

**PA nº PA 36468/2021-59 - Edifício destinado à prestação de serviços - empreendimento educacional – Bairro Vila Mathias**

<b>RELATORIA DA COMAIV</b>	<b>RELATORES</b>
DATA:08/02/2022  SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Roberto Moyano – representante da SESERP Daniel Onias Nossa - representante da SESEG Ronald Couto – representante da SAPIC Fabiana de Cássia e Luciane Beck – representante da CET Ronald Lima – representante da Siedi Luiz Otávio – representantes da SEMAM Glaucus Farinello – representante da SEDURB Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV

## I – INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação do estudo de impacto de vizinhança referente ao empreendimento educacional de nível Superior Público Federal, denominado Campus Docas da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP) Baixada Santista, que prevê o funcionamento de atividades de ensino de cursos de Educação Física, Fisioterapia, Nutrição, Psicologia, Serviço Social e Terapia Ocupacional.

Segundo informa o empreendedor, trata-se de um contrato de cessão sob a forma de utilização gratuita da União para a UNIFESP, Livro No 25, Folha No 22, e o empreendimento será composto de um edifício denominado Docas locado em um terreno de 7.088,50m<sup>2</sup>, para implantação de uma das unidades de ensino do campus UNIFESP num conjunto de três edifícios entre as vias Manoel Tourinho e Conselheiro Nébias, formando assim um complexo educacional de ensino superior.

Localiza-se no Bairro da Vila Mathias e faz divisa com a área portuária, próximo a outro campus de universidade privada, e fica entre vias de importante circulação da cidade, de ligação com o Centro Histórico da cidade.

## II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendedor:

## COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Razão Social: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO

(UNIFESP – CAMPUS DOCAS)

CNPJ: 60.453.032/0001-74

Endereço: Rua Campos Mello, 130, Vila Matias. Santos-SP. CEP: 11.015-011

Telefone: (13) 32287902 / (13) 97422375

Identificação da Empresa Responsável pelo Estudo

Razão Social: Ambivix Engenharia Ltda ME

CNPJ: 15.691.563/0001-40

Endereço: Nelcy Lopes Vieira, 15, Jardim Limoeiro, Serra-ES, CEP 29.164-018

Telefone: (27) 981330382

E-mail: warlene.araujo@yahoo.com.br

Responsável principal: Warlene Ferreira de Araújo, Engenheira Civil, Tecnóloga em Saneamento Ambiental, pós-graduada em Gestão Ambiental

A atividade de ensino se desenvolverá em três blocos físicos, sendo um bloco térreo denominado SEI, que abrigará atividades do Serviço Escola Integrado que visa atendimento ao público, pesquisa, projetos de extensão universitária e estágios, que entende-se ser um espaço multidisciplinar integrativo, portanto, de maior fluxo externo, considerando-se o atendimento pelo SUS. Este Bloco ocupará a área do antigo Colégio Docas com restauro de algumas características do edifício anterior, como também contará com ginásio esportivo, prevendo-se um potencial de recepção de 220 pessoas e 140 atendimentos diários.

Outros dois blocos serão construídos para abrigar a atividade de ensino assim denominados Lâmina Menor e Lâmina Maior, destinados exclusivamente ao corpo docente e discente e abrigarão atividades específicas de ensino de graduação e pós-graduação, além de estruturas como laboratórios, biblioteca, cafés e bancadas de pesquisa, com ligação física dos edifícios dos blocos e uma passagem longitudinal que provavelmente liga a Rua Campos Melo a Av. Conselheiro Nébias na parte térrea e comum aos dois blocos.



Figura 1 – Imagem extraída do EIV, em que mostra a perspectiva em 3D dos blocos a serem implantados

