cada vez mais comum entre as empresas. Dessa forma, não haverá descarte do material no sistema de drenagem pública, evitando o risco de colapso da rede por entupimento.

**8. Detalhar informação sobre mitigação de aumento de material particulado em suspensão na atmosfera.**

A mitigação do aumento de material particulado em suspensão (em épocas mais secas) será feita através da umectação das vias do entorno utilizando caminhão pipa com água de reuso (quando possível), sempre que necessário.

**9. Detalhar como será o deságue do rebaixamento do lençol freático para implantação do subsolo.**

O deságue das águas do rebaixamento do lençol freático para implantação de subsolo, será feito diretamente nas caixas de boca de lobo, evitando o

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

*constante encharcamento das vias. A água será conduzida sob a via pública até a caixa de captação de águas pluviais mais próxima.*

2. Do sistema sanitário

No EIV em análise, constatou-se a indicação de utilização de sistemas de reuso de água. A Relatoria solicitou informações complementares de quais reservatórios de fato serão utilizados para acúmulo de água de reuso, onde se pretende utilizar as águas oriundas desse reuso e se estarão de acordo com a normatização técnica de reuso de águas servidas, ratificando que a utilização de reservatório para esse fim, inutiliza-os para a finalidade de retardo e controle de alagamentos.

Em resposta a essa questão, o empreendedor esclareceu que o empreendimento não terá reservatórios de água de reuso, tornando claro que o objetivo dos reservatórios de retenção cumprirá a função de mitigação da perda de área permeável, justificativa esta que a Relatoria entendeu como satisfatória.

**ATMOSFERA**

1. Da Ventilação Natural e Sombreamento

Considerando as informações de concentração de edifícios com mais de 25 andares na região e com a inclusão de mais esse empreendimento, a Relatoria solicitou informações complementares sobre estudo de como a presença dessas torres influenciará na circulação de ventos e correntes de ar na região da Ponta da Praia, bem como informações sobre eventuais formações de ilhas de calor e frio decorrentes dessa implantação. Solicitou ainda evidências técnicas que amparem a afirmação relativa à insolação e ventilação naturais.

Na complementação das informações, embora não tenha sido realizado ensaio em túnel de vento, o empreendedor apresenta material técnico bibliográfico e de comportamento dos ventos. A Relatoria acrescentou que a cidade de Santos recebe ventos principalmente de Sul e Sudeste, conforme dados de órgãos oficiais. Porém, a localização do empreendimento, frontal à porção estuarina do canal do porto, tem como anteparo natural os morros da ilha de Santo Amaro, ou seja, trata-se de área onde a maior velocidade de ventos tem como origem a direção SW.

Assim, o posicionamento das edificações do empreendimento, o maior afastamento da linha d'água (entre 35,00 e 80,00 m), a forma das mesmas, além do espaçamento generoso entre elas, não favorece ao aumento significativo da velocidade do vento ou a criação de novas

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

canalizações de vento. Portanto, considera-se este impacto mitigável com as especificações do projeto (afastamento da linha d'água (entre 35,00 e 80,00 m), a forma das edificações, além do espaçamento generoso entre elas), acima apresentadas.

Com relação ao sombreamento, a Relatoria solicitou dados complementares que foram atendidos pelo empreendedor e pautada nessas informações, apresenta as considerações citadas a seguir.

A Relatoria entendeu que o crescimento urbano e o ritmo acelerado na concentração de pessoas nas cidades são inevitáveis. A verticalização das construções como solução para atender a necessidade da máxima ocupação do solo e para justificar a infraestrutura investida pelo poder público nas diferentes áreas da cidade podem trazer sombreamentos gerados pelos edifícios altos dentro de um recorte geográfico específico.

A Ponta da Praia, um bairro com urbanização mais recente e com menos restrições associadas ao Comaer, tem a vocação para a verticalização, diante a escassez de imóveis da área insular santista. Assim, o sombreamento representa um impacto previsível, sendo solicitada sua avaliação por parte do empreendedor.

O estudo de sombreamento apresentado neste documento elege os meses de janeiro e julho para a simulação desse impacto, meses estes próximos ao solstício de verão no hemisfério Sul (20 e 21 de dezembro – quando o sol incide diretamente sobre o Trópico de Capricórnio) e de inverno (20 e 21 de junho – quando o sol incide diretamente sobre o Trópico de Câncer).

