

Processo nº PA nº 64549/2023-29 - Empreendimento Imobiliário

Local: Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SEDURB

RELATORIA DA COMAIV	RELADORES
DATA: 20/02/2024 Local: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	Glaucus Farinello – representante da SEDURB Ernesto Tabuchi – representante da SEGOV Fabiana de Cássia – representante da CET João Cirilo – representantes da SEMAM Eliana Mattar – representante da SEPORTE Maria Valéria Santos - representante da SIEDI

I – INTRODUÇÃO

O presente relatório trata da análise de Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento plurihabitacional direcionado ao mercado popular no Bairro do Valongo, que é apresentado junto com outros estudos e levantamentos, no caso, um Relatório de Impacto de Trânsito, um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e um Laudo de ruídos. Além das habitações, é previsto no projeto área comercial varejista diversificada e serviços na mesma construção, que será constituída de 6 torres de cerca de 62,20 metros de altura, com 22 pavimentos e 1.088 unidades habitacionais, configurando o uso misto, e ocupará uma área de 8.029,62 m².

Localizado numa área tradicionalmente voltado ao comércio de serviços de armazenagem, converge para as diretrizes do Plano Diretor que prevê a renovação nessas áreas e tende a transformar a dinâmica de ocupação e uso de bairros da região central do município, que terá principalmente uma transformação no quesito mobilidade, considerando que em breve a região será servida do Veículo Leve sobre trilhos, modal de transporte coletivo de média capacidade.

A análise foca nos impactos de vizinhança mais relevantes, tanto positivos como negativos a partir das informações apresentadas e que possam ser mitigados, compensados ou potencializados para adequação do empreendimento ao meio local.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança é exigido neste caso, por se tratar de empreendimento com enquadramento na LEI COMPLEMENTAR 793/13 como atividade constante no **Anexo 1 - Atividades ou Empreendimentos em que há exigência do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, Edifícios ou conjuntos plurihabitacionais, inclusive Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular – HMP, “flat-service” ou “apart-hotel”, exceto Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS – realizados ou não em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, com limite de N>200 unidades.**

II – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendedor: VALONGO SANTOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
Endereço: Rua dos Pinheiros, 870, 4º andar – Pinheiros, São Paulo - SP
CEP 05422-001
Fone: (11) 3129-7559
E-mail: robertocoutinho1004@gmail.com
CNPJ: 001071748-04
Responsável Legal: Carlos Eduardo Ferraro

Identificação da Empresa Responsável pelo Estudo
Razão Social: RTA Reslimpa Tecnologia Ambiental LTDA.
Endereço: Av. Beira Mar, 321, Jardim Casqueiro, Cubatão – SP
CEP: 11.533-270
Fone: (13) 3223-3747
CNPJ: 04.094.480/0001-58
E-mail: consultoria@rtaambiental.com.br
Representante: Lucy Sanches Figueiredo
Equipe Técnica:

NOME	FUNÇÃO	FORMAÇÃO	REGISTRO
José Luiz Sendim Alves	Coordenação e responsabilidade técnica	Engenheiro Químico	CREA n° 0601414031

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Camila Pratalli Martins	Responsabilidade técnica	Engenheiro Ambiental	CREA nº 05069355188
Carlos Rangel Gomes Oliveira	Responsabilidade técnica	Engenheiro Civil	CREA nº 5063802360
Luiza Rossato Pereira	Responsabilidade técnica	Biólogo	CRBio nº 132244/01-D

Trata-se de empreendimento plurihabitacional de uso misto para atendimento ao mercado popular em região de baixa densidade populacional, tradicionalmente ocupado por atividades de serviço, com acessos pelas Av. Visconde de São Leopoldo e pela Rua Marquês de Herval, região da principal saída rodoviária da cidade



Figura 1 – Imagem extraída do EIV, em que mostra a localização e os acessos ao empreendimento

O empreendimento tem características de renovação urbana em região anteriormente ocupada por população tradicional e posteriormente por atividades de serviço de armazenagem, adjacente ao Centro Histórico. O terreno onde será implantado o empreendimento está desocupado e livre de construções e o Bairro é servido de infraestrutura básica de abastecimento de água, coleta de esgoto,

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

suprimento de energia e fornecimento de gás pelas concessionárias que operam os serviços.

O empreendimento é descrito pelo empreendedor conforme a descrição das edificações:

“O Novo Valongo será constituído por 4 torres frontais à Rua Mansueto Pierotti e 2 torres voltadas para a Avenida Visconde de São Leopoldo, com cerca de 62,20 metros de altura. Irá apresentar lojas comerciais e prestação de serviço no térreo, unidades habitacionais em 16 pavimentos, e atividades de lazer na cobertura de cada bloco. Na sua totalidade, o empreendimento contará com 1.088 unidades habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida. Cada bloco contará com 22 pavimentos distribuídos da seguinte forma:

a) 1º pavimento: abrigará lojas comerciais e de prestação de serviços, incluindo frutaria, laticínio, casa de café, corretora de seguros, centro de medição, ateliê, lavanderia, escritório de advocacia, cabeleireiro, papelaria, confeitaria, mercearia, sorveteria, sapateiro, quitanda, escritório de engenharia, escritório de coworking, casa de carnes, estúdio de pilates, estúdio de tatuagem, chaveiro, copiadora, instituto de acupuntura, escritório de contabilidade, manicure, bomboniere, agência de turismo, depósito, academia e empório, distribuídos pelas seis torres;

b) 2º ao 5º pavimento (embasamento): totalizam quatro pavimentos destinados ao estacionamento de veículos;

c) 6º ao 21º pavimento: totalizam 16 pavimentos destinados à habitação popular de 49 e 45 m²;

d) 22º pavimento: destinado à área de lazer de cada uma das torres, contando com piscina adulto e infantil, espaço kids, conveniência, deck descoberto, área gourmet e quadra.”

