ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

NOVEMBRO DE 2025

RUA MORITZ GERMANO HOFFMANN, 107, CENTRO I, SALA 03, ESPAÇO Z | CEP 88350-180 | BRUSQUE/SC
TELEFONE: (47) 3308-0733 / (47) 3351-8559
@ecoa.grupo www.ecoagrupo.com.br

Local do estudo:

Rua Vereador Wilson Antônio Gums - 1733 – Bairro Aymoré - Guabiruba/SC

Empreendimento:

Condomínio Residencial

Iracema Pereira

CPF nº 528.987.929- 34

Técnica Responsável pela Elaboração do EIV:

Rayanna Malezan e Mattos Barni

Engenheira Florestal – CREA/SC 146.361-0

ART nº 10234880-9

GRUPO ECOÁ

Documento assinado digitalmente
gov.br
RAYANNA MALEZAN E MATTOS BARNI
Data: 26/11/2025 14:49:05-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO 5
2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 6
2.1 Zoneamento 10
2.2 Ocupação do Solo, Confrontantes e Vizinhança do Empreendimento 11
3 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA E POSSÍVEIS IMPACTOS 12
3.1 Equipamentos Urbanos e Comunitários 13
3.1.1 Abastecimento de Água 13
3.1.2 Esgotamento Sanitário 13
3.1.4 Coleta de Lixo 13
3.1.5 Pavimentação 13
3.1.6 Iluminação Pública 14
3.1.7 Drenagem Pluvial 14
3.2 Aspectos Econômicos e Sociais 14
3.2.1 Esporte, Lazer e Cultura 14
3.2.2 Saúde 16
3.2.3 Educação 17
3.2.4 Comércio 17
3.4 Patrimônio Histórico Cultural e Unidades de Conservação 17
4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA 18
4.1 Área de Influência Direta (AID) 18
4.2 Área de Influência Indireta (AII) 19
5 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E SOCIOECONÔMICOS 20
5.1 Metodologia 20
5.1.1 Classificação dos Impactos 21
5.2 FASE DE IMPLANTAÇÃO 22
5.2.1 Meio físico 22
5.2.1.1 Erosão 22
5.2.1.2 Redução da Qualidade de Águas Subterrâneas 22
5.2.1.3 Redução da Permeabilidade do Solo 23

5.2.1.4 Poluição Sonora 23
5.2.1.5 Qualidade do Ar 23
5.2.2 Meio Biótico 24
5.2.2.1 Prejuízos a Fauna Terrestre 24
5.2.2.2 Prejuízos a Fitofisionomia 24
5.2.3 Meio Socioeconômico 24
5.2.3.1 Conflitos entre Obras e a Rotina dos Moradores 24
5.2.3.2 Aumento Temporário na Oferta de Empregos 25
5.2.3.3 Aumento da Demanda de Bens e Serviços 25
5.2.3.4 Alterações na Paisagem 25
5.2.3.5 Desenvolvimento de Vetores 26
5.2.3.6 Aumento no Tráfego de Veículos 26
5.2.3.7 Receita Tributária 26
5.3 FASE DE OPERAÇÃO 27
5.3.1 Meio Biótico 27
5.3.2.1 Disponibilidade de Novos Habitats para a Fauna 27
5.3.3 Meio Socioeconômico 27
5.3.3.1 Aumento do Tráfego de Veículos 27
5.3.3.2 Valorização Paisagística 27
5.3.3.3 Geração de Empregos para Serviços Domésticos 28
5.3.3.4 Aumento na Demanda de Bens e Serviços 28
5.3.3.5 Receita Tributária 28
5.3.3.6 Valorização Imobiliária 28
5.3.3.7 Aumento na Demanda por Serviços Públicos 29
6 MEDIDAS MITIGADORAS 29
6.1 MEIO FÍSICO 29
6.1.1 Erosão 29
6.1.2 Redução na Qualidade das Águas Subterrâneas 30
6.1.3 Redução da Permeabilidade do Solo 30
6.1.4 Poluição Sonora 31
6.2 MEIO BIÓTICO 31
6.2.1 Prejuízos a Fauna Terrestre 31

6.3 MEIO SOCIOECONÔMICO 32
6.3.1 Conflito entre as obras e a rotina dos moradores..... 32
6.3.3 Tráfego de Veículos 33
6.3.4 Aumento na Demanda por Serviços Públicos..... 33
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... 33
8 REFERÊNCIAS 34

1 APRESENTAÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento de planejamento urbanístico, que busca evitar danos à qualidade de vida da população, à ordenação urbanística do solo e ao meio ambiente. É um instrumento de planejamento e controle urbano, ao permitir a análise dos impactos de novos empreendimentos, como níveis de ruído, trânsito, uso de equipamentos públicos e aumento da população, entre outros itens. Essas avaliações variam segundo o tamanho e a atividade de cada empreendimento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – aqui apresentado, segue as recomendações constantes da Lei Federal n° 10.257, aprovada em 10/07/2001 e em vigor desde 10 de outubro do mesmo ano (artigos 36 a 38). Esta lei, conhecida pelo nome de Estatuto da Cidade, regulamenta o Capitulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, aliada à Lei n° 1447/2013, Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba na secção VI, artigo 149, que define as atividades sujeitas a Estudos de Impacto de Vizinhança para sua implantação.

O presente estudo vem apresentar as características do empreendimento a ser realizado na Rua Vereador Wilson Antônio Gums, bairro Aymoré. O mesmo é composto pelas características urbanísticas, áreas de influência, dados do município e proximidades do local da obra e soluções de engenharia para apresentar um empreendimento que contemple uma integração entre urbanização e conforto ambiental.

2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento objeto deste estudo trata-se de um condomínio com 15 unidades residenciais. O empreendimento está sendo instalado no imóvel de matrícula nº 5.645, com área total de 5.798,81 m². O acesso ao imóvel pode ser feito pelo centro da cidade pela Rua Prefeito Carlos Boos e Rua Sternthal.



Figura 01: Localização do imóvel.



Figura 02: Visão geral da área do empreendimento.



Figura 03: Frente do empreendimento.



Figura 04: Casas já existentes no empreendimento.

O condomínio será composto por 10 unidades residenciais unifamiliares. Atualmente, existem três unidades residências já construídas. A tabela a seguir representa os quantitativos do empreendimento.

Tabela 01: Quadro de áreas do empreendimento.

