ESTUDO DE IMPACTO D E VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO DE CAMPO FAZENDA TERRAZA

CAMPO ALEGRE/SC, ABRIL DE 2024

SUMÁRIO

1. DADOS DO PROPRIETÁRIO 4
2. DADOS DA EMPRESA DE CONSULTORIA AMBIENTAL 5
   2.1. EQUIPE TÉCNICA 5
3. INTRODUÇÃO 6
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 7
5. LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS 9
   5.1. LEGISLAÇÃO FEDERAL 9
   5.2. LEGISLAÇÃO ESTADUAL 9
   5.3. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL 9
6. HISTÓRICO DE CAMPO ALEGRE 9
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO 10
8. OBJETIVO DO EMPREENDIMENTO 10
9. CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO 10
10. CONTEXTO SOCIOECONOMICO DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE 12
11. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO – AID 12
   11.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL 14
   11.2. ASPECTOS DE INFRAESTRUTURA 14
      11.2.1. Equipamentos Urbanos e Comunitários 14
      11.2.2. Atendimento à Educação Básica 15
      11.2.3. Atendimento à Saúde 16
      11.2.4. Sistema de Circulação e Transportes 16
      11.2.5. Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público 19
      11.2.6. Área de Recreação e Lazer do Empreendimento 21
      11.2.7. Área ecológica 22
   11.3. USO DO SOLO 22
   11.4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 26
   11.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO 27
   11.6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO 27
   11.7. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL 27
   11.7.1. RESERVAS INDÍGENAS, MONUMENTOS NATURAIS E BENS TOMBADOS 27
   11.7.2. INDÍCIOS DE VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS, HISTÓRICOS OU ARTÍSTICOS 28
   11.8. RISCOS AMBIENTAIS 29
   11.9. IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO 30
12. CONCLUSÃO 30
13. REFERÊNCIAS 31
14. ANEXO 32

TABELAS

Tabela 1 – Coordenadas de Localização do Imóvel do Empreendimento 7
Tabela 2 – Resumo das Áreas do Condomínio de Lotes 8
Tabela 3 – Cronograma de Implantação 11
Tabela 4 – Aspectos Gerais e Históricos. IBGE, 2012 e 2020. - Governo do Estado de SC, SEP, 2012. – Unidade de Gestão Estratégica do SEBRAE/SC (UGE) - Federação Catarinense de Municípios (FECAM). - Santa Catarina Turismo S/A (SANTUR). 12

MAPAS

Mapa 1 – Delimitação da AID do empreendimento – Fonte: Grupo Precisão, 2021. 13
Mapa 2 – Vias de Acesso ao Empreendimento – Fonte: Grupo Precisão, 2021. 17
Mapa 3 – Equipamentos Urbanos e Comunitários – Fonte: Grupo Precisão, 2023. 18
Mapa 4 – Zoneamento de Campo Alegre – Fonte: Grupo Precisão, 2021. 24
Mapa 5 –Uso e Ocupação do Solo dentro do Imóvel – Fonte: Grupo Precisão, 2021. 25
Mapa 6 – Sítios Arqueológicos. Fonte: Grupo Precisão, 2021. 28

GRÁFICOS

Gráfico 1 – Crescimento Populacional - Campo Alegre, entre 1970 e 2022 – Fonte: Dados IBGE, 2022. 14

FOTOS

Foto 1 – Rede de Energia, e Iluminação pública. 15
Foto 2 – Vias de Acesso 15

1. DADOS DO PROPRIETÁRIO

Proprietário	Campo Alegre Participações Ltda		
CNPJ:	28.955.251/0001-49		
Endereço:	Rua Dona Francisca		**Nº:** 552 – SL-12
Bairro:	Centro	**CEP:** 89.201-250	**Município:** Joinville / SC
Empreendimento:	Condomínio de Lotes		
Endereço:	RM-590 S/N		**Nº:** S/N
Bairro:	Faxinal	**CEP:** 80.294-000	**Município:** Campo Alegre/ SC
Matrícula do Imóvel:	51.174 – RI da Comarca de São Bento do Sul		
Área Total do imóvel:	643.910,89 m²		
Código da Atividade:	71 – Atividades Diversas		
Enquadramento da atividade:	71.11.00 – Parcelamento de solo urbano: Condomínio de Lotes localizado em municípios da Zona Costeira, assim definidos pela legislação específica, ou em municípios onde se observe pelo menos uma das seguintes condições: a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; b) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto do parcelamento		

2. DADOS DA EMPRESA DE CONSULTORIA AMBIENTAL

Razão Social:	PRECISÃO ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.	
Nome fantasia:	PRECISÃO ASSESSORIA EMPRESARIAL	
CNPJ:	19.581.309/0001-40	
Registro CREA/SC:	134.527-1	
Cadastro Técnico Federal:	IBAMA: 6009538	
Endereço:	Rua Quintino de Souza	**Nº:** 73
Bairro:	Centro	**Município: Garuva**/SC
Telefone:	(47) 3422-3104	
E-mail:	contato@grupoprecisaosc.com.br	
Home Page:	www.grupoprecisaosc.com.br	
Responsável:	Alessandro Brzozowski	**Fone:** (47) 3422-3104

2.1. Equipe Técnica

Nome	CPF	Formação	Registro
Rodrigo Machado	064.217.599-39	Engenheiro Civil	CREA/SC – 119443-8
Angélica Alves Martins	008.922.599-65	Engenheira Sanitarista e Ambiental	CREA/SC 191536-2
Fernanda Luísa da Costa	031.068.470-69	Engenheira Geóloga	CREA/RS 244033
Fernando André Galando	106.899.449-50	Engenheiro Sanitarista e Ambiental	CREA/SC 191640-7
Flávio Beilke	065.472.439-31	Biólogo	CRBIO 081925

3. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, segue as recomendações constantes da Lei Federal nº 10.257, aprovada em 10/07/2001, denominada Estatuto da Cidade que regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana dá outras providências, onde tem-se o Art. 37:

> O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:
> I – Adensamento populacional;
> II – Equipamentos urbanos e comunitários;
> III – Uso e ocupação do solo;
> IV – Valorização imobiliária;
> V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;
> VI – ventilação e iluminação;
> VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A Imagem e Tabelas a seguir, apresentam a localização do empreendimento e o quadro geral de áreas do mesmo.

