ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

GUABIRUBA, JULHO DE 2025

Proprietário: EVELISE HORT RODRIGUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

CNPJ 32.878.587/0001-22

Endereço: Rua Alberto Reichert, nº 420 – Aymoré - Guabiruba - SC.

Inscrição imobiliária: 01.11.003.0724

Matrícula: 44.183

Cadastro: 88129

Atividade: Condomínio residencial multifamiliar horizontal

Responsável técnico responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança:

Guilherme Kempt Rodrigues – CPF.: 059.730.489-00

Endereço: Rua Manoel Tavares, 127 - Centro - Brusque - SC

CREA-SC 151425-0

1. APRESENTAÇÃO

O presente EIV visa à analise prévia das informações para a implantação de um Condomínio Residencial Multifamiliar horizontal, na Rua Alberto Reichert, nº 420, bairro Aymoré, no município de Guabiruba, estado de Santa Catarina. Sendo este, um instrumento que apresenta as características urbanísticas e ambientais e tendo como obrigação demonstrar os impactos (positivos e negativos) da implantação do empreendimento no ambiente urbano, os quais devem ser devidamente avaliados, a fim de que o ônus dos impactos dimensionados não seja transferido para a sociedade.

Será implantado no centro de Guabiruba, na zona de urbanização prioritária e próximo da empresa, já possui outras empresas com instalações industriais, comerciais e residenciais.

2. JUSTIFICATIVA

O desenvolvimento econômico das cidades e o crescimento populacional têm ocasionado perturbação e incômodo, geralmente associados aos efeitos dos ruídos de certas atividades, o que leva as Administrações Públicas Municipais a adotarem posturas preventivas, de forma a minimizar os impactos ambientais ocorridos. 16 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) está dentre os instrumentos de gestão que dependem da regulamentação municipal e que permitem a avaliação dos impactos causados por empreendimentos e atividades urbanas. A partir da análise dos impactos é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, estabelecendo uma relação da cidade com o empreendimento e do empreendimento com a cidade, considerando o meio no qual está inserido.

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, aqui apresentado, segue as recomendações constantes da Lei Federal nº 10.257, aprovada em 10/07/2001 e em vigor desde 10/10/2001 (artigos 36 ,38). Esta Lei conhecida pelo nome de Estatuto da Cidade, regulamenta o Capitulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, aliada a Lei nº 1447/2013, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba na secção VIII, artigo 149, que define as atividades sujeitas a Estudos de Impacto de Vizinhança para sua implantação, assim estabelecendo diretrizes gerais e apresentando instrumentos a serem utilizados pelo governo municipal.

Os princípios que regem essas diretrizes e instrumentos buscam assegurar o direito a cidade sustentáveis para as atuais e futuras gerações. Considerando o elevado ritmo de urbanização da população brasileira nas últimas décadas, a aplicação desses instrumentos se faz de grande urgência para minimizar os graves problemas urbanos já acumulado: dificuldade de circulação, insalubridade, violência, vida social em crescente degradação.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A área de influência consiste na vizinhança imediata e seus ao redores que poderão ser afetadas de maneira socioeconômica e ambiental pela implantação do empreendimento. Este Estudo de Impacto de Vizinhança segue a Análise Urbanística de Loteamento n° 007/14 de 14 de julho de 2014.

Seguem abaixo as interpretações sobre vizinhança:

- Região localizada perto ou ao redor de um local: arredor, cercania, imediação;
- Situação do que é contíguo ou limítrofe;
- Conjunto de pessoas que habitam lugares vizinhos;
- Infraestrutura do local.

Os conflitos de vizinhança paulatinamente foram deslocados do direito civil para o direito público, na medida em que, com a industrialização e a sociedade de massa, os problemas de vizinhança não se delimitam mais na fórmula “Caio vs. Tício”, passando a ser de interesse de toda a urbe.

A área de vizinhança do empreendimento foi dividida em três áreas:

- Área Diretamente Afetada – ADA;
- Área de Influência Direta – AID
- Área de Influência Indireta – AII.

A ADA trata-se do imóvel onde estará localizado o empreendimento, a AID trata-se de um raio de 500 metros partindo do imóvel, ou seja, o bairro Aymoré do município de Guabiruba.

3.1 CARACTERISTICAS DO EMPREENDIMENTO

A obra do presente estudo trata-se de um Condomínio residencial multifamiliar horizontal. Suas instalações seguirão todos os requisitos básicos para a atividade proposta, conforme normas existentes federais, estaduais e municipais, a construção contará com uma área de 774,60m², sendo 772,50m² dividas em 15 unidades com 51,50m² cada, e uma área de 2,10m² de lixeira.