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO	5.798,81m²
UNIDADE 01 (existente)	
Área casa	150,53m²
Área útil (terreno)	105,02m²
UNIDADE 02	
Área casa	71,14m²
Área útil (terreno)	135,86m²
UNIDADE 03 (existente)	
Área casa	72,95m²
Área útil (terreno)	134,05m²
UNIDADE 04 (existente)	
Área casa	64,78m²
Área útil (terreno)	142,22m²
UNIDADE 05	
Área casa	70,71m²
Área útil (terreno)	136,29m²
UNIDADE 06	
Área casa	71,68m²
Área útil (terreno)	135,32m²
UNIDADE 07	
Área casa	123,90m²
Área útil (terreno)	143,75m²
UNIDADE 08	
Área casa	71,19m²
Área útil (terreno)	153,42m²
UNIDADE 09	
Área casa	70,66m²
Área útil (terreno)	136,34m²
UNIDADE 10	
Área casa	92,00m²
Área útil (terreno)	194,35m²
ÁREA Á CONSTRUIR	859,54m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	14,82%
COEF. DE APROVEITAMENTO	0,14
INDICE PERMEABILIDADE	(2.112,00m²) 36,42%

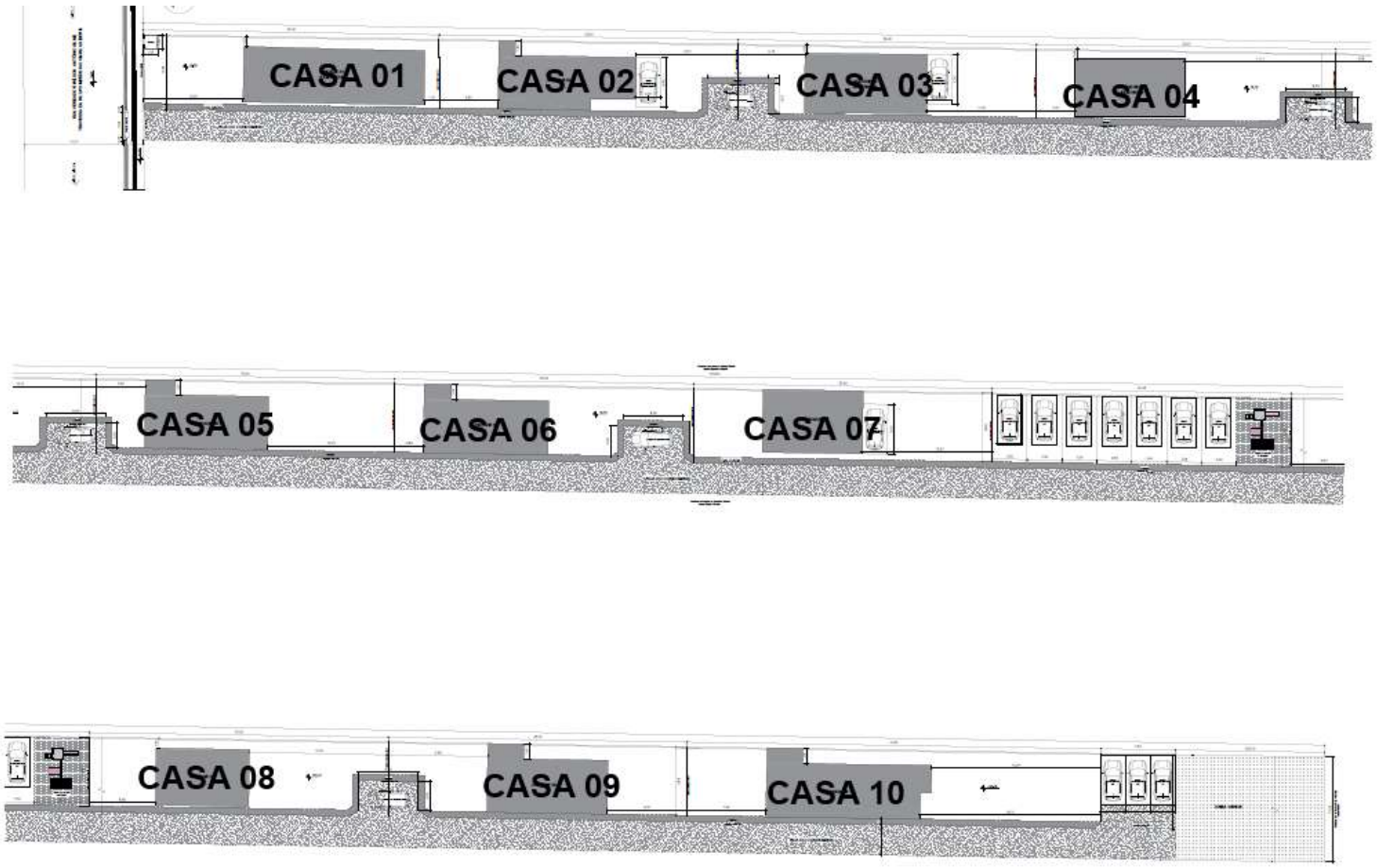


Figura 05: Projeto arquitetônico do empreendimento.

2.1 Zoneamento

Segundo o Plano Diretor Municipal de Guabiruba, o empreendimento está localizado nas Zona de Urbanização Intermediária (ZUI), caracterizada por possuir alguma infraestrutura, baixa ocupação, e tendências ao incremento de funções urbanas.



Figura 06: Zoneamento da área de estudo. Fonte: Plano Diretor.

2.2 Ocupação do Solo, Confrontantes e Vizinhança do Empreendimento

O uso do solo no entorno imediato do empreendimento é predominantemente residencial, ainda podem ser observadas atividades agrícolas como plantações e criação de animais, a região se encontra em transição para uso industrial e de serviços, havendo também o uso institucional como igrejas, escola e serviços de saúde nas proximidades. A vizinhança do empreendimento é predominantemente residencial. Existem também unidades de comércio, prestação de serviços e indústrias, podendo ser observado que estes se encontram em constante expansão.

A frente do imóvel confronta com a Rua Vereador Wilson Antônio Gums, aos fundos, o imóvel confronta com uma área residencial, nas laterais direita e esquerda o imóvel também confronta com áreas residenciais e extensas áreas de vegetação nativa. Na imagem a seguir, podemos verificar o uso do solo no entorno do empreendimento, em um raio de 300 metros.