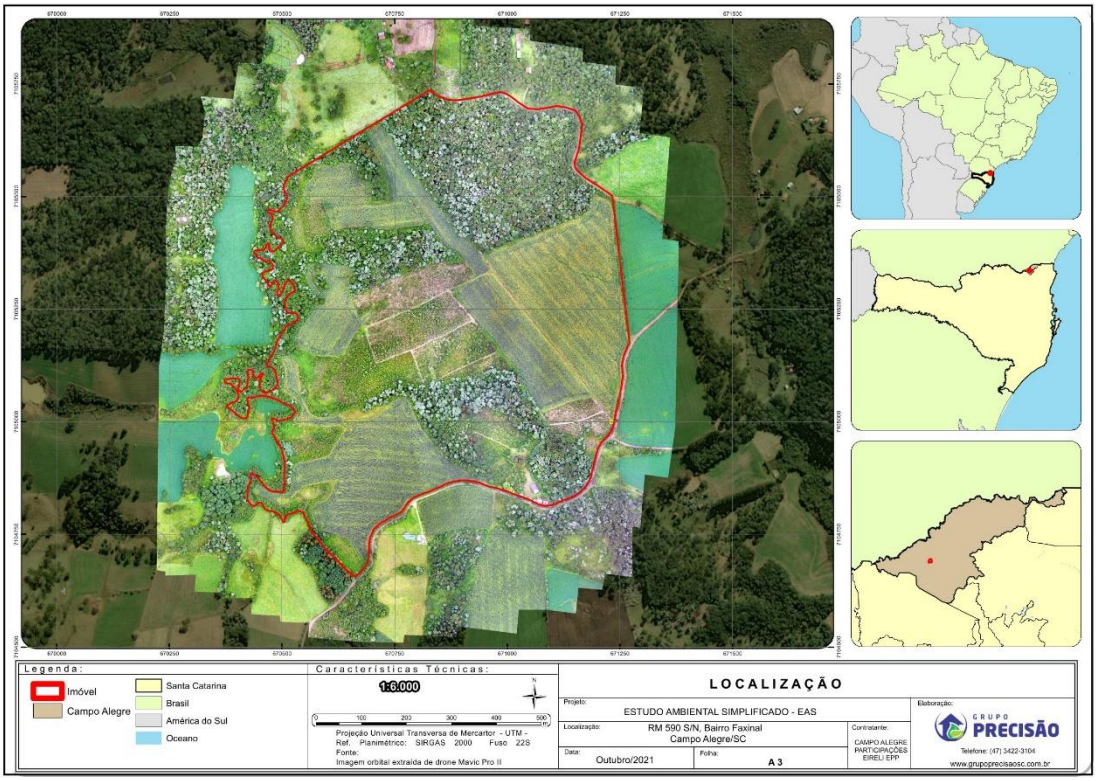


Figura 1 - Localização do Emreendimento – Fonte: Grupo Precisão, 2021

Coordenadas de Localização do Imóvel do Empreendimento				
Proprietário:	Campo Alegre Participações Ltda			
Logradouro: RM-590 S/N - Bairro Faxinal			**Município/UF:** Campo Alegre – SC	
Coordenadas Geográficas	Latitude	26° 9'56.12"S	Longitude	49°17'21.18"O
Coordenadas Planas UTM	Latitude	7104852.32 m S	Longitude	670986.44 m E

Tabela 1 – Coordenadas de Localização do Imóvel do Empreendimento

DADOS GERAIS	
MATRÍCULA Nº 51.174	643.910,89 m²
Nº DE LOTES	150

TABELA DE ÁREAS TOTAIS		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	PERCENTUAL (%)
ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO (DESCONTANDO A ÁREA DE DOAÇÃO)	638.489,09	100%
TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA	237.672,25	50,60%
TOTAL DE ÁREA COMUM	400.816,84	49,40 %
ÁREA DE DOAÇÃO PÚBLICA (PARA EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS)	5.421,80 m²	

ÁREA TOTAL DE APP (m²)	168.779,18	ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO DESCONTADAS AS ÁREAS DE APP , PARA EFEITO DE CÁLCULO DOS PERCENTUAIS CONFORME ART. 248 E ART. 275, § 3º DA LEI 147/2019	469.709,91m²

TABELA DE PERCENTUAIS DAS ÁREAS COMUNS		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	PERCENTUAL (%)
ÁREA DE RECREAÇÃO E LAZER	59.580,34	12,68 %
ÁREA ECOLÓGICA	47.741,50	10,16 %
VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO	53.516,22	11,39 %
ÁREA TÉCNICA	3.802,54	0,81 %
ÁREA RESERVA LEGAL	63.540,17	13,53%
ÁREA SERVIDÃO DE PASSAGEM	3.856,89	0,82%

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	QUANT. (un)
VAGAS ROTATIVA	228,00	19
VAGAS PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE	15,00	1
VAGAS PARA MOTOCICLETAS	17,60	8
VAGAS PARA BICICLETAS	18,90	14
VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	18,00	1