Segundo o empreendedor, estima-se que a população na plenitude da sua ocupação, considerando tanto a fixa como a flutuante, em cerca de 3.175 pessoas, o que demonstra uma mudança considerável na densidade populacional do bairro, aumentando as demandas de transporte coletivo, por se tratar da população de mercado popular, portanto, depende diretamente desse serviço, de comércio varejista, como supermercados, bares e padaria, como também impacta no trânsito de veículos

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

de passeio, mesmo se tratando de mercado popular, uma boa parte dessa população usará veículos próprios, da mesma forma que essa demanda pode atrair novos microempreendimentos e transformar a região reativando o comércio local, num possível impacto positivo nesse aspecto.

III – DA ANÁLISE

O Estudo apresentado analisa os impactos conforme solicita a legislação, contudo, de forma pouco aprofundada, em sua maior parte baseado mais em afirmações quanto aos impactos de vizinhança do que em estudos ou análise de dados em si, em muitos casos há apenas levantamentos de dados sem uma análise qualitativa, no quesito de relevância como no Sistema de Circulação e Transporte, o estudo apresenta um Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, que fornece mais subsídios para a análise, entretanto, numa uma visão geral é possível analisar o Estudo nos seus principais impactos, considerando a relevância da transformação urbana gerada pelo empreendimento.

Entende-se que esse empreendimento será faseado em duas etapas, a primeira com a construção e implantação de 3 torres, e a segunda etapa depende diretamente da captação de recursos com as vendas da primeira etapa, logo, com data incerta para início e conclusão, a análise dos impactos considerará o empreendimento como um todo, ou seja, com todo o conjunto de edifícios, e medidas mitigadoras na fase de implantação devem ser observadas enquanto durarem as obras. Não houve menção sobre o canteiro de obras da segunda etapa, sobretudo de como o terreno desta fase seria utilizado, se completamente livre ou como depósito temporário de equipamentos e materiais, sugere-se um complemento quanto ao período entre obras de como será utilizado o terreno remanescente para a segunda etapa, também não está claro que as entradas e saídas durante a fase de obras terão suas entradas pelo mesmo acesso ou não, considerando que haverá duas etapas, pois a primeira etapa prevê a construção de 3 torres iniciais próximas a Rua Marquês de Herval, e impactará no seu acesso e na configuração da circulação interna das 3 primeiras torres na fase de operação, serão impactos diferentes ao longo do tempo de obra e operação plena.

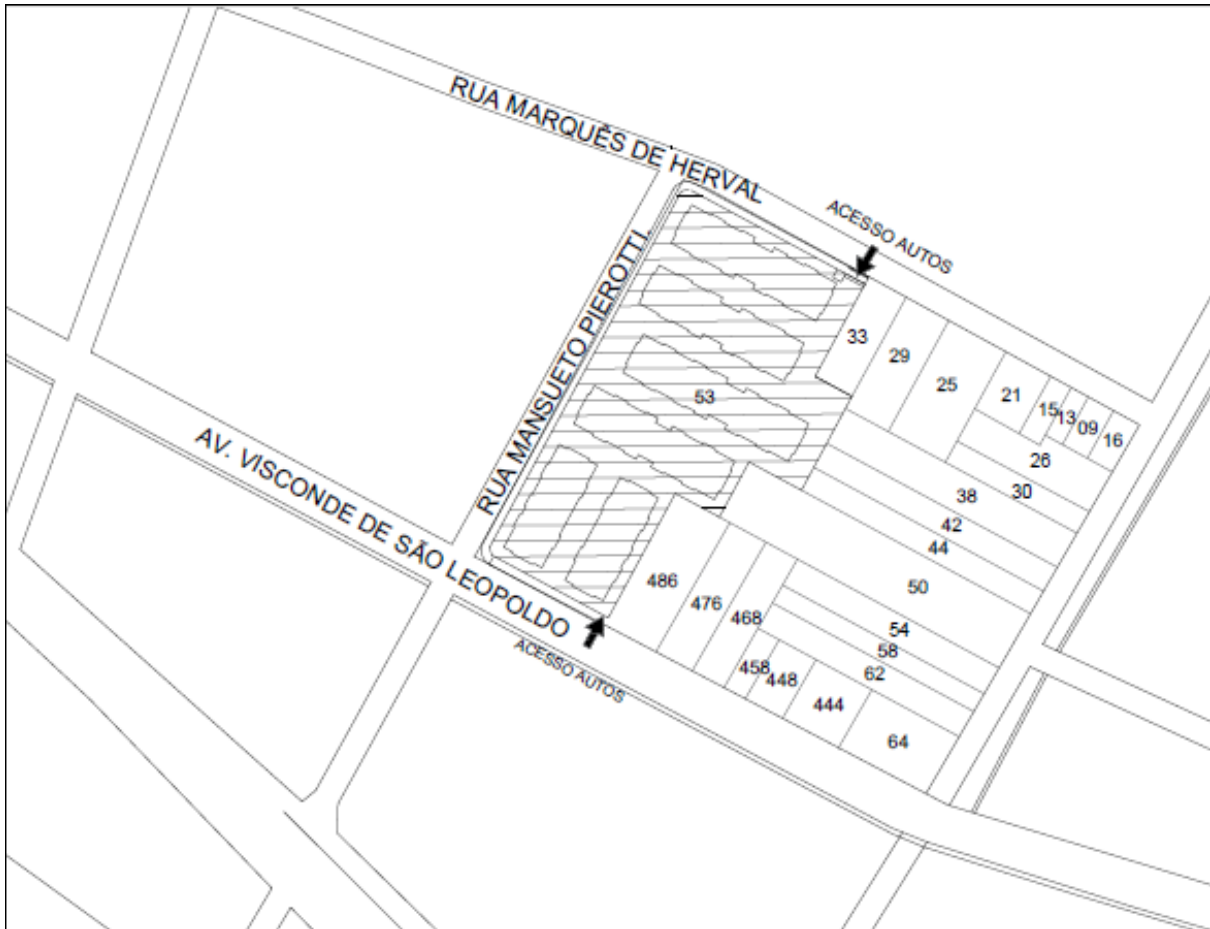


Figura 2 – Imagem extraída do EIV em que mostram os acessos de autos, que entende-se ser na fase de operação, e não na fase de implantação, como o empreendimento prevê duas etapas, o acesso de veículos pesados nas duas etapas precisa ser explicitado.

DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A área de influência do empreendimento que é definida por legislação para uma distância de 300 m (trezentos metros), a partir dos limites do terreno do empreendimento, neste estudo foi ampliada para uma análise de **500** metros de entorno pelo empreendedor, considerando o tamanho dos impactos gerados pela atividade, utilizando-se de ferramenta de geoprocessamento e verificações *in loco*, tornando a análise mais abrangente.

Nessa análise, há a identificação do uso de lotes do entorno, de patrimônio histórico, de comunidades ou bairros populares como os dos Morros do Pacheco e São Bento, mas não menciona como será a influência nessa vizinhança, entende-se que seja no aumento do fluxo de pessoas transitando, aumento de procura e oferta

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

de serviços e comércio, aumento de trânsito de veículos, modificação da paisagem, atração de novas atividades para o bairro e geração de empregos.



Figura 3 – Imagem extraída do EIV em que o empreendedor delimita a Área de Influência de 500 metros a partir de um ponto central do empreendimento, e não a partir dos limites do lote, mas que não afeta a análise pela ampliação do limite legal.

Logo, na área de Influência espera-se tanto impactos positivos como negativos com uma transformação no uso e ocupação do solo, para uma característica muito mais residencial do que comercial.

DAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS E LOCACIONAIS

A alternativa locacional é um dos principais quesitos de análise e interesse do município, o empreendimento atende a um dos objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento do município que utilizando-se desse instrumento de direcionamento, tenta renovar áreas anteriormente ocupadas por habitações que foram se transformando ao longo do tempo e se degradando, do ponto de vista urbano, especialmente localizado em uma Zona Especial de Renovação Urbana –

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

ZERU, converge totalmente com os incentivos fornecidos pelo município para a transformação da Zona, que prevê a reocupação por moradias, mas com uso misto, induzindo assim a revitalização do espaço pela ocupação fixa por moradias.

É exatamente esse tipo de empreendimento que se quer locar nessa região, portanto, com esse tipo de uso espera-se impactos muito mais positivos que negativos, como desenvolvimento social, econômico e ambiental na requalificação do espaço urbano.

Portanto, a Comissão entende que a alternativa locacional para esse empreendimento é adequada e atinge um dos objetivos da Lei de Uso e Ocupação do solo que incentiva esse tipo de uso nessa Zona, para o qual espera-se impactos de vizinhança positivos ao longo do tempo.

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDURB, o empreendimento apresenta características de ocupação voltadas a habitação, comércio e integração entre cidade e moradia. Conforme informado pelo empreendedor o projeto ora analisado contará com lojas comerciais e de prestação de serviço no térreo. Essa solução de fachada ativa trará benefícios significativos e qualidade para região, garantido a vida econômica, além de deixar o ambiente mais seguro devido ao maior fluxo de pessoas circulando no entorno. Conforme solicitação, após análise da área em tela, podemos apontar incidências em leis urbanísticas vigentes do município, que garantem de forma efetiva o interesse público. Destaque para as seguintes diretrizes e objetivos previstas em políticas públicas visando o desenvolvimento urbano, transformação, revitalização e repovoamento do Centro de Santos como: Plano Diretor do Município, Lei Complementar 1181/2022, Lei de uso e ocupação do solo – LC 1.187/2022 e Alegria Centro - LC 1.085/2019.

- Plano Diretor:

Por definição temos Macrozona Centro: área urbanizada, que agrega grande número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, bem como o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana, onde se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural integrado à renovação

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

urbana, a transferência dos usos não conformes, o incentivo à implantação e fixação do uso residencial e da população de baixa e média rendas residentes no local, com prioridade a HIS e a HMP e, nas áreas limítrofes ao porto e nas retroportuárias, minimizar os conflitos existentes com a malha urbana;

A produção imobiliária, com adensamento sustentável e diversificação de usos ao longo dos eixos de passagem do Veículo Leve sobre Trilhos - VLT e nos corredores de transporte coletivo público das áreas de centralidades com concentração de atividades não residenciais ajudará no processo de transformação e revitalização do Centro.

Uma vez implantado o Novo Valongo, fortalecerá e fomentará o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Macrozona Centro - "Alegra Centro", garantindo a recuperação da paisagem urbana, a requalificação regional, o aquecimento comercial e os estímulos habitacionais, atrelados à preservação do patrimônio cultural edificado da região central de Santos;

Os diversos usos propostos, com prioridade no adensamento residencial na Macrozona Centro, farão com que haja um adequado equilíbrio entre empregos, transportes, habitação e equipamentos socioculturais, esportivos e de saúde,

Todo investimento na Macrozona Centro da Macroárea Insular do Município que vise a fixação da população de baixa e média rendas residentes no local e o adensamento sustentável, com a diversificação da população, é importante pois garante o direito à moradia adequada, o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos.