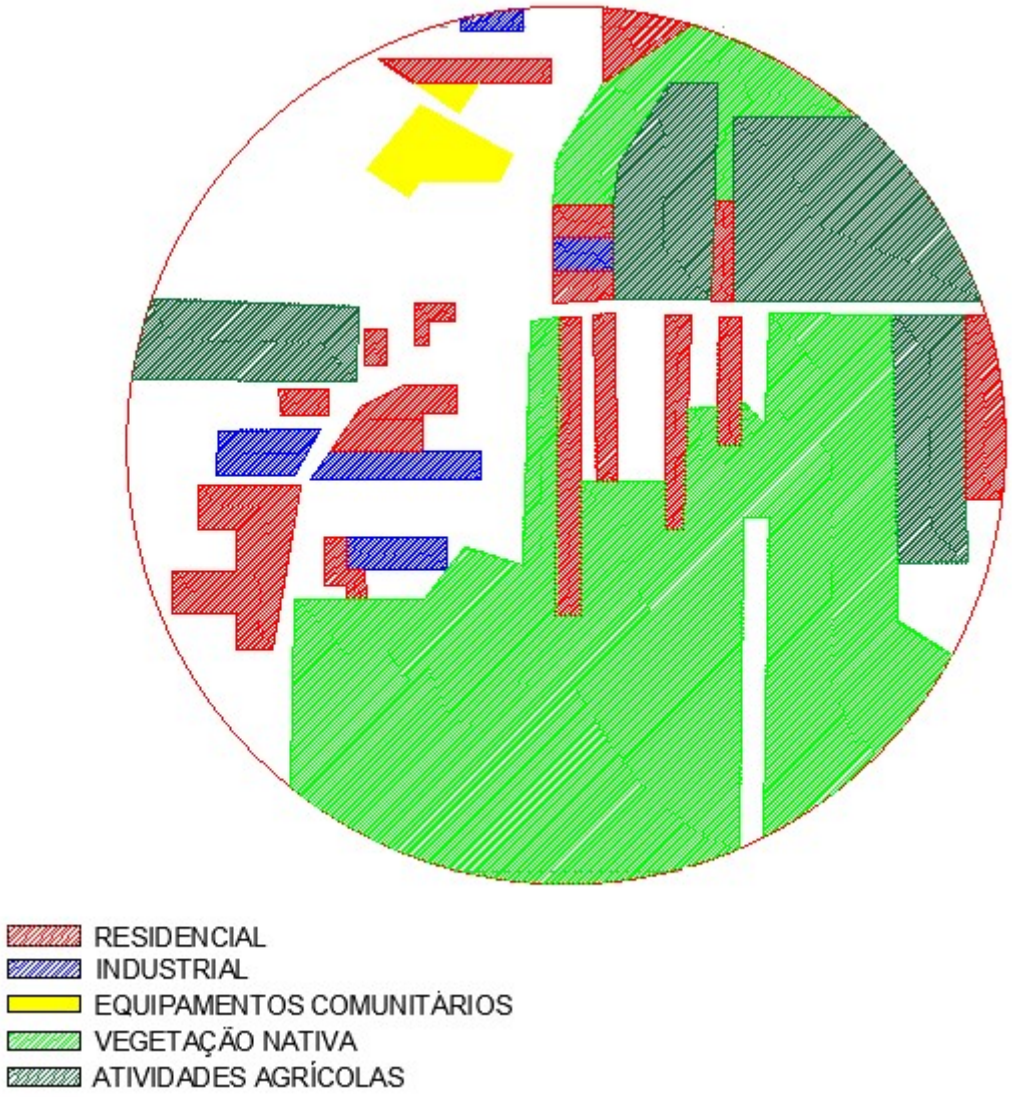


Figura 06: Uso do solo no entorno do empreendimento.

3 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA E POSSÍVEIS IMPACTOS

A vizinhança em torno do imóvel é considerada mista, por possuir residências unifamiliares e multifamiliares, industrias e comércios. Assim também como escola, postos de saúde, entre outros e possuir toda a infraestrutura, bem como equipamentos urbanos e comunitários para atendê-los.

3.1 Equipamentos Urbanos e Comunitários

3.1.1 Abastecimento de Água

O abastecimento de água tanto nas fases de operação/funcionamento se dará por rede pública garantida pela concessionária local. A água distribuída no município de Guabiruba é de responsável da CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento. A instalação e operação do empreendimento não deve gerar um impacto significante no abastecimento de água do entorno e município.

3.1.2 Esgotamento Sanitário

O município de Guabiruba, não possui rede coletora de esgoto, sendo realizado, tratamento individualizado, com sistema de fossa-filtro, ambos ligados à rede pluvial e seguindo para os cursos hídricos. Este também será o sistema de tratamento de efluentes adotado para o empreendimento, garantindo o correto gerenciamento deste tipo de resíduo.

3.1.3 Fornecimento de Energia Elétrica

A distribuição de energia elétrica na cidade de Guabiruba é realizada pela CELESC – Companhia Elétrica do Estado de Santa Catarina. O empreendimento não causará impactos significativos na distribuição de energia elétrica, tendo em vista que sua operação não demanda grande carga energética.

3.1.4 Coleta de Lixo

No município de Guabiruba a coleta de resíduos sólidos é realizada pela empresa Veolia, os resíduos possuem sua destinação final no Aterro Sanitário da empresa, localizado no bairro Bateas, no município de Brusque. O empreendimento não causará impactos positivos ou negativos, diretos ou indiretos na coleta de lixo da vizinhança.

3.1.5 Pavimentação

Sendo as Ruas Prefeito Carlos Boos e Sternthal, os acessos principais do empreendimento, ambas apresentam-se pavimentadas em toda sua extensão. O empreendimento não potencializará os impactos negativos ao pavimento das vias

de acesso. Já a Rua Vereador Wilson Antônio Gums se encontra palcialmente pavimentada, possui boa trafegabilidade e recebe constantes manutenções por parte da Prefeitura, tendo em vista ser uma importante via de ligação entre regiões do Município.



Figura 07: Situação da Rua Ver. Wilson Antônio Gums, em frente ao empreendimento.

3.1.6 Iluminação Pública

A região possui iluminação pública em todas as suas vias públicas.

3.1.7 Drenagem Pluvial

A drenagem pluvial existente é de coleta superficial por meio de sarjetas e bocas de lobo existente aproximadamente a cada 30 metros em ambos os lados da via, nas seções pavimentadas. As bocas existem, invariavelmente a existência de passeios ou não.