Tabela 2 – Resumo das Áreas do Condomínio de Lotes

5. LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

5.1. Legislação Federal

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal n° 9.503/97: Código de Trânsito Brasileiro;
- Lei Federal n° 6.766/79: Lei do Parcelamento do Solo Urbano;
- Lei Federal n°10.257/01: Estatuto da Cidade;
- Decreto Federal 5.300/2004: Regulamenta o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro;
- Lei Federal nº 11.428/2006: Lei do Bioma Mata Atlântica;
- Lei Complementar nº 140/2011: fixa normas para a cooperação entre união, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora;
- Lei Federal nº 12.651/2012: Novo Código Florestal;

5.2. Legislação Estadual

- Decreto 14.250/1981: Dispõe sobre a melhoria e a qualidade ambiental para o Estado;
- Lei nº 6063/1982 (Revogada pela Lei nº 17492/2018): Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providencias;
- Lei Estadual 9.748/1994. Dispõe sobre a Política Estadual de Recursos Hídricos e dá outras providências;
- Lei Estadual 14.675/2009: Institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outras providências;
- Lei Estadual 16.342/2014: atualiza o Código Estadual do Meio Ambiente.

5.3. Legislação Municipal

- Lei Complementar nº 147/2019: Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Campo Alegre, e dá outras providências;

6. HISTÓRICO DE CAMPO ALEGRE

A colonização da cidade começou com a construção da Estrada Dona Francisca. No Final do século XIX e início do século XX, a cidade viveu uma época áurea devido a fartura da erva mate e a sua localização privilegiada, entre Santa Catarina e Paraná.

No início do século XIX, em 1807, não passava de um pequeno povoado. Seu comércio era representado por um pequeno estabelecimento comercial de propriedade de Francisco Bueno Franco. No dia 23 de agosto de 1827, o governo imperial começou a medição dos lotes coloniais e construiu o primeiro rancho de Campo Alegre na localidade de São Miguel. A cidade foi nomeada de Froeliches Feld, que traduzido significa “Campo Alegre”, nome recebido devido as belas paisagens naturais.

Fundada a Colônia Dona Francisca, onde hoje é Joinville, a Cia colonizadora contratou, junto com o Governo imperial, a construção de uma estrada para além da serra do mar, a fim de viabilizar novas colonizações. Em 1879, a Estrada Dona Francisca já era transitável e o problema de divisa entre as terras das províncias do Paraná e Santa Catarina, já estava resolvido. A ocupação do espaço em que se instalou Campo Alegre, deu-se sobre um entreposto de parada de viajantes que faziam o trajeto entre o Sul do Paraná e Norte de Santa Catarina. Em 1888, Campo Alegre torna-se Distrito de São Bento do Sul.

O Município de Campo Alegre foi criado pela Lei n.º 244 de 17 de outubro de 1896 e emancipado em 18 de março de 1897. É limitado ao norte com o Estado do Paraná, ao Sul com os municípios de São Bento do Sul e Jaraguá do Sul, a oeste com o Estado do Paraná e São Bento do Sul, a leste pelos Municípios de Joinville e Campo Alegre.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DO EMPREENDIMENTO

O imóvel objeto do EIV está localizado na RM 590, S/N, bairro Faxinal, na Zona Urbana do Município de Campo Alegre, registrado sob a Matrícula nº 51.174 pertencente ao R.I. de São Bento do Sul/SC.

Anterior a implantação do empreendimento, o uso do imóvel era exclusivo para a floresta nativa, cultivo e moradia.

8. OBJETIVO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento denominado Condomínio de Lotes, tem por objeto oferecer ao munícipio de Campo Alegre e região, um empreendimento Regularizado de acordo com as Leis vigentes, com total infraestrutura, seja ela de pavimentação, iluminação, rede de água e esgoto, e paisagismo interligado a natureza já existente do ambiente local. Além de proporcionar segurança e garantia da compra certa, de um imóvel em um Condomínio de Lotes bem planejado.

9. CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

O empreendimento Condomínio de Lotes será implantado em uma única fase.

As atividades de implantação do empreendimento estão previstas para serem executadas em 48 meses, conforme apresentado na ***Tabela 3***.

Tabela 3 – Cronograma de Implantação

Item	Etapas	1º Ano – Dividido em 4 Bimestres				2º Ano – Dividido em 4 Bimestres				3ºAno – Dividido em 4 Bimestres				4º Ano – Dividido em 4 Bimestres			
		1º Bim	2º Bim	3º Bim	4º Bim	1º Bim	2º Bim	3º Bim	4º Bim	1º Bim	2º Bim	3º Bim	4º Bim	1º Bim	2º Bim	3º Bim	4º Bim
1.0	Limpeza Inicial	100,00 %															
2.0	Supressão e Árvores Isoladas de Vegetação		50,00 %	50,00 %													
3.0	Terraplenagem				15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	10,00 %	15,00 %	15,00 %						
4.0	Drenagem						20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %	20,00 %						
5.0	Implantação da Rede de Água e Esgoto										50,00 %	50,00 %					
6.0	Implantação da Rede de Energia												50,00 %	50,00 %			
7.0	Pavimentação													50,00 %	50,00%		
8.0	Sinalização														100,00 %		
9.0	Demais Obras de Construção Civil															50,00 %	50,00 %
10.0	Paisagismo																100,00 %
11.0	Limpeza Geral	6,25%	6,25 %	6,25 %	6,25%	6,25 %	6,25%	6,25 %	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%

10. CONTEXTO SOCIOECONOMICO DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE

A Tabela a seguir apresenta os aspectos gerais e históricos do Município de Campo Alegre, de acordo com o levantamento realizado pelo IBGE, entre os anos de 2012 e 2020.