Levando em conta as características da urbanização na ilha de São Vicente e da própria distribuição do relevo na região, onde se constata a presença do arco da crista da Serra do Mar, que interfere diretamente sobre a incidência de raios solares na cidade em função da trajetória aparente do sol, pode-se constatar que o empreendimento, no verão, possibilita janelas de abertura do sol na sua área de influência, inclusive para a área de clubes, especialmente no período vespertino, quando estes acolhem a maior parte de seus associados. Constata-se ainda que o sombreamento é maior no período matutino, mas sem comprometer por completo a incidência dos raios solares. Por sua vez, para o inverno, o sombreamento matutino é um pouco mais prolongado.

Quanto a incidência de sombreamento sobre a área de clubes, deve-se ponderar que o maior impacto recai sobre o Clube Vasco da Gama e o Clube Saldanha da Gama, uma vez que duas das quatro torres estão localizadas atrás dessas agremiações. Porém, as sedes desses clubes foram recentemente edificadas pelo próprio empreendedor, e seus dirigentes tinham pleno

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

conhecimento do estabelecimento do novo empreendimento quando da negociação dos terrenos, onde está sendo implantado o empreendimento. É importante também esclarecer que as torres acima mencionadas estão afastadas cerca de 80 m em relação à avenida Saldanha da Gama.

Neste diapasão, o empreendimento como um todo, apresenta altura elevada e, a legislação urbanística vigente, já prevendo impacto dessa natureza, impõe um afastamento maior em relação à avenida Saldanha da Gama, ou seja, 35,00 m. Apenas uma das quatro torres encontra-se no limite do afastamento mínimo, as demais chegam a estar afastadas de 80,00 m a até 100 m, como já citado no parágrafo anterior (duas torres localizadas na porção posterior aos clubes Vasco da Gama e Saldanha da Gama).

Deve-se ressaltar ainda que empreendimentos de grande porte, as denominadas torres (marcos da arquitetura contemporânea), são uma tendência urbanística para as grandes cidades e, no próprio bairro já existem, a beira mar, empreendimentos que provocam sombreamento similar, sem qualquer notícia de incômodo aos vizinhos, a exemplo do edifício Jardins da Grécia e Vista Marina. Por sua vez, prédios de menor porte causam também eventual sombreamento no calçadão junto à linha d'água, a exemplo do edifício Enseada entre a rua Afonso Celso de Paula Lima e avenida Alm. Saldanha da Gama. Todos os prédios citados neste parágrafo estão mais próximos da linha d'água e apresentam recuo frontal em relação à avenida Alm. Saldanha da Gama entre 5,00 e 10,00 m.

A seguir, as imagens ilustram os comentários acima apresentados.

