



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

PARECER

Trata-se de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) do empreendimento denominado **RESIDENCIAL CHAPADA DO BOSQUE**, processo protocolado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo (SMDUET) com o nº **427143/2017**, de propriedade de **MRV PRIME PROJETO MT O INCORPORAÇÕES SPE LTDA** que possui como responsável pelo Licenciamento e obra **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/N** e de responsabilidade técnica do Arquiteto e Urbanista **LUCAS COELHO DE ALMEIDA**.

Após análise o corpo técnico da SMDUET decide **SOLICITAR CORREÇÕES** deste Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV).

II.II. Dados do Empreendimento

Trata-se de um empreendimento a ser edificado cuja a categoria de uso / tipologia se refere a condomínio **Vertical**, e não horizontal, denominado "**Residencial Chapada do Bosque** ou Chapada do Vale"?

Lote: Área do lote apresentado de 36.465,38m² diverge da área Prevista do Empreendimento que é de 22.882,89m².

Unidades Habitacionais: Continuando ainda nos dados do Empreendimento, cita 416 - sendo 04 unidades por pavimento, num total de 16 unidades por torre, divergindo do quadro de previsão do Empreendimento que é de 404 unidades.

V. LOCALIZAÇÃO

O mapa "Figura I" Áreas de localização apresentado as cores simbolizando as Zonas, diverge do Mapa de Zoneamento 2013 do município.

VI. ÁREA DE INFLUÊNCIA

O mapa "Figura III" Áreas de Influências apresentado as cores simbolizando as Zonas, bem como a **Legenda** diverge do Mapa de Zoneamento 2013 do município.

V.I.II - Área Prevista do Empreendimento

Os dados apresentados no quadro de áreas do Empreendimento diverge da área apresentadas no início, nos Dados do Empreendimento, sendo (36.465,38m²), 100%;

QUADRO, ÁREA DO LOTE - ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA: (TABELA)

Item 1, Descrição Lote, Quantidade 1,00, Área Unitária 22.882,89, 100%;





ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

QUADRO, QUANTIDADE DE BLOCOS E UNIDADES HABITACIONAIS:(Tabela)

Item 1, Descrição Bloco - Apartamento Convencional 24, Item 2, Bloco - Apartamento Adaptado PNE 1, Total de Unidades Habitacionais 404 (416 citados no início dados do Empreendimento);

QUADRO, ÁREA CONSTRUIDA:

Item 1, Descrição Bloco Apartamento Convencional e PNE, a quantidade somados 24 mais 01 igual a 25 divergindo do total apresentado no início;

V.I.III - Número de Unidades Habitacionais Prevista

Os blocos com apartamentos adaptados a portadores de necessidades especiais, estão distribuídos nos andares superiores em momento algum no estudo foi citado Elevadores, a tabela referente aos blocos de Unidades Habitacionais, a quantidade e o total diferem do apresentado no início deste estudo;

V.I.IV - Estimativa da População - Fixa e Flutuante

Trata-se de uma "população máxima teórica", que constitui parâmetro de referencia para o cálculo do número de viagens que o empreendimento irá gerar quando da ocupação plena do empreendimento.

Qual o parâmetro de Referencia para o cálculo do numero de viagens e qual a população fixa atual (Existente)?;

População Flutuante

Quadro Total de População Flutuante o nº de Unidades é 404, ou seria "416" Unidades?

V.I.V - Consumo Previsto de Água

O empreendimento está projetado para ter 404 (Não seria 416) unidades autônomas, com previsão dos seguintes consumos;

Análise dos Dados

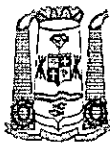
Decorrente a implantação de empreendimentos mais caros em bairros centrais geram um fenômeno urbanístico que as cidades recentemente vêm enfrentando. Conhecido como gentrificação.

"Vai haver gentrificação com a execução deste empreendimento", o empreendimento é para a faixa 02 e 03 do programa Minha Casa Minha Vida e quais outras conseqüências a população do entorno pode sofrer?

Adensamento:

Para minimizar os impactos dos vazios urbanos da cidade, aproveitando a infraestrutura subutilizada, diminuindo consideravelmente os custos do município para manutenção e melhoria das condições da cidade.