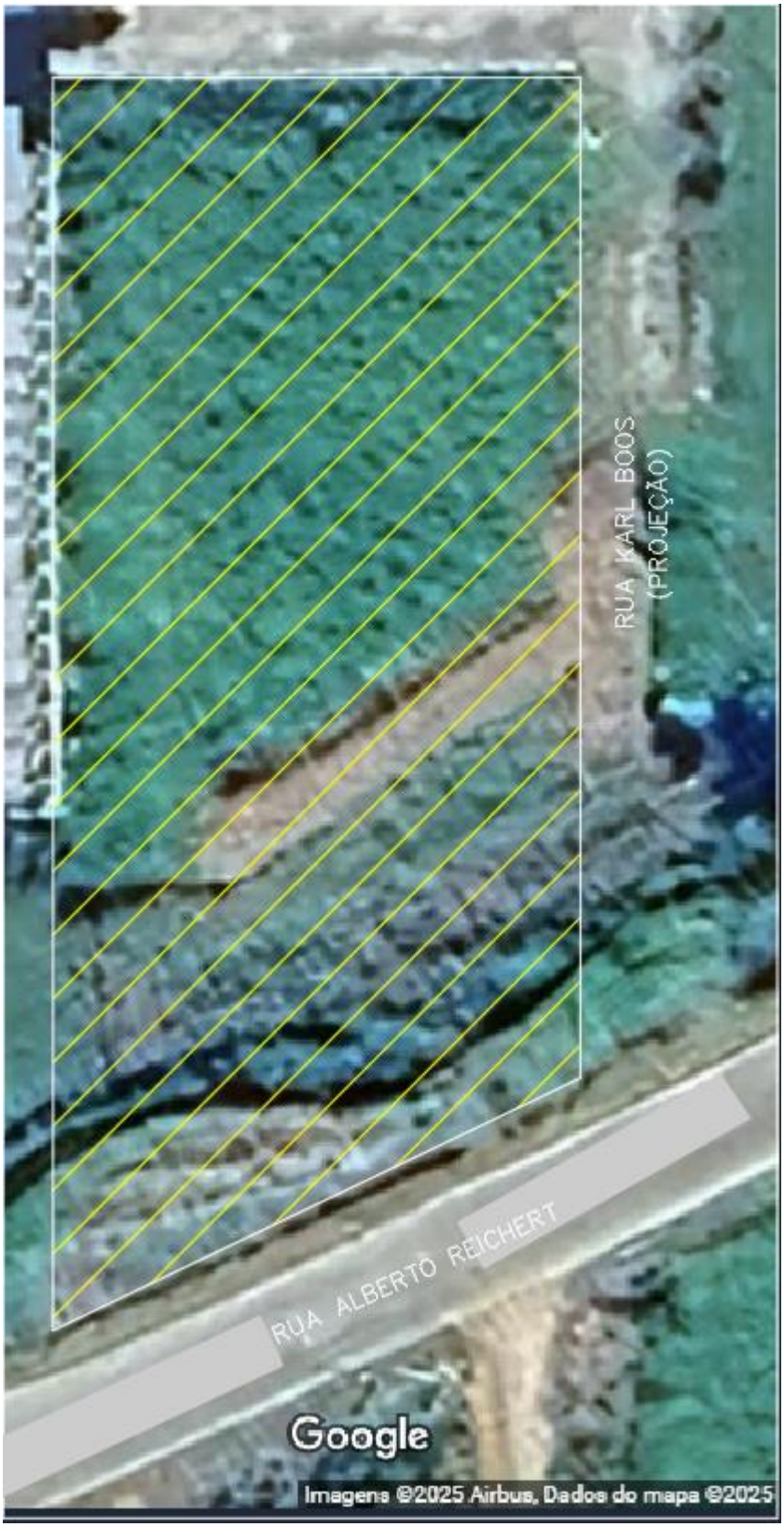


Imagem aérea do terreno - situação.

Fonte: Google

O empreendimento será instalado em frente a Rua Alberto Reichert, nº 420 - Aymore, em uma área definida pela prefeitura municipal na Lei Complementar n° 1447/2013 como sendo Zona de Urbanização Prioritária 2 – ZUP2.



Testada do terreno

Fonte: Autor

3.2 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Durante o período de implantação do empreendimento haverá um aumento no fluxo de pessoas na região, devido a circulação de trabalhadores que estarão trabalhando no local. Esse fluxo pode ser considerado insignificante por ocorrer em um período muito pequeno de no máximo algumas horas diárias, considerados horários de pico nacional, não interferindo no cotidiano da vizinhança. Na operação por se tratar de construção civil, não há intervenção no bairro, e com a modernização das máquinas e ferramentas, é cada vez menor o impacto gerado.