3.2 Aspectos Econômicos e Sociais

3.2.1 Esporte, Lazer e Cultura

O município, bem como o bairro onde o empreendimento está inserido, não possui muitas opções de cultura, esporte e lazer para os moradores. A cultura

principalmente, tem sido objeto de ações por parte do município. Mas quanto a esporte e lazer, as áreas públicas que permitem atividades relacionadas são poucas.

A 550 metros de distância, está localizado o Cruzeiro Esporte Clube. Situado na Rua Sternthal, o Clube conta com dezenas de atletas que participam de campeonatos municipais e até mesmo regionais, representando assim, a Cidade de Guabiruba.

A 180 metros também se localiza a Praça Sibéria, uma área arborizada com academia para todas as idades e um parque infantil.



Figura 08: Cruzeiro Esporte Clube, na Rua Sternthal.



Figura 09: Praça Sibéria.

3.2.2 Saúde

O bairro onde está operando o empreendimento conta com posto de saúde equipado para uso dos moradores da região. A unidade Básica de Saúde Aymoré, conta com mais de 10 profissionais que atendem em média 900 famílias.



Figura 10: Unidade Básica de Saúde Aymoré.

3.2.3 Educação

A escola com maior abrangência no bairro Aymoré, é a Escola Básica Municipal Padre Germano Brandt, situada à Rua Prefeito Carlos Boos, distando aproximadamente 3.800 metros do empreendimento. Próximo ao Condomínio, se encontra a Escola de Educação Básica Edeltrudes Wippel, a 200 metros.



Figura 11: Escola de Educação Básica Edeltrudes Wippel.

3.2.4 Comércio

Próximo ao empreendimento, possuem vários pontos de comércio que atende, principalmente a população do bairro Aymoré.

3.4 Patrimônio Histórico Cultural e Unidades de Conservação

Na Rua Prefeito Prefeito Carlos Boos existe o Instituto Carlos Boos, instituição sem fins lucrativos, criado em 2005, em homenagem ao Prefeito Carlos Boos, que teve grande influência na emancipação do município de Guabiruba.

A instalação e operação do empreendimento não causará nenhuma interferência direta sobre o Instituto.

O imóvel encontra-se distante aproximadamente 1.563,00 metros do Parque Nacional da Serra do Itajaí e aproximadamente 973,00 metros de sua zona

de amortecimento, ambas distâncias, em linha reta. Tendo em vista a região já ser historicamente ocupada por residências, a instalação e operação do condomínio residencial não acarretará efeitos negativos nestas áreas.

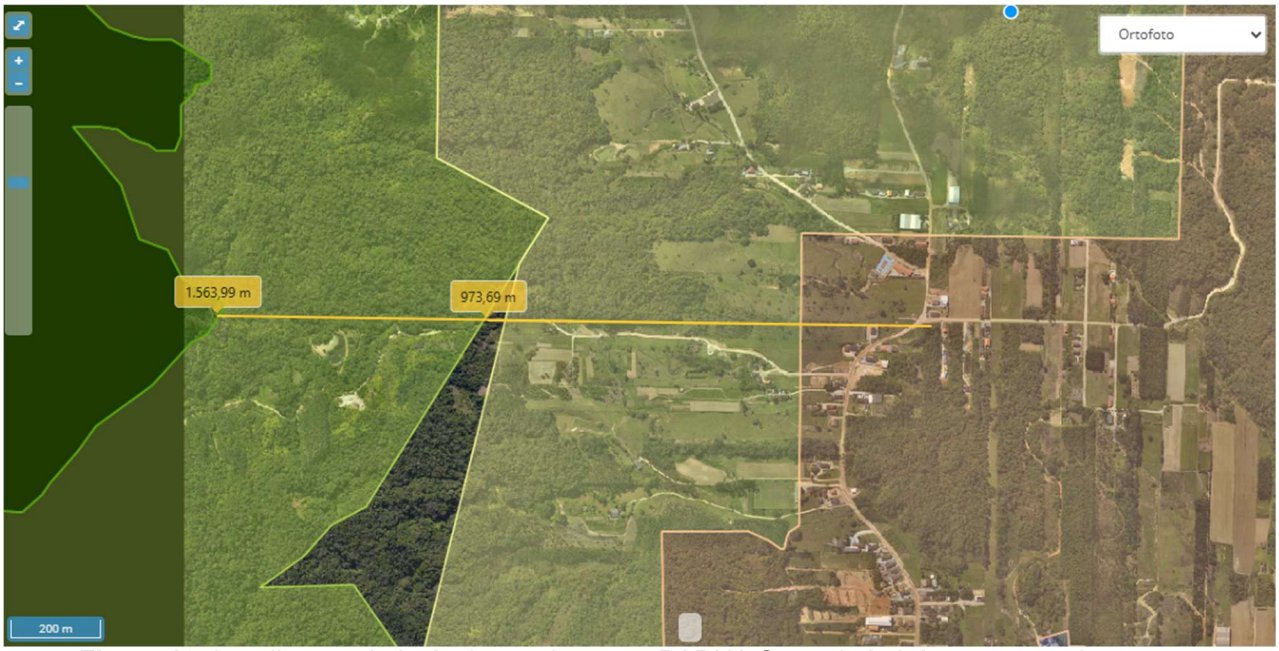


Figura 12: Localização do imóvel em relação ao PARNA Serra do Itajaí e sua zona de amortecimento.

4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A área a ser considerada vizinhança para fins de EIV é a área de influência do empreendimento em questão, que corresponde aos locais passiveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação (obras) quanto na de operação, a curto, médio e longo prazo.

4.1 Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta – AID consiste no próprio terreno, bem como, em um raio de 500,00 (quinhentos) metros, que engloba o sistema viário de acesso e edificações vizinhas. Também está incluído na Área de Influência Direta – AID partes dos Bairros Aymoré, o qual recebe influência direta dos impactos relacionados à sua operação.