Quais são as infraestrutura não subutilizada?



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

Valorização da Área de Influência Direta,

"Quais são as infraestruturas existente na área de influencia direta;

Figura V - Imagem do Entorno Imediato, Qual a sua localização desta imagem (Nome da Rua);

Outro aspecto a ser considerado, além do adensamento da região, é o convívio de três grupos existente, um das famílias, um comércio varejista durante o dia, e o outro durante a noite a venda de drogas e prostituição; com a implantação do empreendimento quais as melhorias terão para estes aspectos externos já existente;

Proximidade de Equipamentos Públicos:

A região pouca adensada, uma população de renda mais baixa, esta próxima a um pólo comercial que é a região do Zero Quilometro.

Quais os equipamentos urbanos existente no entorno e se atendera apos a implantação do empreendimento;

Conseqüentemente a esse processo, força o cidadão há passar muito tempo no transito, fazendo a rota entre sua residência e seu estabelecimento de trabalho e ensino. Muitas vezes essa rota é realizada pelo transporte público.

Quais as linhas de transporte público existe, especifique a rota e os pontos, se não tem, quais medida vão ser tomadas?

V.II - Equipamentos Urbanos e Comunitários

Os equipamentos Urbanos dentro do raio de influencia direta, atendera a região apos a implantação do empreendimento, de acordo com o mapa pontuando os equipamentos são apenas cinco (05) equipamento dentro do raio de influencia direta que é de um quilometro (1Km),

obs: foi feito pesquisa de campo? Colocar os dados no parecer do Residencial Chapada do Bosque quanto aos equipamentos Comunitários;

Análise dos dados

Levantamentos realizados pela empreendedora demonstra que 82% dos clientes de seu empreendimento são residentes locais.

Já foram vendidos ou é apenas uma estimativa da empreendedora?

Os futuros e os existente moradores da região já são usuários do sistema publico, não necessariamente daquela unidade na área de influência.

Com certeza porque não tem sistema público suficiente dentro do raio de 1 Km.

O aumento da demanda, na rede instalada, ou seja a ampliação de atendimento depende também da ampliação da estrutura, a infraestrutura urbana deve estar no entorno do empreendimento, dentro do raio direto, para não ter a necessidade do



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

deslocamento longo, para os moradores do empreendimento e do entorno (Impacto Negativo Permanente);

V.III.III - Situação e Implantação

Na planta de Implantação estão sendo apresentadas algumas rua já consolidadas, estreitas e sem calçadas, estas vias estão sendo apresentadas no Relatório de Impacto de Transito, elas sofrerão alguma alteração?

V.III.IV - Empreendimento - Pólos Geradores de Tráfego

A principal via que recebera o fluxo de carro apos a instalação do empreendimento é a Avenida da FEB, (Via Arterial), apos retomada da Obra do VLT, uma parte do fluxo da Av. será desviada para esta região, coincidirá com a obra do empreendimento que medida será adotada?

V.IV.II - O Empreendimento - Aquisição do Imóvel em Planta

O empreendedor visando qualificar o seu produto procuram melhorar o entorno imediato aos empreendimentos, apresentando uma área mais qualificada para ocupação.

Alem de qualificar a área para ocupação quais as medidas compensatórias o empreendedor pretende apresentar para melhoria do entorno;

Obs: As imagens apresentadas dos Empreendimentos já executados pela Construtoras não dizem os locais onde foram construídos; (Fotos dos Condomínios);

Análise de Dados

A região em seu entorno imediato, apresenta baixo adensamento e moradias com baixa qualidade. O que não proporciona a instalação de novos empreendimentos ou oportunidades para o bairro se desenvolver.

Ao contrario a análise dos dados apresentados no estudo, a região apesar do baixo adensamento e moradia com baixa qualidade, a área proporciona a instalação de empreendimentos devido sua localização, região valorizada, mesmo com pouca infra estrutura;

V.V - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Anexo a esse estudo será entregue o Relatório de Impacto de Trânsito, com todas as análises necessárias.

O Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, apresentou estudo das vias do entorno do Empreendimento e as Avenidas de maior fluxo, o estudo demonstra os impactos futuros com a instalação do Empreendimento, foram apresentados os perfis das ruas e imagem das mesmas. **Obs:** Quanto as vias do entorno já consolidadas são estreitas, qual medida será adotada para melhoria das mesmas apos a instalação do empreendimento?

V.VII.I - Vegetação Existente



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

Conclusão: Diante aos dados apontados, em relação ao uso e ocupação de solo, a implantação do empreendimento causará impacto, Negativo e Permanente.

Qual o tipo de solo da região, a área permeável terá uma boa drenagem, não prejudicando a infiltração e o lençol freático?

V.VII.II - Alteração do Solo

O terreno apresenta topografia levemente acidentada, com declive no sentido Sudoeste-Noröeste.

OBS: Na implantação do empreendimento mostra a locação da ETE, no sentido contrario ao caimento do terreno, avaliar essa situação;

Análise dos Dados

As conseqüências da alteração do solo, ainda será executada contenção na lateral do terreno, garantindo mais estabilidade e segurança para o tráfego na Rua São José.

Qual medida será adotada para esta contenção, e qual a altura do talude?

V.VII.IV - Abastecimento de Água

O empreendimento recebeu favorável para o abastecimento de Água público existente, conforme declaração anexa ao relatório.

Onde esta a declaração de disponibilidade de água (DPA), do DAE

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHAMÇA

No quadro de Impactos de Vizinhança/Tipos de Impactos de Vizinhança

Infraestrutura: Não foi citado em relação ao transporte público existente ou previsão futura com a instalação do empreendimento, qual medida seria adotada?

VI.III - Sínteses dos Resultados

VI.III.I - Adensamento Populacional

Conforme apresentado no estudo, o empreendimento é voltado para a mesma classe social.

Não a uma controvérsia, pois foi apresentado neste estudo até com imagens de uns Casebres classificando como muito humildes?

IMPACTOS POSITIVO PERMANENTE

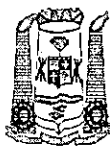
VI.III.IV - Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Não foi apresentado estudo se a Transporte Público existente na região;

Rede de Esgotamento Sanitário

As vias do entorno não possui rede de esgotamento sanitário, quais as ruas será beneficiada com estas infra-estrutura, que ira beneficiar o entorno?





ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo

Em análise ao Termo de Referência nº 03/2016 emitido com as diretrizes para a elaboração deste Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, foi solicitada a análise sobre algumas questões das quais foram apresentadas: estimativa da população fixa e flutuante que irá utilizar a atividade ou empreendimento; valorização imobiliária; não teve informação sobre transporte coletivo e ponto de taxi; foi pontuado levantamento e caracterização da vegetação existente; não apresentou compensação da Fauna local e providencias; Todas as bibliografias citadas no decorrer do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança devem constar na Bibliografia do mesmo.

Informar a fonte de todas as tabelas apresentadas no Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

Relatório de Impacto de Vizinhança

Foram apresentadas as medidas compensatórias propostas pelo empreendedor para minimizar os impactos causados pelo empreendimento.

As medidas compensatórias serão enviadas ao conselho da cidade para a Apreciação e Deferimento.

Na Conclusão do Relatório de Impacto de Vizinhança é mencionado que os impactos na fase de operação serão basicamente no sistema viário e que serão equacionados com as proposições contidas no RIV, deverá ser avaliados outros quesitos.

Considerações Finais

Diante do exposto se recomenda a primeira **CORREÇÃO E JUSTIFICATIVAS** do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança do empreendimento denominado Residencial CHAPADA DO BOSQUE, localizado na Rua Benedita Bernadina Curvo, Loteamento Jardim América, Bairro Ponte Nova, Várzea Grande/MT.

O município poderá solicitar informações complementares caso entenda que as informações corrigidas e justificadas fornecidas são insuficientes para a aprovação e análise do EIV/RIV.

Várzea Grande/MT, 25 de abril de 2017.


José Antonio da Silva

Arquiteto e Urbanista

CAU - A 107066-5

Coordenador de Elaboração Análise de
de Projetos


José Roberto Amaral de Castro Pinto

Arquiteto e Urbanista

CAU - A 10745-0

Superintendente de Desenvolvimento
Urbano