3.3 OCUPAÇÃO DO SOLO NO EMPREENDIMENTO

O terreno onde estará localizado o condomínio possui área total de 2.104,25 m², com área de APP na frente do terreno, respeitando os recuos exigidos do ribeirão existente, a

área útil utilizada será de 1.338,95m², e mais 161,05m² de acesso ao terreno, cortando o curso d'água com galerias de concreto.

3.3.1 SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Vegetação rasteira (grama e vegetação natural)

3.4 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

O terreno encontra-se com terraplanagem com nível de 1,00m mais baixo que a Rua Alberto Reichert e a projeção do trecho da Rua Karl Boos - etapa aguardando aprovação da análise para execução.

3.5 TERRAPLANAGEM

Etapa aguardando aprovação da análise da prefeitura municipal de Guabiruba, para execução.

4. CARACTERISTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

A vizinhança em torno do imóvel é considerada mista, por possuir residências unifamiliares, indústrias e comércios. Escola, posto de saúde e creches, ficam afastados em torno de 1 km do imóvel.

4.1 ASPECTOS ECONÔMICOS

4.1.1 CARACTERISTICAS DO USO DO SOLO

O condomínio residencial multifamiliar horizontal será implantado em uma região urbana do município de Guabiruba, definida no plano diretor do município como zona ZUP2 – Zona de Urbanização Prioritária 2, às margens da Rua Alberto Reichert, no bairro Aymoré, no município de Guabiruba-SC. A Área de Influência Direta foi considerada há um raio de 500 metros a partir do empreendimento

4.1.2 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUTURA

Possui 2 acessos principais vindo pela Rua Prefeito Carlos Boos, entrando a esquerda na Rua Karl Boos (projeção), ou pela Rua Alberto Reichert, que faz fronte ao terreno.

4.1.3 LOCALIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA E VIAS DE ACESSO

O bairro onde encontra-se o imóvel em estudo possui toda a infraestrutura necessária para suprir a demanda existente do mesmo, visto encontrar-se próximo ao centro do município.

Podemos encontrar escola, creche, posto de saúde entre outras infraestruturas a um raio máximo de aproximadamente 1km

4.1.4 PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL

Não haverá nenhuma interferência direta sobre o patrimônio histórico cultural na área de influência do empreendimento.

4.1.5 SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES

O município de Guabiruba possui dois principais acessos, um advindo pela Rodovia SC-486, passando pelo Município de Brusque e outro pela Estrada Pomerânea, que liga o município as cidades de Blumenau e Gaspar. Pela SC-486 ao sul a capital Florianópolis e ao norte Curitiba.

Para uma melhora no trafego local, o empreendimento quando em obras, irá deslocar sua entrada de caminhões pela Rua Karl Boos.

5. IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA

Não ocorrerá um impacto na infraestrutura urbana que possa ser considerado significativo, pois trata-se de uma edificação residencial multifamiliar, em forma de condomínio horizontal. O empreendimento possui amplo espaço para entrada e saída de veículos, portanto a via pública não terá veículos da empresa estacionados e dará fim corretamente a todo seu resíduo gerado.

5.1 EQUIPAMENTOS URBANOS COMUNITÁRIOS

5.1.1 EDUCAÇÃO

Nas redondezas do imóvel há existência de escola e creches para suprir a demanda da região, como:

- E.B.M. Germano Brandt na Rua Prefeito Carlos Boos a 1,1 km do empreendimento;
- E.E.I Edite Bozano Alves de Souza, na Rua Leopoldo Keler a 1,0 km do empreendimento;

5.1.2 ESPORTE, LAZER E CULTURA

O município, bem como o bairro onde o empreendimento está inserido, Aymoré, tem poucas opções de cultura, esporte e lazer para os moradores. A cultura tem sido objeto de ações por parte do município. Quanto ao esporte, o clube mais próximo é o Cruzeiro Esporte Clube, localizado na Rua Sibéria, a 1,5 km de distância do terreno. Quanto ao lazer, a

Praça Aymoré, área pública, com academia para atividade funcional aberto ao público, fica distante a 1,1 km do terreno.

5.1.3 SAÚDE

Próximo à instalação do empreendimento possui a UBS Aymore, aberta em horário comercial de segunda a sexta-feira, distante a 1,1 km do terreno.

5.1.4 COMÉRCIO E SERVIÇO

O empreendimento trará 15 famílias para a região local. Um ponto positivo é que o empreendimento, enquanto em obra, pagará impostos arrecadados pela prefeitura municipal, além da criação de empregos diretos e indiretos do município. Após sua finalização, cada unidade pagará seu IPTU, juntando mais renda e arrecadação ao munícipio de Guabiruba.