- Lei de Uso e Ocupação do Solo

A área em que pretende-se implantar o empreendimento, está localizada na ZERU Valongo. Essa Zona Especial de Renovação Urbana tem como definição:

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

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

a) ZERU 1 – VALONGO: porção do território lindeira às áreas de proteção cultural, onde se pretende consolidar a renovação urbana com uso misto, priorizando o uso habitacional;

- Alegra Centro

Esta Lei visa a revitalização e desenvolvimento urbano da macrozona centro e contém como objetivos:

- reverter o processo de esvaziamento na área de abrangência do Programa;
- promover o adensamento sustentável e a renovação urbana nas áreas periféricas às Áreas de Proteção Cultural e ao longo das linhas de transporte público;
- o incentivo à renovação urbana nas Zonas Especiais de Renovação Urbana do Valongo e Paquetá;
- provisão habitacional visando à atração de novas habitações e a solução para as habitações precárias coletivas de aluguel (cortiços), assegurando a permanência e a inclusão social com qualidade, da população local;

Sendo assim, entende-se que esse empreendimento vem a somar e atender a diversas políticas públicas previstas em leis do município.

Além disso, outras ações supracitadas como a expansão do VLT para o centro atendendo o deslocamento dos futuros moradores da região, melhorará a mobilidade urbana. Sabemos que o uso residencial é extremamente importante e um potencial indutor de transformação da área até então esvaziada, pois o entorno necessita de outras atividades comerciais e de serviços para atendimento da demanda diária. Com todos esses apontamentos, podemos concluir que esse empreendimento trará diversos benefícios econômicos, sociais para a região e vizinhança.

DO ADENSAMENTO POPULACIONAL

Quanto a fase de obras o Estudo cita que está previsto um aumento pontual de trabalhadores para o bairro, contudo, por ser por tempo determinado, não foram considerados na análise.

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

Já na fase pós-implantação, o projeto do empreendimento Novo Valongo resultará em um aumento significativo na densidade populacional do bairro, devido à construção das 1.088 unidades habitacionais. Isso acarretará um aumento na população residente na área, bem como no aumento da população flutuante que irá trabalhar no local, tanto nas atividades comerciais e de serviços quanto nas atividades de zeladoria, portaria e limpeza dos edifícios. Além disso deve-se considerar a população flutuante que irá acessar a área diariamente.

O Estudo estima que o empreendimento atrairá uma população fixa de 3.035 pessoas e uma população flutuante de 140 pessoas; caracterizando 30,92% de aumento na densidade populacional do bairro.

Contudo, a comissão conclui que o empreendimento irá proporcionar o repovoamento de uma área que sofreu esvaziamento com o passar dos anos, e que vem ao encontro das estratégias políticas estabelecidas para a revitalização da região central.

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE

Análise do Relatório de Impacto no Trânsito de um estabelecimento de uso misto (residencial, comercial e serviços) a ser construído numa região com alta demanda veicular, que conclui que o empreendimento pouco influenciará o sistema viário na região, não indicando medidas substanciais à mitigação, uma vez que prevê que não haverá muitos impactos.

Contudo o empreendimento terá um dos seus acessos pela Av. Visconde de São Leopoldo, uma avenida atualmente de grande demanda veicular, sendo a principal rota de saída do Município, com conexão direta à Rodovia Anchieta.

Desta forma, consideramos tal conclusão do Relatório questionável, onde verificamos que as análises foram efetuadas de forma superficial, tendo sido observado que:

- Apesar de citar os cruzamentos semaforizados no entorno, não foi mencionado a situação atual destes cruzamentos como por exemplo, programações semafóricas em curso, tempos de entreverdes, movimentos veiculares permitidos, dentre outros, que são primordiais a análise do entorno da região do empreendimento. Somente analisaram o fluxo viário da contagem volumétrica, com o fluxo de saturação da via,

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

sem prever os tempos nas aproximações semaforicas e interferências na via.

- Não foram considerados os fluxos de caminhões e carretas que adentram a R. Cristiano Ottoni sentido Cais. A velocidade empregada por estes veículos, é muito menor, do que os carros de passeio, fazendo com que, os tempos de entreverdes semaforicos (vermelho de limpeza) sejam maiores, do que o tempo habitual.

- Houve um equívoco nos resultados dos níveis de serviço da Av. Visconde de São Leopoldo, onde fora diagnosticado um fluxo “folgado” conservador, devido ao fato de terem utilizado nos cálculos 3 faixas de rolamento da via, o que não é a realidade, pois existem apenas 2 faixas livres, considerando que existe no local corredor exclusivo para ônibus (permanente).

Tais divergências no estudo implicam numa realidade futura que requer alguns cuidados para mitigação do impactos no trânsito, através de possíveis medidas a serem tomadas que não foram apontadas no Relatório.

Entendemos a importância do empreendimento pra a região, porém, não devemos desconsiderar alguns pontos que não tiveram relevância na construção do Relatório, no qual, dentro de um cenário bastante adensado, contribuem de forma significativa para o aumento do trânsito local.

DO CONTROLE E CONFORTO AMBIENTAL

Para atendimento da mitigação dos impactos na parte de controle ambiental, o empreendedor afirma que durante o período de obras, o empreendimento contará com um Plano de Controle Ambiental, período de maior impacto, em que elenca ações nos seguintes itens: Controle de Poluição Atmosférica, Controle de Poluição Sonora, e Controle de Poluição da Água e do Solo sem, contudo, apresentar o Plano de Controle Ambiental de fato e aborda esses itens de forma bem sucinta.

a) Do impacto na drenagem pública, solo e água

Para a fase de implantação, ou seja, durante as obras informa o empreendedor que haverá rebaixamento do lençol freático e toda água de subsolo será direcionada a Rua Marques de Herval para escoamento em superfície na sarjeta pública, existe uma boca de lobo pela Rua Marquês Herval a uma distância aproximada de 12 m em relação a esquina da Rua Mansueto Pierotti e outra na

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

sequência distante a 30 m desta, ambas no mesmo sentido da via em frente ao terreno do empreendimento, ao qual sugerimos que sejam devidamente descartadas as águas provenientes do lençol freático e futuras conexões diretamente nas caixas dessas bocas de lobo existentes.