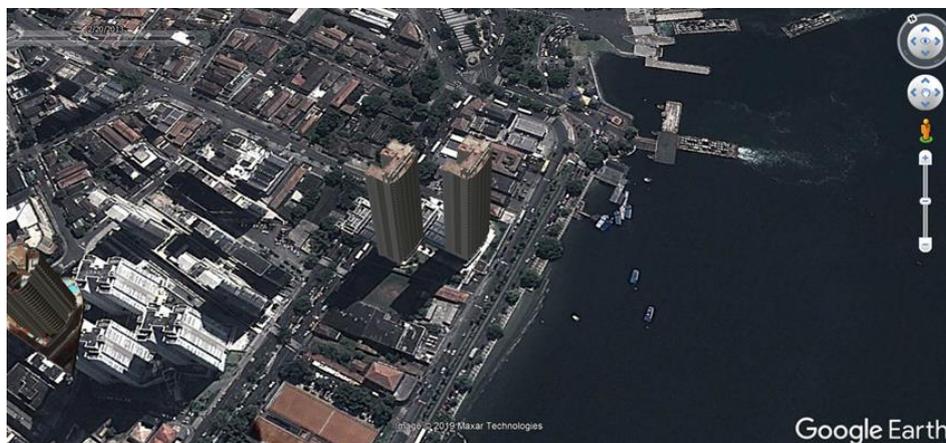
Vista Marina



Junho/18 – matutino



Julho/17 - vespertino



Fevereiro/13 - matutino

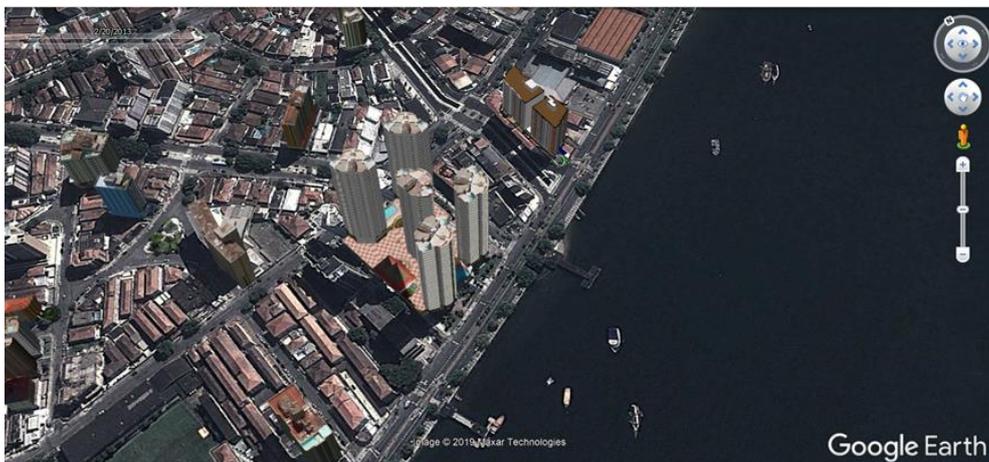
Jardins da Grécia



Junho/18 - vespertino



Julho/17 – matutino



Fevereiro/13 - matutino

Edifício Enseada



Junho/18 – matutino



Julho/17 - vespertino



Fevereiro/13 – matutino

# PREFEITURA DE SANTOS

## COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Por fim, a Relatoria destacou que a verticalização tem se tornado a solução arquitetônica para se evitar a expansão dos limites das zonas urbanas sobre ecossistemas que devem ser preservados por sua função ecológica, principalmente aqueles das áreas costeiras e como preconizado no próprio Plano Diretor Municipal (Lei Complementar 1.005/2018), contudo eventuais sombreamentos são previsíveis, não havendo óbice para aprovação do empreendimento nesta questão.

### 2. Da pressão sonora

Quanto à questão da pressão sonora, deve ser estabelecido que as avaliações deverão ocorrer conforme a Norma Brasileira NBR 10.151/2019. A Relatoria solicitou informações complementares se haveria alguma medida de monitoramento para controle de pressão sonora, sobretudo na fase de implantação do empreendimento.

Quando da indicação de tabela de impactos e medidas, no caso de pressão sonora, é indicada no EIV a questão do seu aumento após início das atividades, não sendo indicada medida mitigadora para tal aspecto.

Em resposta, o empreendedor informa que efetuará campanhas de medição regulares para monitoramento do impacto. A Relatoria entendeu como satisfatórias as informações apresentadas.

# PREFEITURA DE SANTOS

## COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### VEGETAÇÃO

#### 1. Do levantamento arbóreo

Embora o levantamento arbóreo não tenha sido realizado inicialmente conforme especificação estabelecida no Termo de Referência (TR) o empreendedor apresentou complementarmente, o levantamento arbóreo conforme os moldes propostos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Semam. Sendo assim, passa-se a transcrever o relatório da Semam.

*“Em atendimento à solicitação da COMAIV e visando instruir os autos do processo referente ao levantamento arbóreo – NAVEGANTES, manifesto, em relação ao documento apresentado pelo empreendedor e informo que os serviços foram realizados nos moldes propostos pela SEMAM – Secretaria de Meio Ambiente de Santos E COMAIV, onde as fichas cadastrais e identificatórias dos vegetais quantitativamente e qualitativamente foram seguidas conforme proposto.*

*Quanto à questão técnica, corroboro com a avaliação/interpretação dos dados apresentados, sendo assim, este DEPCAM – Departamento de Políticas e Controle Ambiental /SEMAM baseado nas condicionantes, conclui-se que a empresa atendeu e é favorável ao levantamento apresentado. Contudo cabe lembrar que, para este caso foi proposto o enriquecimento arbóreo de 166 (cento e sessenta e seis) novas árvores em 20 ruas, obtendo um acréscimo de 18% de árvores na região da Ponta da praia, que deverão ser realizados para agregar e valorar o parque arbóreo, muito bem justificado na importância da Floresta Urbana e todos os benefícios direto e indiretamente na URBE.*

	<i>QTD. MUDAS EXISTENTES</i>	<i>QTD. MUDAS PROPOSTAS - Enriquecimento</i>	<i>ACRÉCIMO DE. MUDAS %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>921</i>	<i>166</i>	<i>18</i>

*Dados enviados pela empresa.*

*Por fim, sugiro prosseguimento do processo, e aceite do levantamento Arbóreo das 921(novecentos e vinte e uma) espécimes e enriquecimento arbóreo proposto.”*

Sendo assim, a Relatoria considerou este item satisfatório, observando que haverá enriquecimento e acréscimo de espécimes vegetais na Ponta da Praia por conta da implantação do empreendimento.

## POPULAÇÃO

### 1. Do adensamento populacional

Após a análise do EIV, a Relatoria solicitou ao empreendedor detalhar o atual estágio de adensamento do bairro da Ponta da Praia e os eventuais impactos que a implantação do empreendimento poderá acarretar à região.