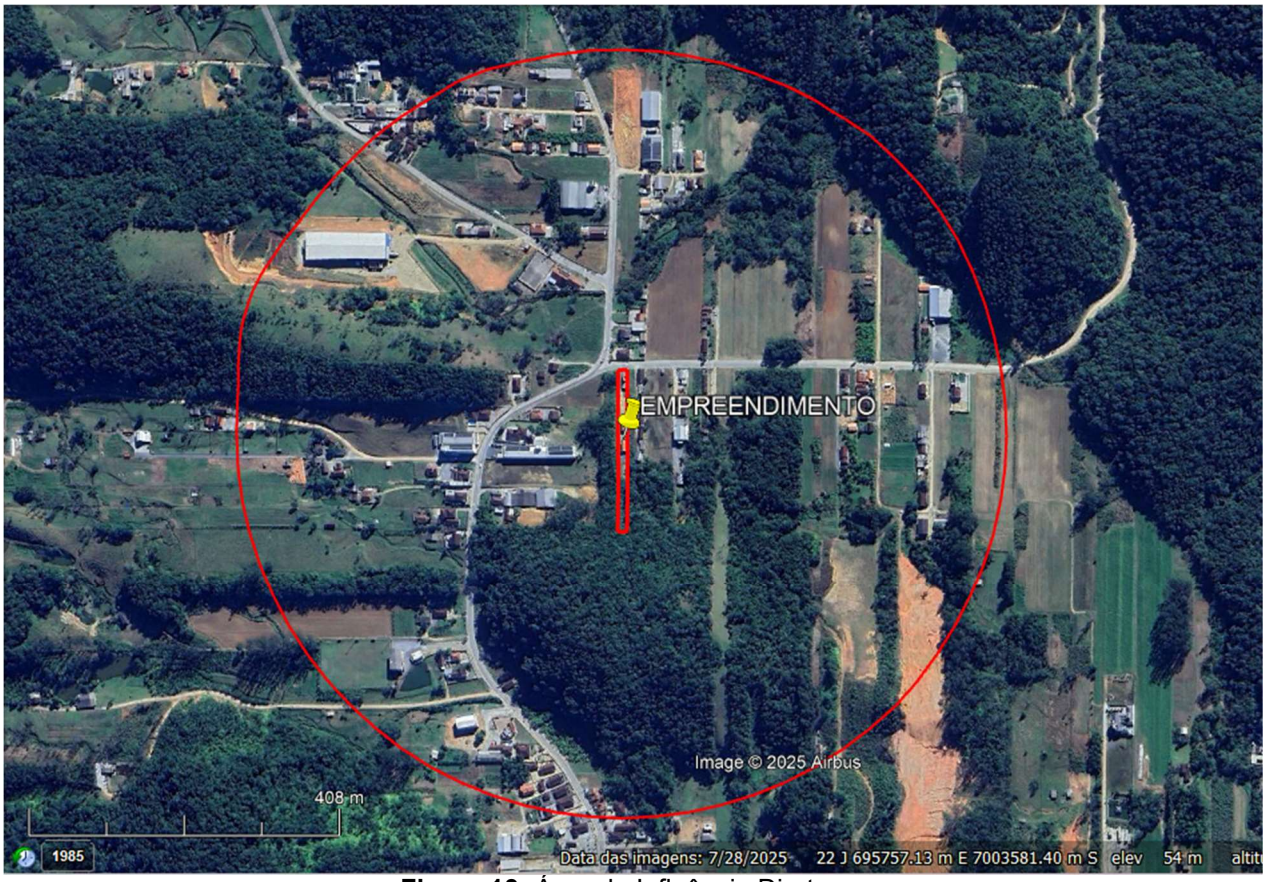


Figura 13: Área de Influência Direta.

4.2 Área de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta – AII consiste em todo o território do município Guabiruba.



Figura 14: Área de Influência Indireta.

5 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E SOCIOECONÔMICOS

5.1 Metodologia

Considerando que o empreendimento em questão irá gerar alterações no meio físico, biótico e socioeconômico, nas Áreas de Influência Indireta (município de Gaspar) e na Área de Influência Direta (entorno dos imóveis onde pretende ser implantado), a metodologia utilizada para avaliação destas alterações considerou inicialmente a identificação das áreas com restrições legais.

Considerando-se as características do empreendimento, as ações foram classificadas em duas categorias:

- Ações sob responsabilidade direta do empreendedor; relacionadas às obras de habilitação do terreno e implantação de infraestrutura;
- Ações gradativas sob responsabilidades de terceiros; relacionado às construções e edificações dos lotes.

5.1.1 Classificação dos Impactos

Uma vez identificados os impactos ambientais, estes foram classificados de acordo com as recomendações da resolução CONAMA 1/86, além das complementações necessárias.

Sendo assim, a seguinte classificação para avaliação dos impactos:

- Quanto à categoria: predominância do impacto: ambiental ou econômico;
- Quanto à classificação: estabelece a natureza do impacto, podendo ele ser positivo ou negativo;
- Quanto à incidência: estabelece como ação do prévio impacto o componente ambiental, podendo ser de forma direta e indireta;
- Quanto à abrangência: trata da dimensão do impacto, podendo ele ser local ou regional;
- Quanto à expectativa de concorrência: Avalia-se a carência do impacto determinando que possa ser imediato, em curto prazo, em médio prazo ou em longo prazo;
- Quanto ao prazo de duração: determina quanto tempo poderá ser observado o fenômeno, podendo ser temporário, permanente e cíclico.
- Quanto à reversibilidade: para os impactos negativos avalia se a possibilidade de reversão como reversível, parcialmente reversível, e irreversível. Para os impactos positivos não se faz necessário supor reversibilidade;
- Quanto a mitigabilidade/potencializável: trata-se da possibilidade da adoção de medidas mitigatórias que reduzam os impactos, podendo ser elas mitigáveis, não mitigáveis e potencializáveis;
- Quanto à magnitude: estabelece quantitativamente o grau de interferência do impacto como baixo, médio e alto;
- Quanto à relevância: representa a análise dos demais atributos de modo a classificar a interferência de cada ação em pequena, média e grande.

5.2 FASE DE IMPLANTAÇÃO

5.2.1 Meio físico

5.2.1.1 Erosão

Na execução das obras de terraplanagem haverá a necessidade de cortes e aterros. Estas ações promovem alteração do relevo, gerando condições favoráveis para a ação das intempéries, causando principalmente o escoamento superficial de água e o carregamento de partículas para as áreas de cotas mais baixas do terreno.

Considerando a necessidade de nivelamento da área, os riscos da instalação de processos erosivos não podem ser desprezados na definição das áreas do sistema viário e também para a instalação de estruturas subterrâneas (água, drenagem pluvial e esgotamento sanitário).

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, indireto, local, ocorrendo em curto prazo, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

Apesar disto, o local onde o empreendimento será instalado é plano em sua maioria, o que facilitará e evitará grandes intervenções neste aspecto.