Todas as ligações das tubulações subterrâneas das águas pluviais deverão ser precedidas com caixas de areia para decantação de material particulado, localizadas dentro do seu terreno antes de entregar na drenagem existente, minimizando a presença de água permanente durante o período de obras na sarjeta pública, evitando assim esse impacto na vizinhança.

Para minimização do impacto na condução de águas pluviais, o empreendedor informa que haverá no empreendimento reservatório de retenção subterrâneo para acumulação de água de chuva e redução do volume de água no sistema de drenagem local, contudo, não há informações sobre esse dispositivo, como tamanho, posição, se terá a função efetiva de reservatório de retardo (reservatório de detenção) ou se funcionará como cisterna, pois os usos são completamente distintos e excludentes quanto a finalidade, logo, entende a Comissão que deva haver maiores explicações quanto a esse ponto.

Quanto a poluição das águas informa o empreendedor que destinará os efluentes domésticos a rede coletora existente, e terá local específico (não indicado) para lavagem de máquinas e veículos com sistema coleta de efluente e quanto ao solo, aplicará as regras de prevenção quanto a contaminantes graxos, e abastecimento de combustível em local com piso impermeável. Logo, a Comissão entende que é necessário a apresentação do Plano de Controle, com a planta do canteiro de obras indicando local das estruturas e sistemas de controle.

b) Do impacto da poluição atmosférica

Para minimização do impacto na poluição atmosférica, o empreendedor afirma no EIV que aplicará as regras básicas de mitigação de obras como umectação de locais dentro da obra, cobertura de caminhões carregados e revisão periódica nos veículos quanto a emissão de fumaça preta, mas não há a explicitação de quais medidas efetivas irá adotar para dispersão de sedimentos carreados por veículos vindos da obra, nas ruas do entorno e nem se fará a limpeza periódica do sistema de

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

drenagem pública. Logo a Comissão entende que deva haver complementação da informação e aplicará outras medidas mitigadoras, que julga necessárias para a adequada minimização do impacto na vizinhança.

c) Dos impactos de níveis de pressão sonora

Para este item o empreendedor apresentou um levantamento de ruídos no entorno do empreendimento, corretamente posicionados fora do terreno para medição da poluição sonora na vizinhança, que resultaram em valores que já ultrapassam os limites normais, sem a atividade do empreendimento, nesse aspecto o empreendedor sugere adotar 3 medidas mitigadoras que serão acompanhadas durante a fase de implantação.

d) Dos impactos de resíduos sólidos

O impacto na geração de resíduos sólidos só foi abordado para a parte de operação durante o período pós obras, e para isso foi apresentado um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, que em tese é atribuição específica do setor competente, como também é necessário apresentar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da mesma forma ao setor específico de controle dessa parte.

Importante observar que não foram apresentadas alternativas para os caminhões de serviço de coleta de resíduos tanto gerados pelos residentes quanto pelo comércio local. Logo, a Comissão entende que o empreendedor deva apresentar complementação da informação e aplicará medidas mitigadoras adicionais.

Para o aspecto de **Conforto Ambiental**, nada foi apresentado, nem estudo de sombreamento, nem tampouco estudo de vento, foi apresentado apenas um estudo de massa que conclui que o empreendimento não impactará negativamente no entorno. A Comissão acolhe a análise do empreendedor e entende que há viabilidade no empreendimento neste aspecto considerando que conforme definem o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do município, a verticalização da zona é desejável e trará mais impactos positivos do que negativos.

DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

O empreendedor conduziu o levantamento dos principais equipamentos urbanos comunitários na Área de Influência utilizando o Google Earth Pro, seguido de validação por meio de inspeção local.

Os estabelecimentos urbanos e comunitários identificados estão relacionados principalmente a atividades culturais, como parte do Centro Histórico de Santos, bem como estabelecimentos religiosos e postos de abastecimento de combustíveis. No entanto, os estabelecimentos voltados para esporte, lazer e educação foram encontrados em menor número e não foram tão expressivos durante o levantamento. São eles:

- Cultura: 10 estabelecimentos;
- Religião: 5 estabelecimentos.
- Abastecimento: 4 estabelecimentos;
- Esporte e lazer: 1 estabelecimento;
- Educação: 1 estabelecimento;
- Transporte: 2 estabelecimentos;

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Figura 3 – Lista de Equipamentos

ID	Instituição	Iniciativa	Classificação	Distância do empreendimento
1	Antigo armazém de exportação de café	Privada	Cultura	25 m
2	Museu Pelé	Pública	Cultura	180 m
3	Estação do Valongo	Pública	Cultura	140 m
4	Igreja Santuário Santo Antônio do Valongo	Pública	Religião	110 m
5	Largo Marquês de Monte Alegre	Pública	Cultura	110 m
6	Linha Turística do Bonde	Pública	Cultura	140 m
7	Casa da Frontaria Azulejada	Pública	Cultura	280 m
8	Museu de Arte Sacra e Igreja Nossa Senhora do Desterro	Pública	Cultura e religião	250 m
9	Complexo Esportivo e Cultural Marina de Magalhães Santos Silva	Pública	Esporte e lazer	160 m
10	UME Professor Mário de Almeida Alcântara	Pública	Educação	100 m
11	Terminal urbano de passageiros	Pública	Transporte	290 m
12	Autoposto Ipiranga	Privada	Abastecimento	75 m
13	Autoposto shell	Privada	Abastecimento	200 m
14	Autoposto Valongo	Privada	Abastecimento	160m
15	Autoposto BR	Pública	Abastecimento	170 m
16	Igreja Sinos de Belém	Privada	Religião	195 m
17	Igreja Profética	Privada	Religião	200 m
18	Igreja Batista Peniel Valongo	Privada	Religião	200 m
19	Mundial Igreja do Poder de Deus	Privada	Religião	80 m
20	Antiga Casa de Câmara e Cadeia	Pública	Cultura	450 m
21	Bolsa Oficial do Café	Pública	Cultura	470 m
22	Teatro Guarany	Pública	Cultura	470 m
23	Estação Rodoviária	Pública	Transporte	350

Fonte: EIV Valongo Santos, 2024.