Aspectos Gerais e Históricos	
Localização – Mesorregião IBGE	Norte Catarinense
Coordenadoria Regional do SEBRAE/SC	Regional Norte
Associação dos Municípios	AMUNESC – Associação dos Municípios de Nordeste de Santa Catarina
Secretaria de Desenvolvimento Regional de SC	SDR - Mafra
Área da Unidade Territorial em 2017 (km²)	496
Distância da Capital (km)	208
Altitude (metros)	870
População Estimada em 2018 (IBGE)	11.974
Densidade demográfica 2018 (hab./km²)	23,99
Data de fundação	18/03/1897
Colonização	Espanhola, alemã, polonesa e portuguesa
Gentílico	Campo-Alegrense
Número de Eleitores (2014)	9.167

Tabela 4 – Aspectos Gerais e Históricos. IBGE, 2012 e 2020. - Governo do Estado de SC, SEP, 2012. – Unidade de Gestão Estratégica do SEBRAE/SC (UGE) - Federação Catarinense de Municípios (FECAM). - Santa Catarina Turismo S/A (SANTUR).

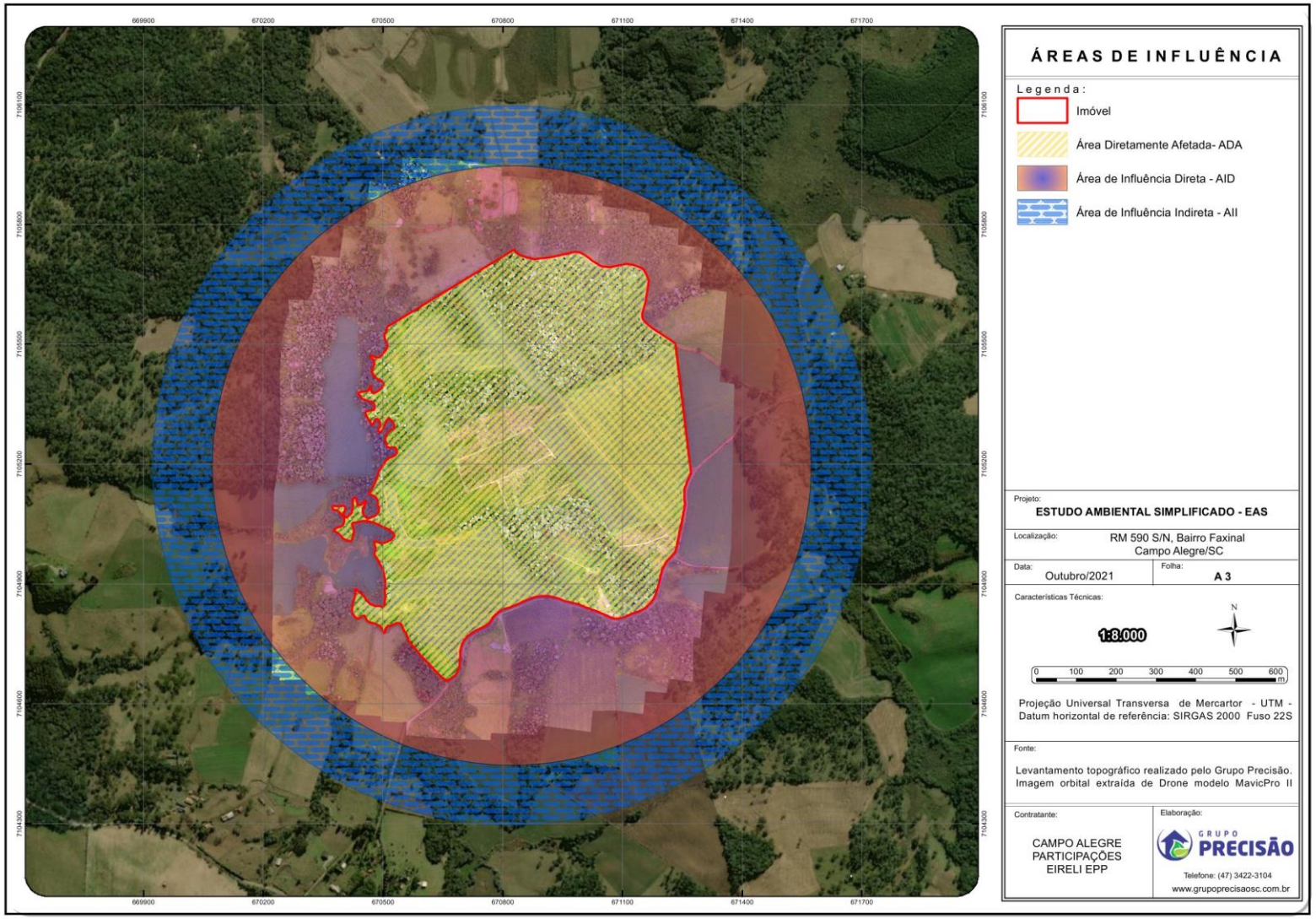
11. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO – AID

A área de influência de um empreendimento caracteriza-se como o espaço geográfico suscetível às alterações ambientais em seus meios físico, biótico e antrópico, alterações estas, que podem ocorrer durante a fase de implantação e/ou na fase de operação do empreendimento em estudo.

Identificar as áreas de influência possui grande relevância, visto que, por meio desta definição podem ser orientadas as demais etapas deste estudo, especialmente a avaliação dos impactos ambientais e a intensidade dos mesmos. Observa-se que estes impactos podem ocorrer de forma direta ou indireta em todas as fases de execução do empreendimento.

Desta forma a área de influência do empreendimento proposto do Condomínio de Lotes, foi definida e delimitada a partir do limite do imóvel em uma distância de 250,00m, onde foram identificados os ambientes mediados ao entorno do imóvel, conforme Mapa a seguir.