5.2.1.2 Redução da Qualidade de Águas Subterrâneas

Os resíduos sólidos e líquidos gerados no canteiro de obras podem causar contaminação acidental do solo comprometendo a qualidade das águas subterrâneas. Estas contaminações acidentais do solo em geral ocorrem durante as atividades de abastecimento, manutenção de equipamentos, limpeza de estruturas e maquinários, vazamentos em equipamentos, derramamento o transbordamento durante as operações de carga e descarga dos produtos, etc. Em geral, ocorrem durante a utilização de produtos químicos de uso na construção civil, como tintas, cimento e produtos de limpeza. A contaminação por derivados de petróleo como combustíveis, lubrificantes e solventes também pode ocorrer.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, regional ocorrendo em curto prazo, cíclico, parcialmente reversível; mitigável, de magnitude de média relevância.

5.2.1.3 Redução da Permeabilidade do Solo

Com a pavimentação de partes do terreno para a via de acesso, ocorrerá redução na infiltração de água no solo o que aumenta o escoamento superficial laminar que podem provocar os processos erosivos. O tipo de pavimentação escolhida para as vias de acesso é fundamental, pois pode reduzir o impacto provocado.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, local, ocorrendo em longo prazo, permanente, parcialmente reversível; mitigável, de média magnitude e de média relevância.

5.2.1.4 Poluição Sonora

Durante as obras serão utilizados equipamentos geradores de ruídos como escavadeiras, caminhões, marteletes, betoneiras etc. Conforme o tempo os níveis destes ruídos podem acarretar afugentamentos da fauna, além de irritabilidade e fadiga mental da população do entorno. A poluição sonora durante as obras tem como característica o seu imediatismo, pois ocorre somente durante o funcionamento do canteiro de obras.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, regional, ocorrendo em curto prazo, temporário, reversível; parcialmente mitigável, e de média relevância.

5.2.1.5 Qualidade do Ar

O estabelecimento do canteiro de obras e a movimentação de terra para a terraplanagem resultarão no desprendimento de partículas sólidas em suspensão (poeira). O material particulado é inerte por isso não causa intoxicação.

É um impacto difícil de ser mensurado, porém pode causar desconforto a população. Em geral o alcance destas partículas é variável conforme as condições climáticas, mas tendem a se depositar rapidamente.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, regional, ocorrendo em curto prazo, temporário, reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.2.2 Meio Biótico

5.2.2.1 Prejuízos a Fauna Terrestre

Com a emissão de ruídos durante as obras poderá ocorrer o afugentamento da fauna local. Também no decorrer da construção das casas, podem ocorrer óbitos principalmente na microfauna por pisoteamento, atropelamento, intoxicação por vazamento acidental de produtos químicos ou imprudência.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, local, com ocorrência imediata, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.2.2.2 Prejuízos a Fitofisionomia

O processo de implantação do empreendimento ocasionará a supressão de parte da vegetação existente. Já ocorreu também a supressão irregular de vegetação para instalação do empreendimento. Portanto, deverá ser rigorosamente respeitada a compensação pela irregularidade e a preservação da área verde necessária de acordo com os parâmetros do projeto, esta será averbada em matrícula como garantia de preservação atual e futura.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, local, com ocorrência imediata, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.2.3 Meio Socioeconômico

5.2.3.1 Conflitos entre Obras e a Rotina dos Moradores

Inevitavelmente a implantação de um empreendimento causa alterações significativas da rotina da população, através dos impactos positivos ou negativos que as obras efetivamente poderão gerar no cotidiano da região.

As obras de implantação irão provocar ruídos, poeira, tráfego de veículos e um contingente de trabalhadores que não fazem parte da rotina da população.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, regional, com ocorrência imediata, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de média magnitude e de grande relevância.

5.2.3.2 Aumento Temporário na Oferta de Empregos

As obras civis relacionadas ao empreendimento deverão exigir alguns trabalhadores que deverão ser recrutados na própria cidade o que irá propiciar um aumento da oferta de empregos. Este aumento na oferta de postos de trabalho cria novas fontes de renda para a população local incrementando a demanda de bens e serviços, fortalecendo o comércio local.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência imediata, cíclico, potencializável, de média magnitude e de grande relevância.

5.2.3.3 Aumento da Demanda de Bens e Serviços

As obras de implantação do empreendimento irão incrementar o consumo de bens e serviços, acarretando um aumento na arrecadação de impostos e taxas.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência imediata, cíclico, potencializável, de média magnitude e de grande relevância.

5.2.3.4 Alterações na Paisagem

Durante a fase de implantação do empreendimento a alteração na paisagem constitui-se num impacto negativo, visto que a supressão da vegetação, a movimentação de terra, a execução dos serviços e o acúmulo de materiais, desvalorizam momentaneamente a paisagem.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, local, com ocorrência em curto prazo, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de média magnitude e de média relevância.

5.2.3.5 Desenvolvimento de Vetores

O acúmulo de entulho durante as obras pode tornar-se um lugar propício à atração e ao desenvolvimento de espécies sinantrópicas que atuam como vetores de agentes etiológicos de diversas doenças.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; negativo, direto, regional, com ocorrência em curto prazo, temporário, parcialmente reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.2.3.6 Aumento no Tráfego de Veículos

Com a realização das obras ocorrerá um aumento no tráfego de veículos pesados como caminhões e máquinas que operarão ou transportando insumos para as obras civis. Isto implicará em transtorno para comunidade local, pois o trânsito de veículos pesados aumenta o nível de ruídos e de materiais particulados na atmosfera.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: econômico; negativo, direto, regional, com ocorrência imediata, cíclica, reversível; parcialmente mitigável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.2.3.7 Receita Tributária

A aquisição de material e equipamento para as obras de implantação do empreendimento implicará no o aumento da arrecadação tributária. Está previsto o aumento da arrecadação de ICMS, IPI e ISS contribuindo nas receitas municipais, estaduais e federais.

Na fase de implantação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, indireto, regional, com ocorrência imediata, cíclica, potencializável, de baixa magnitude e de pequena relevância.