Assim, na fase de implantação, ao tomar conhecimento que a obra será realizada sem previsão de alojamento no canteiro, considera a questão do adensamento populacional insignificante nesse período.

Após sua conclusão, o empreendimento poderá levar a um acréscimo de cerca de 10% da população no bairro (cenário mais crítico), calculado com base no número médio de residentes por domicílio em Santos (IBGE, 2010), além de considerar como população flutuante, em movimento pendular, cerca de 1.040 pessoas entre trabalhadores, prestadores de serviços e visitantes.

Quanto ao adensamento populacional, a Relatoria, após análise do informado, de que haverá reorganização no bairro em relação a população residente e de que a ocupação é feita de forma ordenada, considerou que é possível que grande parte das unidades habitacionais sejam adquiridas como segunda residência, e, portanto, não haverá impacto relevante quanto a este item. Além disso, foi realizada comparação com outros empreendimentos de porte semelhante na cidade, sendo verificado que não houve, de fato, impacto relevante neste aspecto. Importante destacar que o aumento da densidade construtiva que ocorreu na cidade nas últimas décadas não implicou em aumento significativo da população.

A Relatoria acrescentou ainda que entende que após a entrega das obras e tendo em vista o empreendimento ser direcionado às classes A e B, os futuros e eventuais prestadores de serviços das famílias poderão utilizar-se de equipamentos públicos, sobretudo aqueles que residirem no local de trabalho. Contudo, não se vislumbra quantidade significativa dessa parcela de funcionários e há, nas imediações, equipamentos públicos capazes de absorver esta demanda.

A seguir, serão avaliados de forma mais específica os impactos do empreendimento nos equipamentos urbanos.

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

**EQUIPAMENTOS**

**1. Dos equipamentos de saúde**

Em relação aos equipamentos de saúde, releva destacar que se trata de empreendimento de alto padrão que irá abrigar população que normalmente tem plano de saúde particular. Mesmo assim, constata-se que a rede de saúde do bairro, segundo a SMS, mostra capacidade de absorver o impacto local. Acrescenta-se que, recentemente, a Policlínica que atende o bairro, bem como o equipamento que atende o bairro vizinho (Aparecida), foram construídos em locais próprios de forma ampliada e modernizada, em substituição aos antigos imóveis adaptados.

Em período bem próximo, haverá também a entrega de uma UPA totalmente remodelada no bairro vizinho (Estuário) que atenderá toda a região. Também não se espera impactos no Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU em função da reorganização viária na Ponta da Praia.

Sendo assim, a Relatoria considerou que não haverá impactos relevantes na atual rede de equipamentos de saúde.

**2. Dos equipamentos de educação**

Quanto ao impacto na rede de ensino, o Departamento de Planejamento Educacional da SEDUC – Secretaria de Educação informa que a região da Ponta de Praia, dispõe de unidades municipais e subvencionadas que atendem e poderão atender às demandas por vagas de educação infantil e fundamental. Somadas a elas há unidades estaduais de educação, bem como ampla rede de unidades particulares de ensino.

Em se tratando de empreendimento de alto padrão, não se espera pressão sobre a rede pública, uma vez que crianças e jovens em idade escolar deverão ser atendidos, preferencialmente, pela rede particular. Sendo assim, esta Relatoria, levando em conta as unidades de educação da Ponta da Praia, observou que nesta questão, o bairro apresenta equipamentos que podem atender às demandas desde o ensino infantil até o ensino superior. Aliás trata-se de empreendimento que irá inclusive fortalecer a rede particular de ensino da região, rede esta fortemente afetada nos últimos anos com a crise econômica nacional.

Quanto à questão de unidades educacionais para filhos de eventuais prestadores de serviços do empreendimento, deve-se destacar que estes já estão sendo atendidos pela rede pública presente junto aos respectivos locais de domicílio. Por sua vez, quanto a prestadores de serviço que venham a residir no empreendimento, as eventuais demandas poderão ser

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

facilmente absorvidas pela rede pública de ensino já estabelecida. Contudo, há a necessidade de qualificação permanente dessa rede, assim a Secretaria Municipal de Educação indicou medidas para melhoria e equipagem de unidades em áreas de vulnerabilidade social no município.

3. Dos equipamentos urbanos e comunitários

Na análise do EIV, houve destaque particular para os clubes Vasco da Gama e o Saldanha da Gama, ou seja, os clubes que participaram da negociação com parte da área do atual empreendimento. A Relatoria destacou a presença do Clube Internacional de Regatas, cuja entrada principal está localizada na rua Francisco Hayden.