Mapa 1 – Delimitação da AID do empreendimento – Fonte: Grupo Precisão, 2021.



11.1. Adensamento Populacional

A população de Campo Alegre chegou a 12,501 pessoas no Censo de 2022, apresentou um aumento de 6,0% desde o censo demográfico realizado em 2010. O gráfico demonstra a evolução populacional do município nas últimas décadas.

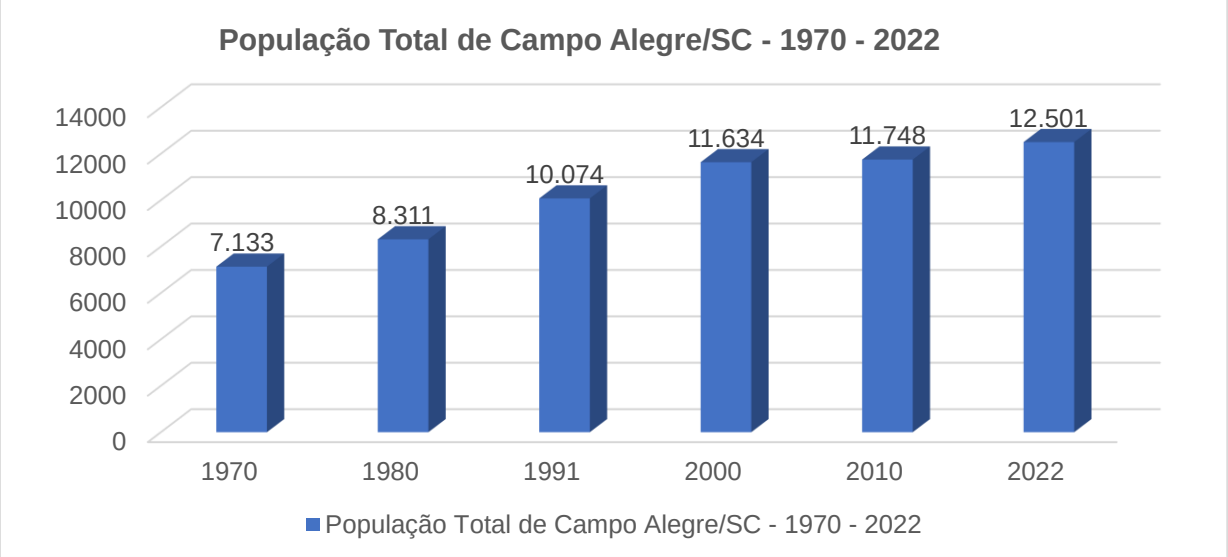


Gráfico 1 – Crescimento Populacional - Campo Alegre, entre 1970 e 2022 – Fonte: Dados IBGE, 2022.

O gráfico representado acima, ilustra a evolução da população no município de acordo com dados dos censos demográficos realizados entre os anos 1970 e 2022, evidenciando que Campo Alegre tem apresentado no período de 1970 a 2022, uma elevada taxa de crescimento populacional. Utilizando-se dos dados apresentados, é possível estimar o crescimento populacional e com isso determinar as necessidades futuras de serviços, como nas áreas de saúde, educação e segurança.

A implantação do empreendimento proporcionará um grande atrativo para os novos moradores, principalmente pela ótima localização, encontra-se ligado em área definida como de expansão urbana e está integrado com áreas já urbanizadas, com várias residências e comércio local. Além disto, o imóvel está localizado próximo à Rodovia SC-418, sendo um facilitador do acesso e quando totalmente implantado e ocupado em sua plenitude, deverão ser gerados 150 novos lotes com uma média de 4 habitantes por lote, totalizando por fim um adensamento populacional de 600 habitantes.

11.2. Aspectos de Infraestrutura

11.2.1. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Os equipamentos urbanos e comunitários abrangem os setores de infraestrutura, educação, saúde, segurança pública, cultura, esportes e lazer. Desempenhando uma importante função para o equilíbrio social, político, cultural e psicológico de uma população, uma vez que proporcionam um equilíbrio para os transtornos cotidianos.

Existem poucos equipamentos comunitários localizados na área de influência do empreendimento, desta forma o adensamento populacional provocará demandas por serviços públicos

e nos equipamentos comunitários no Município de Campo Alegre, mais especialmente na região próxima e de influência direta (AID).

Na a AID definida para o empreendimento, foram evidenciados alguns equipamentos urbanos e serviços públicos básicos:

- Rede de Energia Elétrica, fornecida pela CELESC;
- Iluminação pública, sob concessão do Município de Campo Alegre;

A seguir apresenta-se o registro fotográfico dos serviços públicos identificados na AID do empreendimento. os registros fotográficos foram realizados pela equipe técnica do Grupo Precisão no dia 31/03/2023.



Foto 1 – Rede de Energia, e Iluminação pública.



Foto 2 – Vias de Acesso



Foto 3 – Rede de Energia, e Iluminação pública.