A Comissão conclui que, apesar do empreendimento estar localizado em uma área carente de equipamentos de esporte e lazer, ele irá oferecer uma variedade de instalações recreativas, incluindo piscina adulto e infantil, espaço kids, conveniência, deck descoberto, área gourmet e quadra. Além disso, o empreendimento está localizado próximo a pontos de embarque e desembarque de vários modais de transporte, facilitando deslocamentos mais longos por meio de transporte coletivo.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA

Portanto, esta análise considera que não haverá impactos significativos na rede de lazer uma vez que o empreendimento oferecerá uma gama de opções recreativas e estará bem conectado com o sistema de transporte coletivo existente.

Contudo, considerando o aumento significativo da população, a rede de equipamentos de educação e, principalmente, de saúde serão impactados. Entretanto, o município entende que o empreendimento vem ao encontro das estratégias estabelecidas para a revitalização da região central e, identificando as demandas para a região, irá absorver as carências e investir nestes equipamentos.

DAS ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

O CONDEPASA em sua 681ª Reunião Ordinária, realizada em 22/02/24, deliberou pela aprovação da implantação do empreendimento Novo Valongo (Processo 034277/2023-41), nos termos da manifestação do OTA ***“considerando os potenciais benefícios para o bairro com a implantação desse empreendimento, tais como a revitalização e o repovoamento do centro, juntamente com a necessidade de incentivar o uso habitacional, este OTA não se opõe à implantação do empreendimento pretendido. No entanto, recomenda-se que oportunamente seja apresentado projeto arquitetônico mais detalhado, a ser apreciado novamente pelo pleno, a exemplo de materiais e cores a serem empregados nas fachadas das edificações e maior detalhamento do tratamento dado ao térreo da face voltada para a rua Marquês do Herval, com vistas a manter a harmonia com os bens protegidos lindeiros daquela rua. Ademais, sugerimos a apresentação de desenho urbano mais detalhado, integrando-se principalmente com a área verde da Petrobrás e seu armazém protegido, e com o projeto da Praça da Integração, em processo de estudo. Por fim, é crucial ressaltar que uma deliberação favorável do CONDEPASA não substitui a necessidade de aprovação pelos demais órgãos competentes.”***

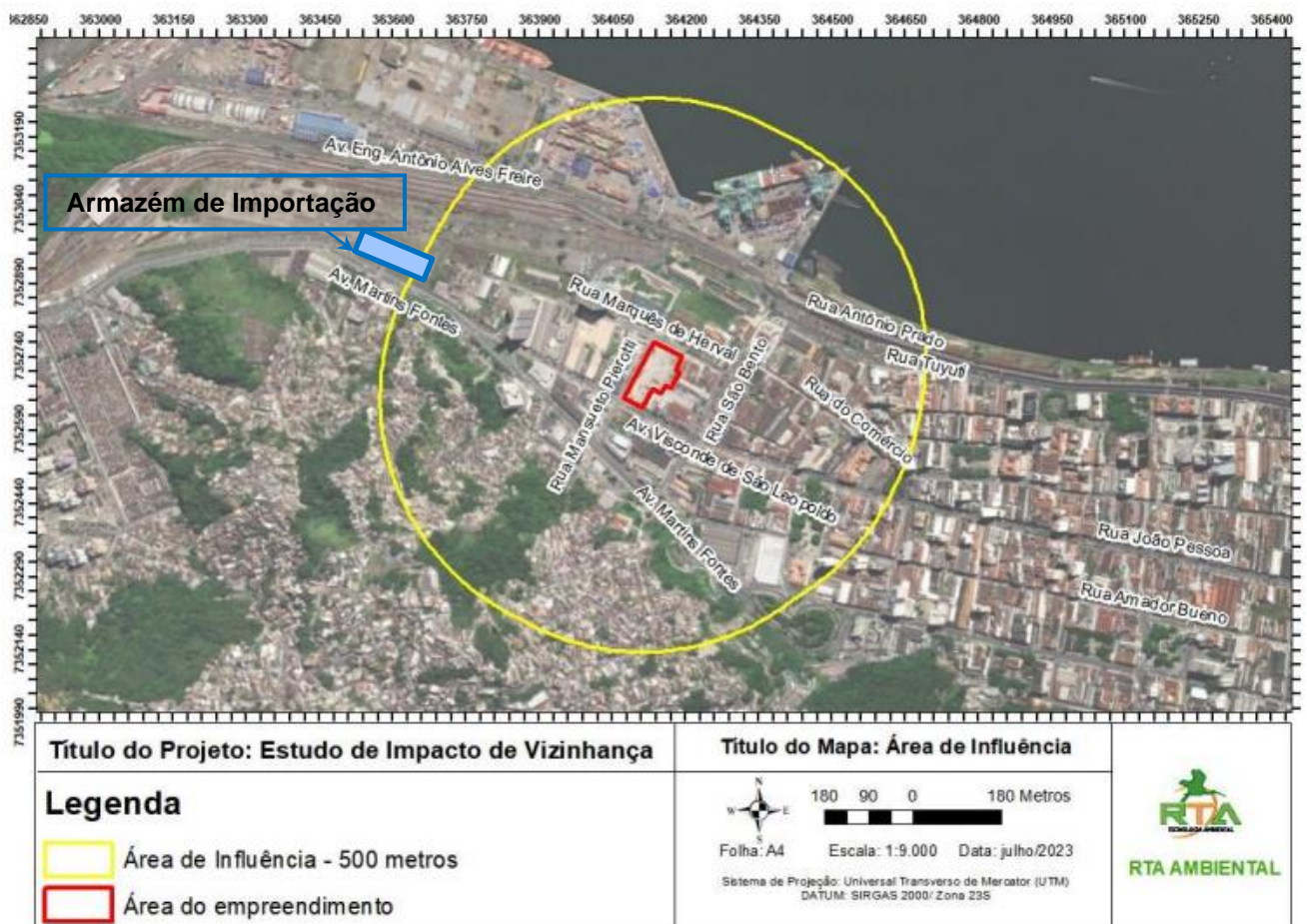
Destaca-se que o empreendimento está inserido em um lote NP3B, situado em Área de Proteção Cultural 1 (APC 1) e em envoltória de bens tombados por IPHAN, CONDEPHAAT e CONDEPASA. O EIV menciona 8 bens tombados dentro da Área