Para que seja evitado eventual sobrecarga na rua Francisco Hayden, o empreendimento prevê a localização de um *port-cochere* nessa via, bem como duas baias de estacionamento de serviço, para atendimento às instalações comerciais do empreendimento. Em informações complementares, o empreendedor observou que o *port-cochere*, tem justamente a função de mitigar uma eventual sobrecarga no trânsito, e este servirá para um público específico como, idosos portadores de deficiência, etc.

Assim, a Relatoria considerou que não haverá impacto significativo que comprometa o acesso ao Clube Internacional de Regatas, levando em conta as adequações técnicas que serão implementadas na rua Francisco Hayden, além das estabelecidas no projeto do empreendimento (vagas de estacionamento, ALUP, etc.).

4. Dos equipamentos de segurança

Investimentos recentes relacionados ao mercado imobiliário na Ponta da Praia ou o incremento da vocação turística têm levado a um maior fluxo de pessoas na região. Conseqüentemente, as demandas por segurança por parte da população aumentaram, principalmente quando da realização de audiências públicas e nas reuniões do Conseg – Conselho de Segurança.

Importante salientar que o bairro é porta de entrada e saída em função do sistema de travessia de balsas e barcos entre Santos e Guarujá, bem como se encontra no limite do Porto Organizado.

Embora o Município tenha desenvolvido ações voltadas para a segurança pública, a exemplo do Programa “Santos Segura”, que busca qualificar e equipar a Guarda Civil

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

Municipal (GCM), atuante principalmente como guarda patrimonial e, complementarmente operando junto a um sistema de vigilância por câmeras, o empreendimento impõe impactos na operacionalização dos serviços de segurança, exigindo adaptações e investimentos para acompanhar essa mudança.

Nesse diapasão, a Secretaria de Segurança apontou a necessidade de se aprimorar e consolidar sistema que potencialize ações de policiamento estratégico no bairro com o reforço no sistema de monitoramento por câmeras e implantação de medidas de qualificação da Companhia da Polícia Militar que atende o bairro, bem como da cidade como um todo através da implantação de posto de segurança na entrada da cidade.

**TRÂNSITO**

1. Do impacto no trânsito

A Relatoria solicitou informações complementares ao EIV relativas ao trânsito, em função da alteração do projeto com a inclusão de novas unidades habitacionais, ou seja, compatibilização do RIT com a nova realidade.

Solicitou ainda que fosse mensurado o impacto cumulativo no trânsito nas fases de implantação e operação do empreendimento, considerando os Polos Geradores de Tráfego Vizinhos já em operação, face à questão da escala e acumulação de efeitos.

Também solicitou que fosse esclarecida a destinação das vagas de estacionamento oferecidas, informando quantas servirão às torres plurihabitacionais, quantas ao restaurante, quantas aos empórios, e quantas de caráter público, atendendo a legislação vigente em todas as atividades pretendidas.

Esta Relatoria também solicitou esclarecimentos sobre a doação ou cessão de uma faixa de 1,00 metro de largura na Rua Francisco Hayden para adequação do viário.

Constatou-se que nos cálculos apresentados no primeiro estudo foram considerados cem por cento da ocupação das vagas, ou seja, “quadro mais crítico”. Nas informações complementares, os cálculos foram realizados estimando-se uma ocupação de sessenta por cento, resultando numa redução em aproximadamente dez por cento da projeção do tráfego, mesmo com o aumento das unidades habitacionais.

Quanto aos impactos cumulativos solicitados, entende-se que o volume veicular gerado pelo empreendimento foi acrescido ao cenário já existente, para os dias típicos, conforme

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

descrito no RIT, não tendo sido levado em consideração eventos dos clubes da região, entre outros, quando se espera um pico máximo de movimentação veicular.

Não há pesquisa de origem/destino no entorno do empreendimento para estimar as vias de maior interesse, nem tão pouco foram apresentadas contagens volumétricas veiculares dos pontos estratégicos, para avaliação de alterações consistentes nos níveis de serviço.

Por sua vez, a Relatoria entendeu que existirá impacto no que diz respeito ao trânsito, não apenas no período de obra (fase de implantação), mas principalmente no período de funcionamento do empreendimento.

Porém, considera que já estão previstas ações de minimização de tais impactos, como na Rua Francisco Hayden, onde consta em projeto a implantação de um “*Port Cocherer*”, área para embarque/desembarque; evitando filas duplas e garantindo a fluidez do trânsito; remodelação de todo o cenário do bairro Ponta da Praia no que diz respeito ao viário que prevê adequações inclusive nos acessos e chegadas do sistema de Travessia de Balsas Santos-Guarujá.