Foto 4 – Via de Acesso

11.2.2. Atendimento à Educação Básica

De acordo com os dados disponibilizados no site da Prefeitura de Campo Alegre, a escola municipal mais próxima da AID é:

- EMEB Maria José – 6,00km

11.2.3. Atendimento à Saúde

Na AID definida para o empreendimento, não foram identificadas unidades públicas de saúde. Contudo de acordo com os dados disponibilizados pela Secretaria da Saúde do município, existem duas unidades localizadas próximo ao empreendimento:

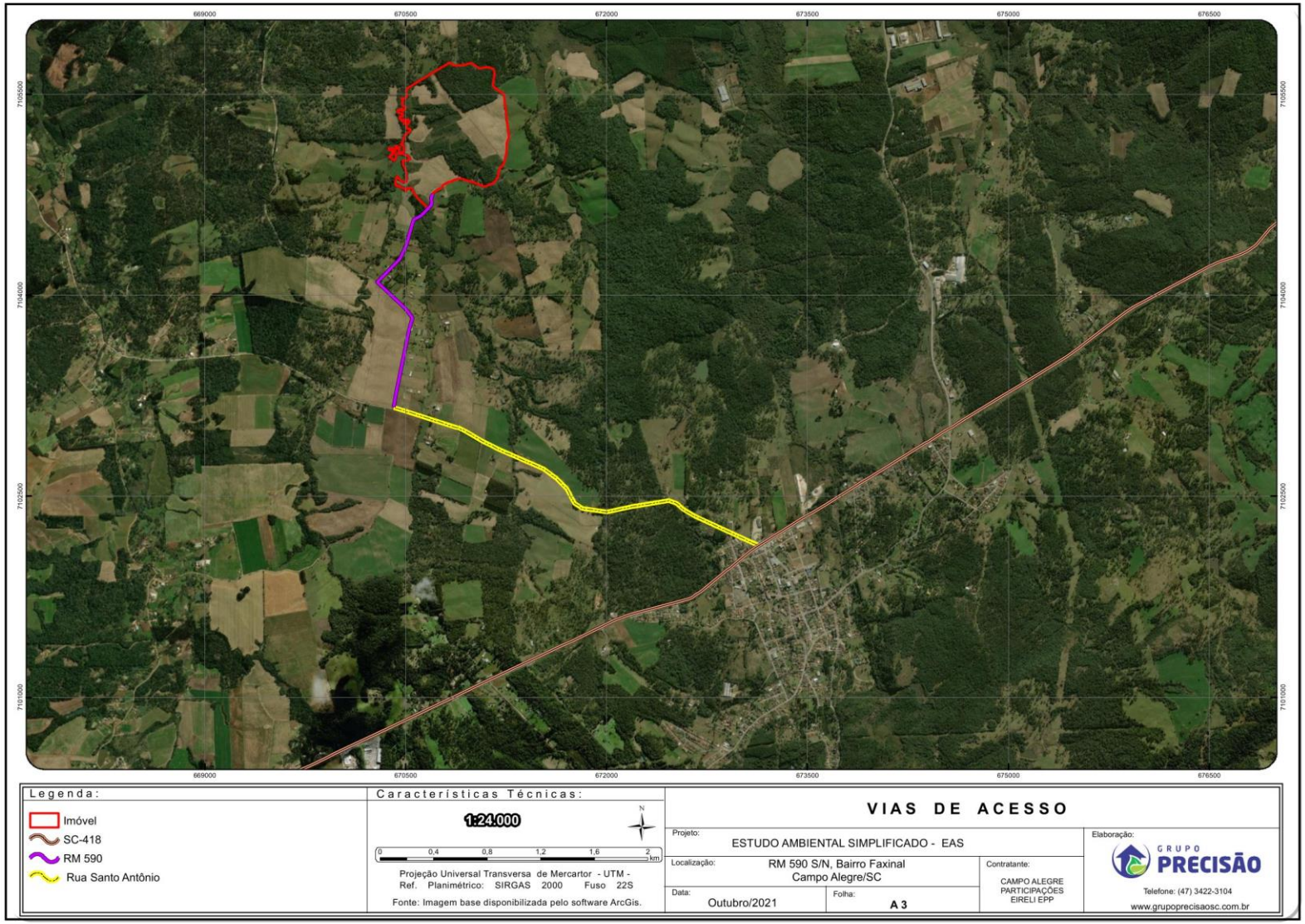
- Unidade de Pronto Atendimento 24 horas – Centro – 8,00 km