6. MATRIZ DE IMPACTOS

6.1 METODOLOGIA

A metodologia utilizada para classificar os impactos ambientais gerados com a instalação do empreendimento, foi baseada no livro “Técnicas de Avaliação de Impactos Ambientais, de Elias Silva”. Como mostram os itens a seguir:

- Impactos Reversíveis e irreversíveis – Onde está em jogo o caráter reversível ou não das alterações provocadas no meio.

- Critério de Valor – Onde o impacto é classificado como positivo ou negativo, causando uma melhoria ou um dano a um fator ambiental, respectivamente.

- Critério de Dinâmica - Temporário, quando o impacto permanece por tempo determinado, Cíclico, quando este se faz sentir em determinados ciclos, que podem ser ou não constantes ao longo do tempo, ou Permanente, quando uma vez executada a ação, os impactos não param de se manifestar num horizonte temporal conhecido.

MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

A infraestrutura necessária para o empreendimento, de sistema viário, geração de resíduos já esta totalmente executada, não ocorrendo o impacto.

As instalações atuais do empreendimento não possuem as instalações preventivas instaladas, como medida de segurança já estão sendo implantados os sistemas necessários, seguindo as normas vigentes, e até a conclusão das obras, ficará tudo concluído.

7. IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS

Todo tipo de construção nova ou ampliação pode trazer alguns tipos de impactos para o seu entorno. Por consequência disso, existe a necessidade da realização do estudo de impacto de vizinhança, para assim expor todos os tipos de risco que esse empreendimento pode trazer para a vizinhança. Como item exigido e primordial no estudo estão as medidas mitigadoras, que informam de que maneira esses impactos podem ser anulados, compensados ou minimizados.

7.1 IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO

7.1.1 SISTEMA VIÁRIO

Como já exposto anteriormente o empreendimento separou local próprio para estacionamento de veículos e o horário de maior trafego é em horário comercial.

7.1.2 POSSIBILIDADES DE GERAÇÃO DE POLUIÇÃO

As possibilidades de geração de poluição em um condomínio residencial multifamiliar horizontal abrangem tanto a fase de construção quanto a fase de ocupação e uso do empreendimento. Durante a fase de construção, a construção civil gera resíduos sólidos de materiais, sendo eles: sobras de embalagens, plásticos, papelões, restos de tintas, etc. E durante a fase de uso/ocupação do empreendimento, a poluição do ar em forma de emissão de gases de veículos transitando dentro do condomínio e também a contaminação do solo por descarte incorreto de lixo.

7.1.3 INFLUÊNCIA SOBRE A ECONOMIA LOCAL

A criação do empreendimento acarretará na necessidade de mão de obra para trabalhar no mesmo, durante a construção e também após a entrega. A chegada de novos moradores aumenta a demanda por supermercados, padarias, farmácias, escolas, restaurantes, bares, serviços de comercio em geral, dando prioridade para moradores da região, alem do aumento da geração de impostos para o município.

7.1.4 RESÍDUOS SÓLIDOS

Os resíduos sólidos gerados por um condomínio residencial multifamiliar horizontal são variados e refletem os hábitos dos moradores, a estrutura do condomínio e os serviços oferecidos. A seguir estão os principais tipos de resíduos:

- Resíduos domésticos orgânicos (restos de alimentos, cascas de frutas e legumes, etc.) e rejeitos (papel higiênico usado, fraldas descartáveis, embalagens sujas sem possibilidade de reciclagem, etc.);
- Recicláveis secos tais como: plásticos (garrafas pet, sacolas, embalagens), papéis e papelão (jornais e caixas), vidros (garrafas e potes) e metais (latas de alumínio);
- Resíduos de jardinagem e limpeza, como podas de árvores, grama cortada, folhas secas, etc.;
- Resíduos de limpeza e manutenção, tais como: panos descartáveis, embalagens de produtos de limpeza, detritos da varrição de áreas comuns, etc.;
- Resíduos de manutenção predial e reparos;
- Entulhos, resíduos da construção civil (tijolos, cimentos, areia, telhas)

Um plano de gestão de resíduos será implantado no condomínio, prevendo coleta seletiva, ponto de descarte para óleo de cozinha e eletrônicos. Todo o lixo comum, será coletado pela empresa detentora deste serviço, na região.

Guabiruba, agosto de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME KEMPT RODRIGUES
Data: 13/08/2025 15:44:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

GUILHERME KEMPT RODRIGUES

Engenheiro Civil - CREA/SC 151425-0