Assim, os impactos no trânsito apontam apenas para a necessidade de ações voltadas a este tema. Dessa forma, o empreendedor considera que todas as adequações que já estão sendo implantadas pelo próprio empreendimento, mitigarão os impactos causados pela atratividade do empreendimento. Detalha ainda que o número de vagas de estacionamento ofertadas pelo empreendimento é generosa e que deverão ser estabelecidos, conforme exigência da LC 1.006/2018, Áreas Livres de Uso Públicos – ALUP, ampliando as áreas de pedestres no entorno do empreendimento.

Sendo assim a Relatoria entendeu que as medidas adotadas no projeto, associadas às alterações que estão sendo implementadas no viário do bairro, são suficientes para minimização do impacto no trânsito.

## MOBILIDADE URBANA

### 1. Da mobilidade urbana e transporte coletivo

O EIV, aborda uma série de itens como estudo de circulação de veículos, bicicletas e pessoas (p. 88 a 100) e no item “Demanda atraída” da Tabela 15 de medidas (p. 107 do EIV) são apresentadas uma série de medidas de mitigação, considera ainda que a existência dos empórios e restaurante no local seja elemento de redução de viagens (p. 87 do EIV). O estudo considera também a existência de ampla infraestrutura como elemento de mitigação (ex.: proximidade de pontos de ônibus e de ciclovia).

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

Conclui que “o empreendimento irá aumentar o fluxo de passagem das principais rotas de acesso. Porém, seu conceito, proximidade com ciclovias, oferta de transporte público e medidas mitigatórias propostas, além de fazer com que esses impactos permaneçam em níveis aceitáveis para seu entorno, poderão, ainda, trazer benefícios para a vizinhança”.

Menciona a oferta de vagas coletivas de acordo com o art. 131 da LC 1.006/2018, e embora não mencione, há a obrigação de Implantação de Área Livre de Uso Público - ALUP - de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do terreno.

A Relatoria solicitou a complementação das informações para melhor avaliação dos impactos nesse item, principalmente vinculadas ao sistema de transporte (linhas municipais e futura linha do VLT), hierarquização viária, bem como sua saturação em função dos diferentes modais existentes próximos à praça Almirante Gago Coutinho.

O empreendedor justifica que os impactos decorrentes dessas questões estão contemplados na reorganização do viário idealizada pela própria Prefeitura Municipal de Santos, principalmente no que tange as questões de acesso ao sistema de balsas e barcas e o conjunto de linhas municipais que fazem parada ou ponto final na região.

Nesse contexto e levando em conta as considerações já estabelecidas no item de trânsito, bem como as novas tendências globais de mobilidade que priorizam os transportes públicos, coletivos ou não motorizados, estímulo ao uso misto nos empreendimentos de modo evitar grandes deslocamentos no tecido urbano, conclui-se que não há necessidade de intervenções para aumento da capacidade das vias, principalmente em relação aos veículos motorizados.

Contudo, tendo em vista que eventuais impactos deverão ocorrer, seja na fase de implantação quanto após a conclusão do empreendimento, é essencial que haja permanente qualificação desse sistema no que se refere a manutenção e sinalização de trânsito nas vias do entorno de forma a garantir a adequada informação e segurança aos seus usuários.

Impõe-se ainda, tendo a vista a previsão de aumento de circulação de pedestres, bem como a sua priorização em relação ao transporte motorizado, a necessidade de qualificação dos passeios públicos nas imediações do empreendimento.

## SERVIÇOS PÚBLICOS

### 1. Dos serviços públicos

Tendo em vista as informações relativas aos serviços públicos relatadas abaixo, a Relatoria entendeu como satisfatória as medidas adotadas pelo empreendedor.

## PREFEITURA DE SANTOS

### COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

#### Das concessionárias

Em relação às concessionárias de serviços públicos, a Relatoria constatou que o EIV considera como medida mitigadora o futuro atendimento das exigências das concessionárias de serviços públicos (p. 108 e 109). Apresenta também o cálculo de geração de efluentes às fls. 79 e 80. Embora não estejam especificadas essas exigências com suas principais diretrizes, complementarmente, constata-se o compromisso do empreendedor em atender todas as exigências das concessionárias de serviços públicos.

#### Dos resíduos sólidos

O estudo apresenta um diagnóstico de Geração de Resíduos Sólidos Urbanos, com informações sobre a coleta efetuada pelo município (p. 77 a 79) e garante o atendimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil e implantação de sistema de coleta seletiva de lixo no empreendimento na fase de ocupação, conforme detalhado no EIV. Prevê ainda 4 docas para acomodação de veículos de grande porte no interior do empreendimento, sendo uma exclusiva para “serviços de empórios e restaurante”. Em relação aos resíduos comerciais, informa que está prevista a coleta realizada pelo serviço público.