11.2.4. Sistema de Circulação e Transportes

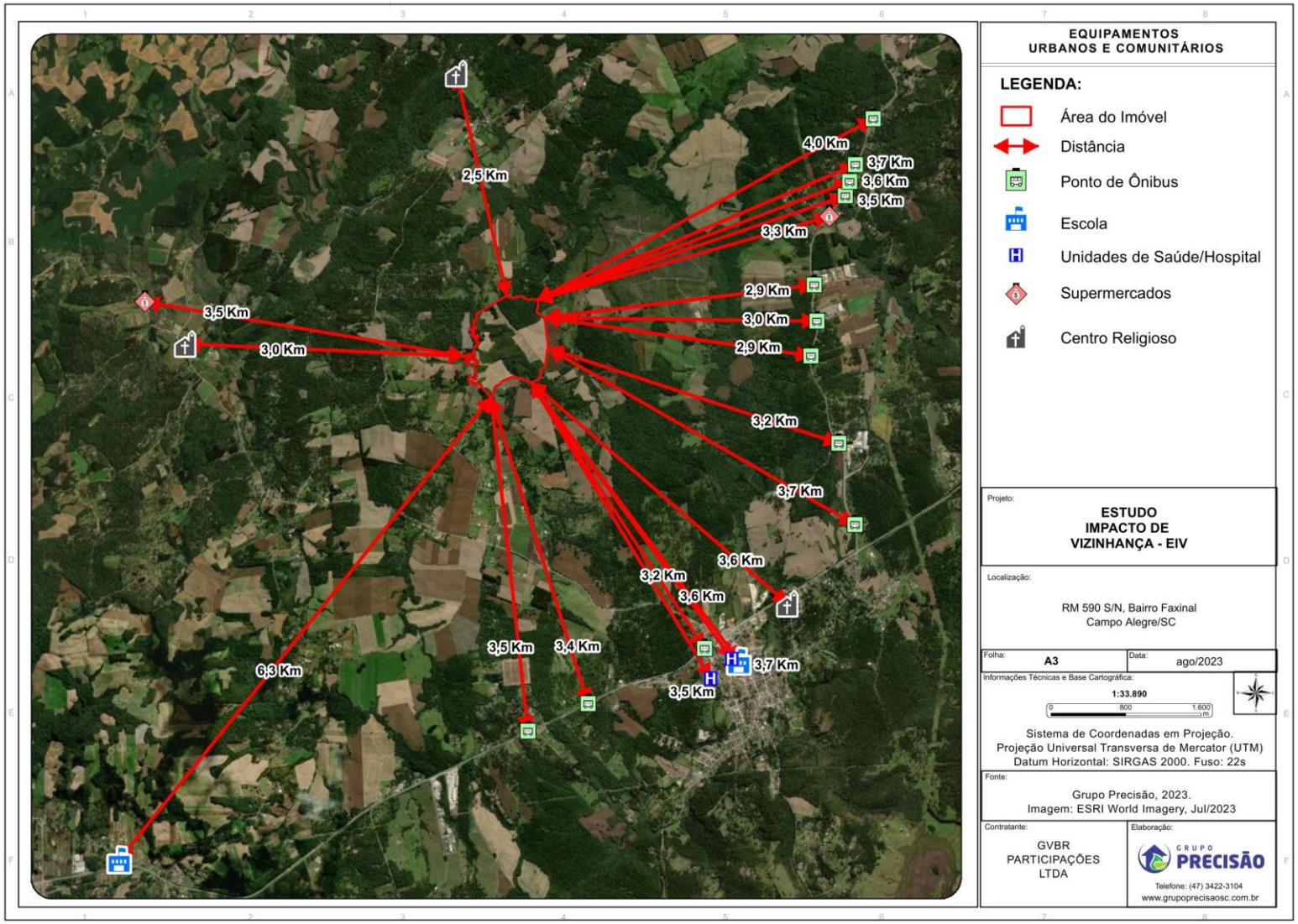
O acesso ao empreendimento será realizado, saindo da Rodovia SC-418, Km 45+900 para Rua Santo Antônio, Campo Alegre/SC, por fim, para RM 590 que leva ao local do empreendimento.

O Mapa 2 apresenta as vias de acesso ao empreendimento.

Mapa 2 – Vias de Acesso ao Empreendimento – Fonte: Grupo Precisão, 2021.



Mapa 3 – Equipamentos Urbanos e Comunitários – Fonte: Grupo Precisão, 2023.



11.2.5. Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

O acesso aos pontos de ônibus não é próximo do Condomínio de Lotes devido as poucas residências no entorno e por elas usarem, em grande maioria, o transporte particular. Com o aumento de residências no local, consequentemente a demanda por transporte público irá aumentar, com isto, existirá uma melhora nas infraestruturas e o aumento da circulação dos ônibus públicos. Também possuirá segurança e acessibilidade para os pedestres e ciclistas no Condomínio de Lotes, com a construção de pavimentação, faixas de pedestres e calçadas bem estruturadas.

Quanto a estimativa populacional para o futuro condomínio, baseado na Tabela 3.20 Densidade Demográfica (TSUTIYA, 2013), e também ao Livro Polos Geradores de Viagens Orientados a Qualidade de Vida e Ambiental: Modelos e Taxas de Geração de Viagens *(PORTUGAL, 2012)* e dados do IBGE. A população será classificada como fixas, não havendo a população flutuante.

Será considerado população fixa os moradores do empreendimento. Na aplicação da distribuição modal, será considerado o fator de 1,66 viagens/pessoa, que 15% deste volume serão atraídos ao empreendimento no horário de pico. Assim temos:

Classificação de Habitantes Fixos		
População estimada	600	Habitantes
Aplicação Viagem/Habitante		
1,66 viagem/hab.	996	Habitantes
15% horário de pico	90	Habitantes
Distribuição Modal		
Automóveis 70%	63	viagens
Transporte Coletivo 10%	9	viagens
A pé 10%	9	viagens
Bicicleta 10%	9	viagens

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento acarretara a via principal de entrada e saída do empreendimento um acréscimo de 63 viagens de automóveis e 9 viagens por transporte coletivo em horário de pico.

Esse fluxo de entrada e saída do empreendimento ocorrerá pela via projetada que ligará o Condomínio de Lote até a RM 590 sentido à Rodovia SC-418 Campo Alegre/SC.

No local do empreendimento, o plano viário é apenas constituído pela Via Estrutural existente, entretanto, supõe-se que a cidade deverá passar por modificações com o passar dos anos, priorizando transporte coletivos, de ciclistas e principalmente dos pedestres com calçadas compartilhadas, o que servirá de exemplo para outros locais da cidade, melhorando o sistema de circulação da cidade, com aproveitamento do sistema viário existente.

De acordo com o Ministério da Saúde, o termo acessibilidade significa incluir a pessoa com deficiência na participação de atividades como o uso de produtos, serviços e informações.

Os órgãos públicos e privados estão cada vez mais interligados com o direito à acessibilidade e sua promoção na sociedade, fornecendo acesso apropriado, bem como equipamentos mobiliários e sinalizações específicas, isso vem permitindo às pessoas com deficiências mais inclusão e igualdade.

No entorno do empreendimento não há ciclo faixa em toda a extensão, mas a principal via de acesso ao empreendimento tem previsão em ser tornar uma completa infraestrutura nos quesitos pavimentação.

Com a implantação do Condomínio de Lotes, áreas de carga/descarga, embarque/desembarque, para atender a demanda de usuários e evitar a sobrecarga dos existentes, priorizando melhores condições de acessos e mobilidade, priorizando transportes coletivos (ônibus) e de veículos não motorizados, com meios sociais de inclusão e de transportes ecologicamente sustentáveis.