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

de Influência do empreendimento, incluindo a Casa com Frontaria Azulejada, a Igreja e Mosteiro de São Bento, o Edifício Situado no Largo Marquês de Monte Alegre (Museu Pelé), a Igreja de Santo Antônio do Valongo, o Imóvel da Estação Ferroviária do Valongo, a Casa de Câmara e Cadeia, a Bolsa Oficial do Café e o Teatro Guarany.

Entretanto, não foi mencionado o Armazém de Importação, localizado na extremidade noroeste da Rua Marquês de Herval e com acesso por esta via, com muros no lado sudoeste voltados para a Avenida Presidente Getúlio Dorneles Vargas. O Armazém de Importação faz parte do Complexo da Estação Ferroviária de Santos e é tombado pelo CONDEPHAAT por meio da Resolução SC-64, de 19-12-2017. Um pequeno trecho do referido armazém encontra-se dentro da área de influência do empreendimento, conforme ilustrado pelo mapa abaixo (Figura 1):

Figura 4 – Empreendimento com Área de Influência



Fonte: EIV (2023), editado.

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

Com base na correção da informação fornecida pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), dentro da área de influência de 500 metros do empreendimento, estão localizados 9 bens tombados, distribuídos da seguinte forma em cada uma de suas instâncias:

1) IPHAN:

- a) Antiga Casa de Câmara e Cadeia;
- b) Bolsa Oficial do Café;
- c) Casa com Frontaria Azulejada;
- d) Igreja e Mosteiro de São Bento;
- e) Conjunto de Santo Antônio do Valongo;

2) CONDEPHAAT:

- a) Bolsa Oficial do Café;
- b) Casa com Frontaria Azulejada;
- c) Antiga Casa de Câmara e Cadeia;
- d) Casarão do Valongo;
- e) Conjunto de Santo Antônio do Valongo;
- f) Igreja e Mosteiro de São Bento
- g) Armazém de Importação do Complexo da Estação Ferroviária de Santos.

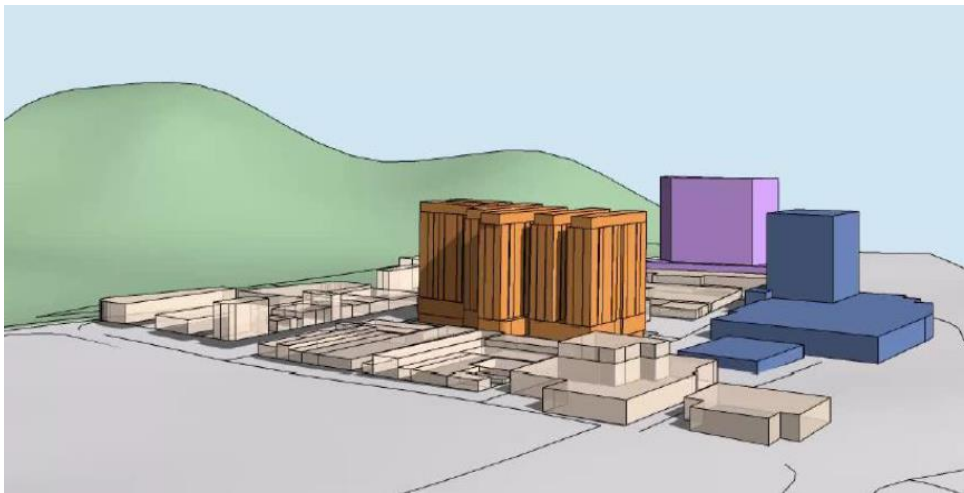
3) CONDEPASA:

- a) Antiga Casa De Câmara E Cadeia;
- b) Casa Com Frontaria Azulejada;
- c) Igreja e Mosteiro de São Bento;
- d) Bolsa Oficial De Café Em Santos;
- e) Edifício Situado No Largo Marquês De Monte Alegre (Museu Pelé);
- f) Teatro Guarany;
- g) Igreja Santo Antônio Do Valongo;
- h) Estação Ferroviária do Valongo.

COMISSÃO MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Com relação ao estudo de massa do empreendimento (Figura 2), observa-se que não haverá um impacto significativo na paisagem, considerando a presença de outros edifícios já verticalizados na área, como o Ibis Valongo e as instalações da Petrobrás. Além disso, é importante destacar que, após a obtenção da aprovação junto ao Comando da Aeronáutica (COMAER), foi concedida a liberação para a construção das torres do empreendimento com uma altura de 62,20 metros.

Figura 5 – Estudo de massa



Fonte: LAMARK (2023)

Na foto abaixo (Figura 3) também é ilustrada a presença da torre da Petrobrás atrás da Igreja Santuário Santo Antônio do Valongo, mostrando que já existe uma verticalização na área e que, portanto, o empreendimento não causaria prejuízos na paisagem atual ou aos bens protegidos da envoltória.