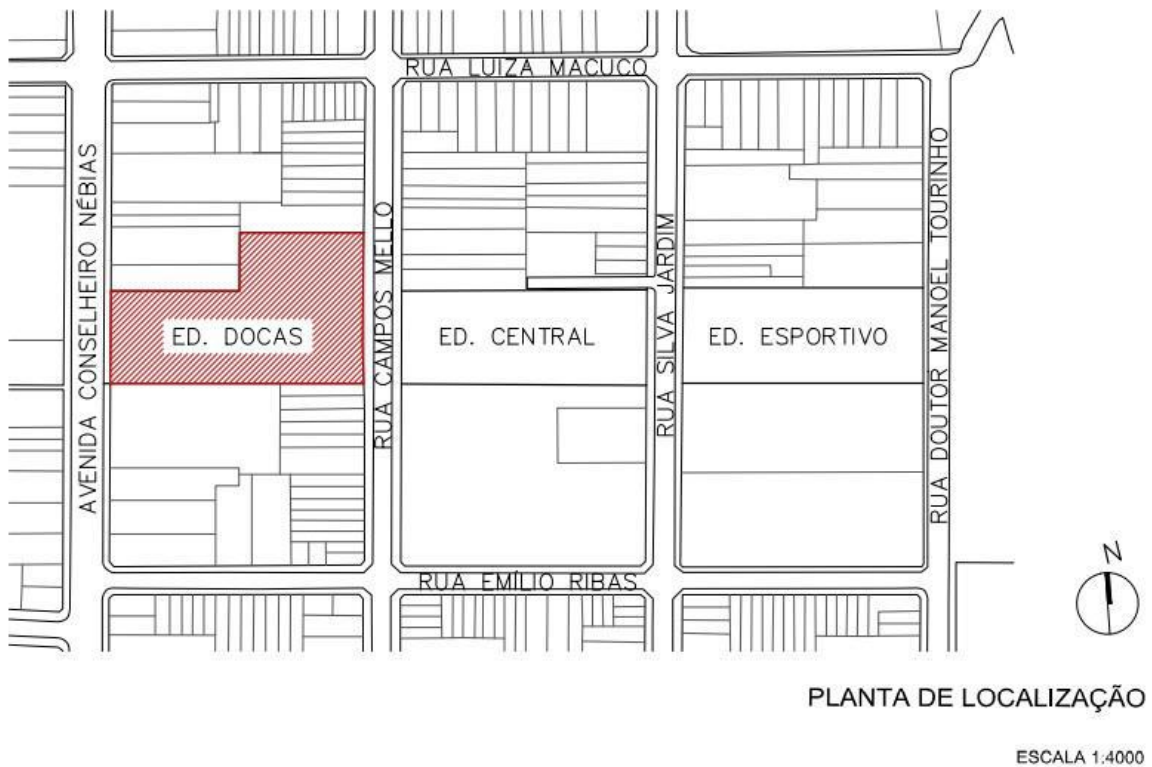


Figura 2 – Imagem extraída do EIV, planta de localização do empreendimento.

III – DA ANÁLISE DOS IMPACTOS

O presente empreendimento, em função da característica da atividade, tende a causar impactos muito mais positivos do que negativos por se tratar de um campus de ensino superior público, numa região pouco valorizada, entende-se que os impactos de vizinhança negativos são aqueles vinculados a fase de implantação, que correspondem a obra de construção do edifício DOCAS, estes impactos negativos serão tratados da mesma forma que os impactos em outras construções, observando-se sobretudo o controle ambiental, em quesitos como, dispersão de sedimentos entorno do viário, proteção as drenagens, material particulado em suspensão na atmosfera e ruídos.



*Figura 3 – Imagem extraída do EIV em que considera a área de influência, equivocadamente delimitada, pois deveria ser a partir dos limites do lote, mas que não compromete a análise.*

O Estudo é um pouco confuso na sua estrutura, principalmente na ordenação da apresentação das análises, descreve mais sobre a metodologia e critérios adotados do que a análise propriamente dita, e em certos aspectos se assemelha mais a um Estudo de Viabilidade do Empreendimento do que um EIV, levantando dados sobre interferências externas para a atividade em detrimento do impacto que o empreendimento causará. Contudo, é possível obter

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

elementos suficientes para uma análise de impactos de vizinhança, considerando-se que o tipo de atividade a ser exercido no empreendimento trará mais benefícios para a região, que tem entre suas características conter boa parte da ZEIS III, que são moradias precárias em sistema de cortiços. A simples oferta, no futuro, de serviços ligados a saúde de uma forma geral, inclusive com atendimento ao público, agrega impacto positivo no campo social, e pode gerar alguma movimentação econômica.

**A) USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o empreendimento é compatível com o uso ao que o município pretende para região, Zona Central II (ZC II), que é caracterizada por baixa densidade, como uma zona de transição entre o porto e a cidade formal, e que atualmente encontra-se degradada pelo abandono do imóvel, o fato de a UNIFESP concentrar suas atividades na região, torna essa área um polo educacional, pois é lindeiro ao campus de outra Universidade privada, contribuindo para uma certa renovação da ocupação trecho, atraindo um público formado por estudantes, professores e usuários do serviço de saúde em geral.

Na análise dos imóveis do entorno, o estudo não verificou impactos negativos ou incompatibilidades com a atividade do empreendimento, que em sua maior parte são comerciais ou de serviços.