5.3 FASE DE OPERAÇÃO

5.3.1 Meio Biótico

5.3.2.1 Disponibilidade de Novos Habitats para a Fauna

A área é um local propício ao estabelecimento de certas espécies nativas e exóticas que convivem muito bem em áreas urbanas, quando o empreendimento estiver concluído. Estas espécies generalistas que já são a maioria na região, provavelmente irão retornar paulatinamente ocupando a área verde do imóvel, bem como a área de entorno, para nidificação, alimentação e repouso.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: ambiental; positivo, direto, regional, ocorrendo em longo prazo, permanente, potencializável; de média magnitude e de média relevância.

5.3.3 Meio Socioeconômico

5.3.3.1 Aumento do Tráfego de Veículos

O empreendimento atenderá demanda de moradores, que deverá aumentar o fluxo de veículos na via de acesso, porém isto não deve implicar em transtorno para comunidade local, pois o número de veículos não será muito maior do que já transita na área.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; negativo, direto, regional, com ocorrência em médio prazo, permanente, irreversível; não mitigável, de média magnitude e de média relevância.

5.3.3.2 Valorização Paisagística

A construção das casas e a implantação da infraestrutura necessária, irá valorizar a paisagem, em comparação a situação atual da área.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência em médio prazo, permanente, potencializável; de média magnitude e de media relevância.

5.3.3.3 Geração de Empregos para Serviços Domésticos

Os moradores do condomínio necessitarão de mão-de-obra para serviços domésticos e manutenções, que serão ofertados pela população do entorno. Isto acarretará no crescimento da economia nas áreas de influência do empreendimento.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, de curto prazo, permanente, potencializável; de baixa magnitude e de baixa relevância.

5.3.3.4 Aumento na Demanda de Bens e Serviços

O estabelecimento das famílias que irão morar no condomínio, irá causar um aumento na demanda pelo consumo de bens e serviços locais, a arrecadação de impostos e taxas, aumentando a renda e os empregos.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, de ocorrência imediata, permanente, potencializável; de média magnitude e de média relevância.

5.3.3.5 Receita Tributária

Com a regularização do empreendimento e a construção das casas, ocorrerá o aumento no recolhimento de IPTU, o que aumentará a arrecadação permitindo a Prefeitura Municipal à realização de melhorias no bairro. Também a aquisição de insumos e serviços aumentará a arrecadação de ICMS, IPI e ISS contribuindo nas receitas municipais, estaduais e federais.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência em curto prazo, permanente, potencializável; de média magnitude e de média relevância.

5.3.3.6 Valorização Imobiliária

Com a operação do empreendimento toda a região deverá ser valorizada, com um maior fluxo de pessoas e construções regulares, os imóveis do entorno do empreendimento deverão ser valorizados.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência em médio prazo, permanente, potencializável; de média magnitude e de media relevância.

5.3.3.7 Aumento na Demanda por Serviços Públicos

Quando da ocupação dos lotes do empreendimento, ocorrerá um aumento pela procura e necessidade dos serviços públicos, principalmente de saúde e educação, demandando incremento em suas estruturas.

Na fase de operação esse impacto caracteriza-se como: econômico; positivo, direto, regional, com ocorrência em médio prazo, permanente, potencializável; de média magnitude e de média relevância.

6 MEDIDAS MITIGADORAS

O condomínio apresenta impactos positivos e negativos de pequeno potencial na fase de obras e na fase de operação. Entre os impactos negativos, existem aqueles passíveis de mitigação pelo empreendedor, seja através de ações corretivas, ou pela aplicação de ações preventivas. Existem impactos para os quais não se identificam medidas mitigadoras tecnicamente possíveis ou economicamente variáveis, mas, podem ser minimizadas pela aplicação de medidas compensatórias ou reparadoras.

6.1 MEIO FÍSICO

6.1.1 Erosão

Durante as operações de corte e movimentação de terra, os processos erosivos que ocorrem em condições normais podem ser acelerados e causar prejuízos ambientais como a deposição em partes baixas do terreno.

Para mitigar os efeitos referentes à ação erosiva na movimentação de terra, deverão ser utilizadas técnicas adequadas de mobilização de terra, como a implantação de taludes com declividade compatível com as características do solo local e a quantidade de material depositado. Estas técnicas devem ser utilizadas

mesmo durante a fase de construção, independentemente de serem provisórias ou definitivas.

Já na fase de operação, o risco de processos erosivos além das condições normais é bastante reduzido, porém devem-se cobrir as áreas que apresentam potencial erosivo com gramíneas e/ou vegetação fixadora do solo, reduzindo o impacto das chuvas e do risco de mobilização, melhorando também a qualidade paisagística do local.

6.1.2 Redução na Qualidade das Águas Subterrâneas

Os resíduos sólidos e líquidos gerados no canteiro de obras podem causar contaminação acidental do solo comprometendo a qualidade das águas subterrâneas.

A mitigação deste possível dano, se faz necessário realizar manejo adequado dos equipamentos e máquinas, as manutenções e trocas de óleo, bem como o abastecimento de máquinas deverá ser realizado preferencialmente fora da área do empreendimento, porém caso seja identificado qualquer vazamento de óleos ou graxas no solo, este deverá ser removido e encaminhado para aterro industrial licenciado para resíduos contaminados.

Quanto aos produtos químicos utilizados em obras civis, os mesmos deverão ter suas embalagens segregadas das demais a fim permitir seu encaminhamento para empresas licenciadas para seu recebimento e destino final.

6.1.3 Redução da Permeabilidade do Solo

Parte da drenagem superficial da área será afetada principalmente após a instalação das unidades residenciais. Para evitar transtornos durante os eventos pluviométricos deve- se instalar sistema de drenagem, principalmente nas áreas pavimentadas, que possa absorver grande parte da água evitando-se o acúmulo nas partes mais baixas do terreno. Nas áreas pavimentadas sugere-se a utilização de materiais que permitam a penetração da água no solo. A utilização de pavimento articulado de concreto, lajota ou paver, proporciona algumas características e ambientais favoráveis, entre elas a maior infiltração das águas

pluviais e maior conforto térmico, se comparado a outros tipos de pavimento como o concreto asfáltico.

6.1.4 Poluição Sonora

Durante a execução das obras de instalação, deverá ser observada a manutenção dos escapamentos das máquinas e caminhões utilizados, determinando sua troca caso o ruído esteja acima do permitido, cabe salientar ainda que a movimentação de máquinas deverá respeitar os horários de trabalho, comercial, de modo a minimizar eventuais conflitos com a população do entorno.