Figura 6 – Vista da Petrobrás e da Igreja Santuário Santo Antônio do Valongo



Fonte: Google Street View (2023)

De acordo com o Plano Diretor Urbano da cidade de Santos (Lei Complementar nº 1.181/2022), o empreendimento está situado na Macrozona Centro, caracterizada por ser uma área urbanizada que agrega um grande número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, além de abrigar um acervo de bens de interesse cultural. O objetivo é incentivar a proteção desse patrimônio cultural integrado à renovação urbana, a transferência de usos não conformes e a implantação e fixação do uso residencial, especialmente para a população de baixa e média rendas, com prioridade para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Além disso, nas áreas próximas ao porto e no retro portuário, busca-se minimizar os conflitos existentes com a malha urbana.

De acordo com a Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, o empreendimento está localizado na ZERU – Zonas Especiais de Renovação Urbana. Essa área é definida como uma porção do território adjacente às (APC'a) Áreas de Proteção Cultural e com potencial para verticalização, onde se pretende consolidar a renovação urbana com uso misto, priorizando o uso habitacional.

Portanto, um dos objetivos desse empreendimento é consolidar a renovação urbana com uso misto, priorizando o uso habitacional, o que se alinha com a

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

necessidade de repovoamento, revitalização e requalificação urbana do bairro, aproveitando o potencial de uso da infraestrutura urbana existente na região central, que muitas vezes acaba por ficar ociosa ou subutilizada.

DA VALORIZAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O EIV menciona a planta genérica de valores do município e o custo por metro quadrado da localidade onde o empreendimento será implantado, juntamente com as normas urbanísticas pertinentes. Concluindo, indica que há potencial valorização imobiliária na área e suas adjacências, dada a requalificação urbana e a expectativa de melhorias decorrentes do projeto para o entorno do bairro.

Nesse sentido, a comissão avalia que o empreendimento, ao alinhar-se com as diretrizes do Plano Diretor urbano para a área insular, pode servir como estímulo para a valorização imobiliária na região.

DOS IMPACTOS SOCIOECONOMICO

Apesar de o Estudo não apresentar propriamente uma avaliação quantos aos impactos socioeconômicos, a Comissão entende que nesse quesito haverá significativos impactos positivos, desde geração de empregos temporários durante a fase de implantação, como fixos na fase de operação, além de ativar a economia local, pois um aumento significativo da população, gera a necessidade e busca por serviços e comércios inexistentes ou incipientes no atual cenário de uso do local do empreendimento.

Também a ocupação por habitação tende a valorização imobiliária, agregando valor de mercado aos imóveis próximos e bairros adjacentes, pela capacidade de renovação urbana do empreendimento. Espera-se, portanto, um aumento na atividade econômica local e conseqüentemente espera-se um desenvolvimento social decorrente desse processo econômico. Recomenda-se a busca de mão de obra local por meio do Centro Público de Emprego.

IV – DAS MEDIDAS APRESENTADAS PELO EMPREENDEDOR

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

Como medidas mitigadoras, o empreendedor apresenta um quadro simplificado de impactos com 19 (dezenove) itens, cujas análises não foram completamente abordadas em alguns casos, o que torna pouco relevante a informação destes quesitos no EIV, mesmo porque, considera a maior parte dos impactos com medidas mitigadoras e/ou compensatórias não aplicáveis, logo, a Comissão entende ser pouco utilizável essa apresentação de dados pelo empreendedor e sugere outras medidas a serem realizadas pelo empreendimento.

V - CONCLUSÃO

A COMAIV conclui pela viabilidade do empreendimento aprovando o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e a continuidade das atividades do empreendimento. Impõe medidas mitigadoras decorrentes da análise do EIV que julga serem adequadas para a sustentabilidade das atividades em relação aos núcleos urbanos do entorno, considerando inclusive os impactos cumulativos.

MEDIDAS MITIGADORAS

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE

- Implantação de Sistema de Atuação Adaptativo ao fluxo viário. – ATMC Conforme Anexo I. Prazo: Até 12 meses após assinatura do TRIMMC;

DO CONTROLE AMBIENTAL

- Refazimento das guias e sarjetas do entorno do empreendimento.
Obs.: As sarjetas deverão ser executadas em concreto usinado com espessura mínima de 20cm obedecendo as declividades aos dispositivos de drenagem existentes. Prazo: Até a conclusão das obras;
- Recuperação do pavimento asfáltico no entorno do empreendimento danificado em função das obras. Prazo: Até a conclusão das obras;
- Conduzir as águas provenientes de chuva, eventual rebaixamento de lençol freático e caixas de retardo/retenção diretamente nas redes subterrâneas das galerias de águas pluviais. Prazo: Até a conclusão das obras;

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

- Disponibilizar contentores suficientes em área interna e separadamente ao empreendimento, para guarda de resíduos orgânico e reciclável até a passagem da coleta seletiva. Prazo: Até o Habite-se;
- Plantio de no mínimo 100 árvores na área de influência do empreendimento (árvores com 2m de altura e 3cm de Diâmetro a Altura do Peito – DAP). Prazo: Até a conclusão das obras.

Santos, 25 de março de 2024

Representante da SEDURB
Glaucus Farinello

Representante da SEGOV
Ernesto Tabuchi

Representante da SIEDI
Fernanda Rodrigues Alarcon

Representante da SESERP
Ronald Lima

Representante da SEMAM
João Cirilo

Representante da SMS
Carolina Ozawa

Representante da SEDUC
Cristiane Simões Gameiro Guedes

Representante da SEFIN
Mabel Barreiro Cardama

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

Representante da SESEG
Daniel Onias

Representante da SEPORT
Eliana Mattar

Representante da CET
Fabiana de Cassia Porto Alegre