**B) ADENSAMENTO POPULACIONAL**

Apesar de o Estudo não abordar adequadamente o impacto da implantação do equipamento no adensamento populacional, é de se esperar um aumento natural, em uma região de baixa densidade, tanto pelos usuários de serviços de saúde, como de alunos que frequentem a Universidade, pois trata-se de uma região onde o custo da moradia tende a ser mais barato comparativamente aos bairros mais próximos a orla da praia, entendendo ser esse um impacto positivo para a região onde se insere o empreendimento, contudo, é um impacto de médio a longo prazo pois, depende diretamente do mercado, considerando oferta e procura por moradias, como também o interesse por novos empreendimentos imobiliários para o público estudantil

**C) CONTROLE AMBIENTAL**

Para esse empreendimento, é relevante observar os impactos referente a fase de implantação, quando da execução da obra de construção do edifício Docas, são impactos de vizinhança importantes como a dispersão de material, como sedimentos no transcorrer das obras, principalmente no período de implantação das fundações, é preciso observar se haverá a utilização de lava rodas para a movimentação dos canteiros, a proteção das drenagens, dispersão de material particulado na atmosfera e controle de ruídos gerados, e gestão de resíduos decorrentes dessa fase, assim como em qualquer outro empreendimento desse porte

**D) ÁREAS DE INTERESSE, HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL**

Dentro do empreendimento, segundo informa o empreendedor, uma das edificações existentes está em Nível de Proteção 2 (NP2) pelo CONDEPASA (antigo edifício do colégio Docas) e será restaurado com notificação e ciência do Conselho no conjunto das obras, e comporá junto com a Hospedaria dos Imigrantes parte dos bens históricos e culturais restaurados e preservados.



*Figura 4 – Imagem extraída do EIV em que mostra o estado atual do imóvel que antes abrigava o antigo Colégio Docas.*



*Figura 5 – Imagem extraída do EIV, da perspectiva gráfica projetada de como ficará o imóvel do antigo Colégio Docas após o restauro.*

#### E) SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE

Conforme análise no Relatório de impacto no trânsito apresentado, entendemos que o empreendimento tem como característica o uso institucional em 2 lotes diferentes, porém complementares no seu funcionamento, e junto ao Edifício Central no qual necessário analisá-lo como um todo, tendo sido considerado como um empreendimento único para análise dos seus impactos. O empreendimento total se constitui de três lotes, Doca e Silva Jardim – novas construções e Edifício Central – existente, separados por vias arteriais. Assim o projeto tem como ponto importante a intercomunicação dos lotes, considerando como um corpo único, onde os usuários podem circular livremente entre os campus e criando espaços de sociabilidade e interação.

Através dos cálculos apresentados no Relatório, foram apontadas como previsões de atração de 742 viagens nas horas pico, embora o número seja alto, não há alteração considerável nos níveis de serviço das principais vias de acessos ao local durante os primeiros anos de funcionamento do empreendimento.

Importante citar que encontra-se em fase de implantação para o local o projeto da segunda etapa do VLT, que agregará maiores possibilidades ao transporte público, interagindo diretamente com o empreendimento no qual espera-se absorção de grande parte da demanda de

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

deslocamento, principalmente por contemplar a implantação de uma estação na Rua Campos Melo, em frente ao lote do Edifício Central, que ocupará toda a testada do empreendimento existente. Contudo, é importante destacarmos que existirá uma concentrada travessia de pedestres no local devido a localização e interação dos campos entre si, principalmente na Rua Silva Jardim e na R. Campos Melo, onde além da travessia do viário, haverá também a travessia do sistema do VLT, levando em consideração a existência da estação citada acima, havendo assim a necessidade de uma solução de sinalização segura para tais locais.

De um modo geral, tais impactos não descaracterizam o empreendimento, apenas apontam uma necessidade de ações voltadas a este tema.

O Plano de Mobilidade possui por objetivo orientar o planejamento urbano do município no que diz respeito ao Sistema de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas, previsto no artigo 106 do Plano Diretor vigente (LC 1.005/2018), em especial quanto aos modos, aos serviços e à infraestrutura viária e de transporte que garantem os deslocamentos de pessoas e bens em seu território, atendendo às necessidades atuais e futuras.

O empreendimento é localizado no bairro da Vila Mathias, entre importantes vias estruturantes, todas arteriais: Av. Conselheiro Nébias, Rua Campos Melo e Rua Silva Jardim. Podemos observar que os terrenos possibilitarão uma grande e continua conexão entre eles, inclusive favorecendo a demanda do VLT e seu entorno, com a previsão de instalação de duas estações em seu itinerário: estação Universidade I (Rua Campos Melo) e Universidade II (Rua Constituição).