Embora não houvesse a identificação dos serviços de cada doca, complementarmente, o empreendedor informou que os locais de coleta das docas serão segregados em vias distintas, e que as docas servirão para a coleta, caso haja necessidade. Por sua vez, os resíduos dos empórios e restaurante serão colocados na área externa em contentores próprios.

#### Das instalações elétricas

O EIV menciona que o fornecimento da energia elétrica será em média tensão (13,80 KV). Por sua vez, esta Relatoria solicitou esclarecer quanto à entrada de energia e sua distribuição interna no empreendimento. Considerando que a transferência de potência dar-se-á em alta voltagem, constata-se que o empreendedor terá uma despesa de implantação da cabine primária vindo, de certa forma, a aliviar a demanda em baixa tensão (220 volts).

O empreendedor esclarece ainda que, os custos de manutenção serão dos condôminos, pois a cabine primária, dentro de empreendimentos particulares, deverá constar das despesas de rateio do condomínio. Assim, fica explícito quem deverá arcar com as responsabilidades pela sua manutenção em anos futuros.

# PREFEITURA DE SANTOS

## COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### 2. Da valorização imobiliária

O EIV apresenta estudo de valorização imobiliária (p. 101-104), fixa o valor do m<sup>2</sup> do empreendimento em R\$ 8.000,00, tomando como base uma variação entre R\$ 5.769,00 e R\$ 8.500,00, considerando o valor médio praticado normalmente no bairro Aparecida, bairro vizinho e com padrão similar ao da Ponta da Praia (p. 104 do EIV).

Com base na pesquisa de mercado, o EIV considera que a oferta atenderá a demanda, com o valor fixado em R\$ 8.000,00/m<sup>2</sup> que, incidindo nos diversos tipos de unidade ofertadas, implicará em valores finais de comercialização, acima da capacidade média da população de Santos (Renda média dos responsáveis por domicílios por setor censitário, CD 2010 IBGE).

Além disso, o EIV não aprofundou a análise sobre os efeitos do empreendimento na valorização do estoque da área de influência do empreendimento, seu potencial de gentrificação e as consequências desse processo. Assim, a Relatoria, solicitou informações complementares.

Por sua vez, o empreendedor ratificou que se trata de empreendimento de alto padrão e que a valorização da faixa de mercado de alto padrão não sofrerá elevação pois já se encontra em seu patamar máximo e já praticado na orla da praia de Santos.

Quanto à gentrificação, o empreendedor descaracteriza a existência desse processo uma vez que se trata de imóvel sem uso, desocupado onde será implantado empreendimento com área comercial, empórios de livre acesso e espaço gastronômico que irão garantir o fluxo de pessoas na área e valorizar os espaços do entorno com paisagismo e segurança.

Assim, a Relatoria entendeu que o empreendimento reproduz o que já existe na Ponta da Praia e ao ocupar área atualmente sem uso, estabelece novo polo gerador de emprego e renda por conta da necessidade de serviços, além da presença de área comercial. Diante disso, o empreendimento não se constitui em elemento de gentrificação, ou seja, elemento de alteração da dinâmica de composição atual do bairro, não afetando (expulsando) eventual população de baixa renda local.

### 3. Das considerações finais

O presente relatório incorpora os questionamentos do munícipe Marcos Antônio Veiga de Campos que contribuiu tempestivamente conforme previsto na legislação vigente. Contudo, a Relatoria considerou que os questionamentos foram integralmente abordados na complementação de informações realizadas pelo empreendedor.

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

Agrega-se a este relatório o ofício 08/2019 ADM/CIR do Clube Internacional de Regatas, representado neste ato pelo seu Diretor Presidente Sr. Osvaldo Ramos Hélio, em que apresenta 16 questionamento com relação ao EIV, partindo do pressuposto que estas questões não foram observadas de forma a esclarecer os impactos. Solicita a complementação de informações a respeito, como também solicita uma audiência pública com a presença do empreendedor e o Poder Público para avaliação das influências diretas e indiretas e medidas mitigadoras. Os questionamentos desse ofício foram abordados e incorporados ao presente Relatório e, quanto à audiência pública, esta não tem previsão legal.

Ratifica-se que os questionamentos acima citados foram devidamente respondidos pelo empreendedor e constam da análise do presente documento.

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

**IV – CONCLUSÃO**

A plenária 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.

