Análise Técnica nº 041/2025 SEPLAN/CPAEIV.

Blumenau, 15 de agosto de 2025.

Processo Administrativo: 2025/1775
Requerente: Construtora Gard SPE Ltda.
Endereço: Rua Bonifácio da Cunha, 98 – Jardim Blumenau

Assunto: Análise do EIV

A CPAEIV – Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – analisou o EIV Prévio e faz as seguintes considerações:

1. Corrigir identificação da Secretaria de Planejamento Urbano – SEPLAN e da Diretoria de Planejamento Urbano;
2. Conforme solicitado na análise do EIV prévio: "considerando que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser um documento técnico, sucinto e objetivo, reformular o item 2.4 – Descrição das Atividades do Empreendimento";
3. No item 2.5 – Características do Local, indicar as macrozonas e as macroáreas do imóvel;
4. Verificar, no estudo em análise, a relevância de indicar as densidades dos bairros Passo Manso e Salto Weissbach;
5. Verificar se no item 4.3.1 – Ventilação, estão sendo fornecidas informações referentes à área em estudo;
6. No item 4.3.2 – Insolação e Sombreamento, avaliar o impacto do sombreamento indicando as edificações existentes;
7. No item 4.3.5 – Microclima e Conforto Ambiental Urbano, esclarecer de que forma o empreendimento irá "contribuir ao conforto ambiental da vizinhança imediata, principalmente no tocante a ventilação e insolação";
8. No item 4.4.1.3 – Energia Elétrica e Iluminação Pública, anexar parecer da empresa responsável pelo fornecimento de energia elétrica referente à viabilidade do empreendimento;
9. No item 4.4.1.7 – Rede de Abastecimento de Gás, indicar a solução adotada pelo empreendimento;
10. Item 4.4.2.1 – Educação, corrigir texto;
11. No item 4.4.2 – Esporte e Lazer, avaliar a existência e a qualidade de espaços destinados à pratica esportiva;

12. Nos itens 5.1 e 5.1.1, verificar a relevância das informações referentes às ruas Bahia e General Osório;
13. No item 5.2.1 - Bens Tombados e Patrimônios Históricos, verificar eventuais impactos gerados pelo sombreamento;
14. No item 5.2.3 – Interpretação da Paisagem, avaliar o impacto considerando as características do terreno atualmente e após a construção do empreendimento;
15. No item 5.4.3.1 – Geração de Viagens para Uso Residencial, verificar informação sobre o número de unidades habitacionais com 2 quartos e com 1 quarto;
16. Ainda no item 5.4.3.1, verificar a quantidade de pessoas por dormitório e a quantidade de habitantes nas unidades habitacionais com 3 suítes, rever cálculo da estimativa de viagens geradas;
17. Rever quantidade de veículos e dimensão da caixa de acumulação de veículos (tabela 10);
18. No item 5.5 – Avaliação das Condições de Acesso e de Circulação de Veículos e Pedestres, verificar informação referente a estrutura existente, principalmente nas transversais da Alameda Rio Branco e da via onde pretende-se implantar o empreendimento;
19. Item 6.1.1 – Adensamento, Expansão ou Segregação Urbana e/ou Alteração de Uso em sua Área de Influência, como o estudo informa que "em grande parte das aquisições de nova moradia, é de pessoas que já convivem no bairro ou próximo dele", entende-se que não haverá adensamento mas um "deslocamento" dos moradores porém, questiona-se o que acontecerá com os imóveis ocupados por essas pessoas atualmente;
20. No item 6.1.2, esclarecer de que forma o empreendimento gera maior segurança;
21. Nos itens 6.1.5 e 6.1.9, corrigir texto;
22. No item 6.2.1 – Tipologia, considerando a análise apresentada, verificar a inclusão do item nos "Impactos Urbanísticos Negativos";
23. Item 6.2.2 – Ventilação, avaliar impacto no nível da via de circulação, conforto na caminhabilidade;
24. Itens 6.2.5 e 6.2.6, apresentar dados que justifiquem a afirmação;
25. Referente ao item 7 – Avaliação dos Impactos e Proposição de Soluções para Prevenir, Compensar, Corrigir e/ou Mitigá-los:

- considerando o item 5.5 do Estudo, esclarecer a necessidade das propostas relacionadas à Rua Bonifácio da Cunha;

- considerando o item 4.4.2 do Estudo, esclarecer a necessidade da proposta relacionada aos Parques e Lazer;
- considerando o item 6.2.5 do Estudo, esclarecer a necessidade da proposta relacionada à Saúde;
- considerando o item 6.2.6 do Estudo, esclarecer a necessidade da proposta relacionada à Educação;

26. Verificar, junto ao SAMAE, a proposta apresentada referente à coleta de lixo;
27. Na matriz de impactos do empreendimento na fase de implantação, verificar impacto positivo no adensamento populacional;
28. Na matriz de impactos do empreendimento na fase de operação, verificar medidas mitigadoras relacionadas ao "ruído, vibração e calor", ao "adensamento populacional" e à "insolação, sombreamento e ventilação";
29. Quando o empreendimento não gerar impacto em determinado item, considerar nas matrizes o impacto nulo, nem positivo e nem negativo;
30. No item 9 – Conclusões, esclarecer a afirmação "socialmente justo" apresentada, considerando, principalmente, as informações fornecidas nos itens 6.2.5 e 6.2.6 do Estudo;
31. Verificar no projeto a proposta de reurbanização da via pública, transformando-a em "via acalmada";
32. Segue anexo Memorando nº044/2025/ENG/SEMUS referente ao impacto no serviço público de saúde;
33. Segue anexo Memorando da Secretaria Municipal de Educação referente ao impacto no serviço público.

Reforçamos o caráter técnico do EIV, que o mesmo deve ser sucinto e objetivo, focando na análise dos impactos e consequentes mitigações/compensações do empreendimento em sua área de influência.

Sendo o que tínhamos, nos colocamos à disposição para dirimir qualquer dúvida.

Arq. Roger D. Schreiber
Seplan – DPU

Eng. Paulo Sérgio da Costa Junior
Seplan – DMU

Arq. Patrícia Ester Schwanke
Seplan – DDP

Eng. Dirk Reiter
Semob – Secretário

Eng. Raoni Gonçalves de Paulo
Seplan – DRCU

Eng. Samuel Aurélio da Silva
Seplan – DD

Arq. Daniela Carvalho Lana de Siqueira
Seplan – DPU