Sendo assim, sugere-se que os edifícios propostos terão que garantir a integração entre os campus por meio de passagens de pedestres em atendimento ao Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbanas do Município – LC 1087/2019. As passagens são vias de uso público, destinadas a pedestres, localizadas em imóveis de propriedade pública ou particular, cobertas ou não, que possuem por objetivo ampliar a conectividade do tecido urbano através da criação de rotas de pedestres e ciclistas com características favoráveis à caminhabilidade.

Como já citado, a estação Universidade I será implantada bem na frente dos fundos do imóvel com emplacamento para Rua Silva Jardim nº 146. Para garantir melhor qualidade tanto



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

na mobilidade e acessibilidade, será imprescindível a utilização e ocupação o recuo dos fundos (acesso pela Campos Melo) para solução urbanística.

**F) VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Em função do tipo de atividade que será exercida no empreendimento, é esperada uma valorização imobiliária do entorno, pois quando da sua operação haverá uma mudança significativa do uso do solo, em um espaço anteriormente degradado por falta de uso. Colabora para isso também a proximidade de equipamentos públicos e futuro incremento no sistema de transportes em implantação (VLT) e a melhora da infraestrutura do entorno decorrente desse novo sistema de transporte.

**G) IMPACTO SOCIOECONÔMICO**

O Estudo considera que haverá um impacto socioeconômico positivo pela não só pela contratação de mão de obra na fase de implantação, como na fase de operação estima-se que haverá uma população de 1700 alunos e uma população de 330 servidores distribuídos em 3 turnos, além do público atendido pelo SUS, espera-se naturalmente que haja um aumento da oferta de comércios e serviços que terá público direta ou indiretamente ligada a atividade em questão.

**H) MEDIDAS MITIGADORAS APRESENTADAS PELO EMPREENDEDOR**

O empreendedor cita no estudo uma série de medidas mitigadoras separadas por fases, sendo a que mais trará impactos é a fase de implantação e propõe que se adote uma série de práticas que a relatoria entende serem suficiente para a mitigação desta fase. Na fase de operação adota medidas como um programa de educação ambiental e de gerenciamento de resíduos sólidos, que a Relatoria entende serem suficientes. Contudo, há questões de mobilidade e movimentação de pessoas que a Relatoria entende serem necessárias medidas mitigatórias e compensatórias adicionais.

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

**D) CONCLUSÃO**

A Comissão conclui pela viabilidade do empreendimento aprovando o Estudo de Impacto de Vizinhança, tornando obrigatória a realização das medidas propostas pelo próprio empreendedor, e impõe medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes da análise do Estudo que julga serem adequadas para melhora na sustentabilidade da atividade em relação a cidade, logo são elencadas as seguintes medidas:

**MEDIDAS MITIGADORAS**

- Fornecimento e implantação de sinalização semafórica de advertência para travessia de pedestres conforme anexo I, em duas travessias defronte ao empreendimento:

R. Silva Jardim,

R. Campos Melo.

Prazo para implantação: até o início das atividades do empreendimento

**MEDIDAS COMPENSATÓRIAS**

- Permitir a passagem de pedestres nos campus da universidade de modo a garantir conexão entre as estações do veículo leve sobre trilhos – VLT em conformidade com o Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade Urbana do Município – LC n° 1087/2019. Prazo: até o final das obras.
- Disponibilizar área do recuo frontal dos fundos do imóvel (acesso pela Campos Melo) com emplacamento para Rua Silva Jardim n° 146, para implantação de área livre de uso público, garantindo integração com a nova estação do VLT. Prazo: imediato.

Recomendação: atender as diretrizes técnicas indicadas pela Sabesp conforme documento RSO-111/2016

Santos, 10 de março de 2022

---

**Representante da SEDURB**  
Ricardo Martins

---

**Representante da SEGOV**  
Ernesto Kazuwo Tabuchi

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

---

**Representante da SIEDI**

Ronald Santos Lima

---

**Representante da SESERP**

Carlos Tadeu Eizo

---

**Representante da SEMAM**

Luiz Otavio de Almeida Castro

---

**Representante da SMS**

Carolina Ozawa

---

**Representante da SEDUC**

Cristiane Simões Gameiro Guedes

---

**Representante da SEFIN**

Mabel Barreiro Cardama

---

**Representante da SESEG**

Daniel Onias Nossa

---

**Representante da SEPORT-RC**

Ronald do Couto Santos /  
Maria Valeria Affonso dos Santos

---

**Representante da SECULT**

Márcia Regina Nakandakare

---

**Representante da CET-SANTOS**

Fabiana de Cassia Israel Alves Porto  
Alegre