- Fornecimento e instalação de equipamentos de Sinalização Semafórica, no Bairro Ponta da Praia conforme Anexo I.

Os projetos serão fornecidos pela CET – Santos, em até 30 dias após assinatura do Trimmc. Até 90 dias após recebimento dos projetos.

- Implantação de sinalização horizontal e vertical, contemplando a construção de 03 travessias de pedestres elevadas conforme Anexo II.

Os projetos serão fornecidos pela CET – Santos em até 30 dias após assinatura do Trimmc. Até 60 dias após recebimento dos projetos.

- Remoção, tratamento e recolocação dos sextantes dos postes do canteiro central da Avenida Almirante Saldanha da Gama, com substituição das luminárias por LED nos trechos: 1) entre Rua Carlos de Campos e Rua Min. Daniel de Carvalho e 2) entre Rua Min. Daniel de Carvalho e Ferry Boat, conforme Anexo III. 60 dias após assinatura do Trimmc

- Modernização do sistema de monitoramento na orla da Ponta da Praia, incluindo câmera de monitoramento e Implantação de rede *WiFi* ao longo do viário da orla (entre canal 6 e Avenida Governador Mário Covas Júnior), conforme Anexo IV. Prazo: 30 dias para apresentação dos projetos executivos à PMS e 3 meses da aprovação dos Projetos executivos pela PMS.

- Reforma das calçadas, no padrão “Calçada para todos”, das vias: Rua Francisco Hayden, Rua Capitão João Salermo e Av Rei Alberto I (entre R. Afonso Celso de Paula Lima e Canal 7). Até o final das obras.

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

- Pavimentação asfáltica (fresamento, recapeamento e novas sarjetas) das vias Rua Francisco Hayden, Rua Capitão João Salermo. Até o final das obras.
- Reparos na pavimentação das vias no entorno imediato, em caso de danos causados pelas obras durante a execução do empreendimento. Até o final das obras
- Modernização da iluminação pública com utilização de luminárias de LED das vias Ruas Francisco Hayden, Rua Capitão João Salermo e Ministro Daniel de Carvalho conforme Anexo V. 60 dias após assinatura do Trimmc.
- Plantio de 166 árvores nas vias: Rua Francisco Hayden, Rua Capitão João Salermo e Av Rei Alberto I (preferencialmente) - entre R. Afonso Celso de Paula Lima e canal 7. Conforme Anexo VI. 60 dias após assinatura do Trimmc
- Equipagem das UMEs São Bento e Penha conforme Anexo VII. Prazo 15/01/2020.
- Depósito de R\$ 1.217.000,00 (um milhão duzentos e dezessete mil reais) no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB para desapropriação dos imóveis da Avenida Governador Mário Covas Júnior – lançamentos fiscais 89.007.002.000 e 89.007.003.000 de propriedade da Cooperativa Mista de Pesca Nipo-Brasileira. 5 dias após assinatura do Trimmc.
- Construção de nova sede para abrigar a 1ª Cia do 6º BPM/I na Avenida Governador Mário Covas - Ponta da Praia, conforme Anexo VIII. 8 meses após a entrega da área desimpedida pela PMS
- Construção de posto de segurança para base da Polícia Militar, Guarda Municipal e CET, situado à esquina das Avenida Nossa Senhora de Fátima com Avenida Martins Fontes, conforme Anexo IX. 4 meses após a entrega da área desimpedida pela PMS.
- Comprovar à Siedi, em projeto, a condução do deságue das águas das caixas de retardo para as caixas de captação de águas pluviais mais próximas. Prazo: antes da expedição de licença para edificar

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

- Apresentar à Semam relatórios trimestrais referentes as medições dos níveis de pressão sonora. Prazo: durante o período de obras

Santos 08 de novembro de 2019.

---

**Representante da SEDURB**

Julio Eduardo dos Santos / Eliana dos Santos Mattar

---

**Representante da SEGOV**

Ernesto Kazuwo Tabuchi

---

**Representante da SIEDI**

Nilson da Piedade Barreiro

---

**Representante da SESERP**

Carlos Tadeu Eizo

---

**Representante da SEMAM**

Viviane Amaral Ferreira

---

**Representante da SMS**

Jaime Alves da Silveira

---

**Representante da SEDUC**

Luciene Fulco Patero Neves Asenjo

---

**Representante da SEFIN**

Mabel Barreiro Cardama

---

**Representante da SESEG**

Daniel Onias Nossa

---

**Representante da SAPIC**

Ricardo Salgado e Silva

---

**Representante da SECULT**

Vanderlei Hassan

---

**Representante da CET-SANTOS**

Fabiana de Cassia Israel Alves Porto Alegre