6.1.5 Qualidade do Ar

Para evitar o desprendimento de poeira deve-se manter a umidade do solo nos dias mais secos, limitar a velocidade dos veículos com o uso de obstáculos e placas de sinalização. Para a movimentação de entulho e terra sobre os veículos devem-se utilizar lonas ou telas que evitem seu desprendimento durante o transporte.

6.2 MEIO BIÓTICO

6.2.1 Prejuízos a Fauna Terrestre

Prejuízos à fauna podem ser citados, entre eles o afugentamento, o risco de óbitos, a destruição dos nichos e as barreiras que podem evitar o trânsito natural. Porém, na área do empreendimento grande parte das espécies que podem ser encontradas são aquelas que vivem em áreas urbanizadas e estão acostumadas ao convívio com o ser humano. Poucas medidas efetivas podem ser tomadas para reduzir estas interferências.

Para mitigar o afugentamento da fauna em virtude dos ruídos gerados, sugere-se que o trânsito de veículos nas áreas do empreendimento seja restrito. Após a finalização das obras a fauna poderá ser atraída para área do loteamento através do plantio de espécies nativas e frutíferas na área verde.

Sugere-se como medida mitigadora para evitar óbito de animais, que sejam retirados produtos potencialmente lesivos como embalagens e vasilhames com

resíduos tóxicos. Quanto às espécies consideradas peçonhentas, estas devem ser retiradas da área de trânsito de pessoas e liberadas em áreas próximas onde haja menor circulação.

Para evitar a destruição dos nichos da microfauna e os impactos causados por barreiras, a mesma medida de definição de delimitação prévia das áreas atingida deve ser aplicada.

6.3 MEIO SOCIOECONÔMICO

6.3.1 Conflito entre as obras e a rotina dos moradores

Os ruídos gerados durante as obras, a movimentação de veículos pesados, a poeira, o acúmulo de materiais podem ser fatores conflitantes entre os moradores da região com as obras nas fases de implantação do empreendimento. Para evitar tais conflitos deve-se manter um canal aberto com a comunidade, através dos órgãos representativos, buscar a contratação de mão-de-obra no entorno do empreendimento e limitar os horários de operação do canteiro de obras.

Na fase de operação, para evitar os ruídos devem-se conscientizar os moradores da necessidade de evitar excessos quanto ao uso de equipamentos sonoros e motores.

6.3.2 Controle de Vetores

Para evitar a proliferação de vetores de doenças é importante manter medidas de higiene principalmente na correta destinação dos resíduos gerados pelo empreendimento e estruturas adequadas para o armazenamento de materiais de destinação do lixo.

Na fase de implantação faz-se necessário a conscientização dos operários para o armazenamento adequado e a disposição final dos resíduos gerados.

Já, na fase de operação, os resíduos sólidos gerados pelas unidades residenciais devem ser separados de acordo com seu tipo (reciclável e orgânico), e encaminhados para a coleta municipal.

6.3.3 Tráfego de Veículos

Para mitigar os transtornos causados durante o período de obras, o fluxo de caminhões e máquinas deve ser direcionado para os períodos de menor trânsito na via de acesso e do entorno da área do empreendimento.

6.3.4 Aumento na Demanda por Serviços Públicos

Levando em consideração que a ocupação das unidades residenciais será feita por famílias que já residem no entorno, isso não deve gerar um aumento significativo na demanda por serviços públicos.

6.3.5 Alterações na Paisagem

A alteração da paisagem ocorrerá durante a instalação do empreendimento, com a supressão de vegetação e obras de terraplanagem. De modo a mitigar seus efeitos, o rigoroso cumprimento do cronograma proposto, a revegetação do solo exposto com espécies herbáceas e a execução das etapas de forma contínua, sem interrupções diminuirão estes impactos, que serão efetivamente sanados quando da conclusão do empreendimento.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em análise ao exposto neste estudo, pode-se afirmar que a instalação e operação do empreendimento não trará impactos negativos e/ou positivos significativos a vizinhança em seus diferentes aspectos, uma vez que o entorno se já possui vocação para ocupação residencial e se encontra desenvolvida urbanisticamente. A instalação do empreendimento, possibilita a regularização imobiliária e a valorização da área, além da garantia do bem adquirido pelos compradores lesados.

8 REFERÊNCIAS

AMMVI- ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO MÉDIO VALE DO ITAJAÍ. **Municípios da Associação**. Disponível em: < http://www.ammvi.org.br/municipios/index.php>. Acesso em: outubro/2025.

BLUMENAU E VALE EUROPEU. **Guabiruba.** Disponível em: < http://www.blumenau.com.br/turismo/blumenau-e-vale-europeu/guabiruba/>. Acesso em: outubro/2025.

BRASIL. **Lei nº 9.433, de 08 de janeiro de 1997**- Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989. Presidência da República: legislação federal. Brasília, DF.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009**- Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Presidência da República: legislação federal. Brasíla, DF.

BRASIL. **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012**- Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Presidência da República: legislação federal. Brasíla, DF.

CASAN- COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUA E SANEAMENTO. **Guabiruba**. Disponível em: < http://www.casan.com.br/#0>. Acesso em: outubro/2025.

ECIVIL. **Infraestrutura urbana.** Disponível em: < http://www.ecivilnet.com/dicionario/o-que-e-infra-estrutura-urbana.html >. Acesso em: outubro/2025.

GOOGLE EARTH PRO. Acesso em: outubro/2025.

IBGE Cidades. **Guabiruba**. Disponível em:< http://www.cidades.ibge.gov.br/v3/cidades/municipio/4206306>. Acesso em: outubro/2025.

POPULAÇÃO. **Guabiruba.** Disponível em: <http://populacao.net.br/populacao-guabiruba_sc.html>. Acesso em: outubro/2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUABIRUBA. **Características do Município.** Disponível em: <http://www.guabiruba.sc.gov.br/cms/pagina/ver/codMapaItem/26341#.VRIEFvnF-So> Acesso em: outubro/2025.

SDR- SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Guabiruba.** Disponível em: < http://www.adrs.sc.gov.br/adrbrusque>. Acesso em: outubro/2025.

TURISMO SANTA CATARINA. **Sítios arqueológicos**. Disponível em: <http://turismo.sc.gov.br/atividade/sitios-arqueologicos/> Acesso em: Outubro/2025.

VALEU EUROPEU. **Guabiruba.** Disponível em: <http://www.valeeuropeu.tur.br/site/cidade-detalhe/22/Guabiruba/>. Acesso em: Outubro/2025.