Referente a acessibilidade, estacionamento, área de carga/descarga, embarque/desembarque, está na responsabilidade do proprietário de cada lote definir estas questões quando implantar a edificação no imóvel.

Neste estudo foi considerado que a cada lote, pelo menos uma pessoa irá utilizar do transporte coletivo particular ou público, ou seja, são pelo menos mais de 150 usuários nessa região.

A implantação do empreendimento irá acarretar no aumento da movimentação de caminhões, máquinas, para realizar as obras de construção civil do empreendimento. Durante as obras de implantação do empreendimento, haverá um fluxo de caminhões, os quais estarão trazendo matérias de construção civil, para a execução das obras de terraplenagem, drenagem e pavimentação.

Os caminhões utilizados para carga e descarga de materiais para aterro, antes de sair do empreendimento deverão estar limpos, a fim de evitar o acúmulo de sujeira nas vias de acesso, e caso seja constatado, deverá ser realizado a limpeza das mesmas com o uso de caminhão pipa aspersor de água.

Após a implantação do empreendimento, ocorrerá um aumento no tráfego de veículos e pedestres, sendo grande parte da demanda suprida na construção do Condomínio de Lotes, com as suas ruas e calçadas.

11.2.6. Área de Recreação e Lazer do Empreendimento

Conforme apresentado na imagem a seguir, o empreendimento contará com cinco (5) Áreas de Recreação e Lazer

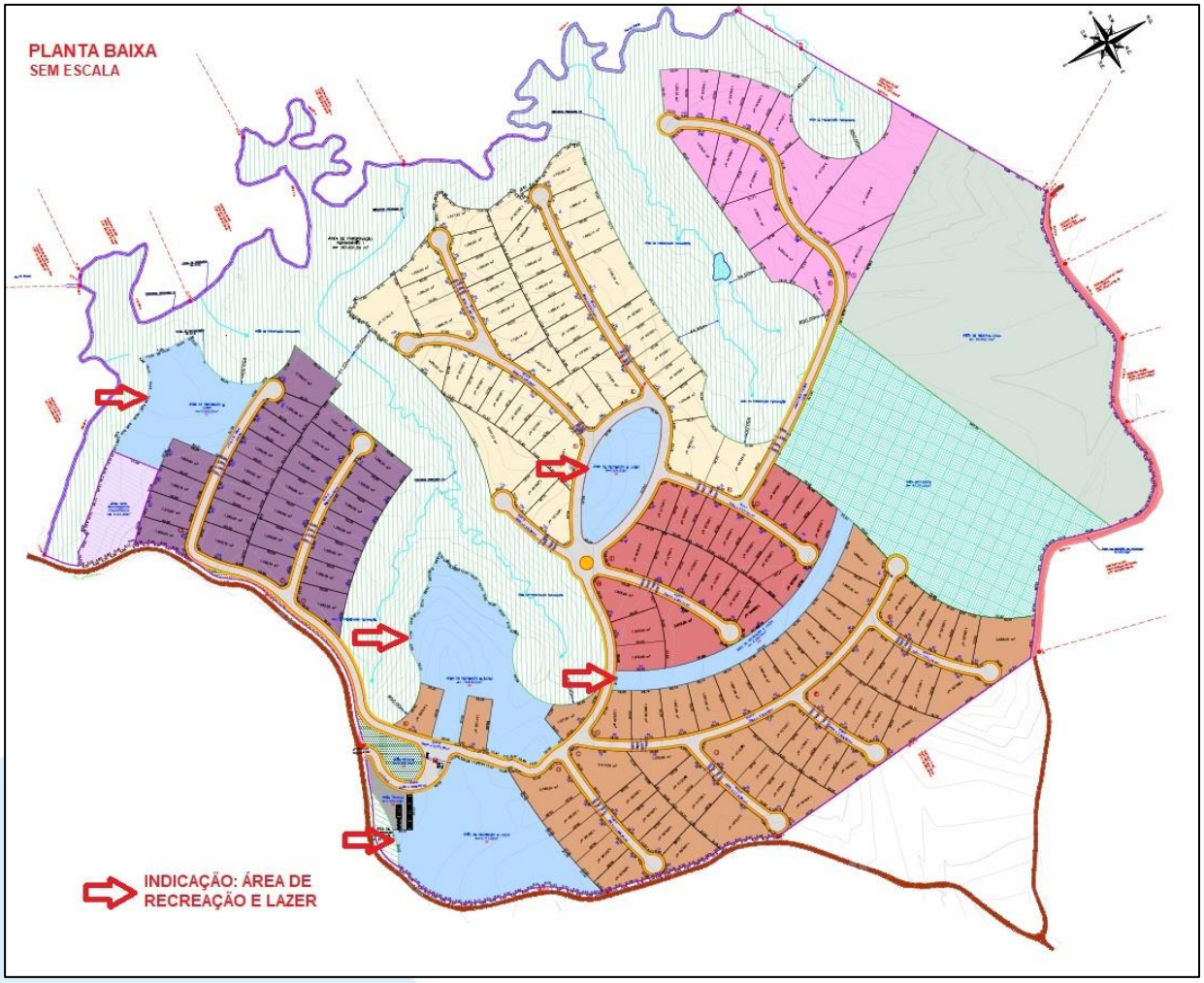


Imagem 1 – Detalhe da Área de Recreação e Lazer para o empreendimento.

11.2.7. Área ecológica

Conforme Lei Complementar nº 147, de 25 de novembro de 219, que institui o Plano Diretor do Município de Campo Alegre/SC, Art. 275-I, sobre o imóvel fica gravada uma área no total de 47.741,50m², equivalente a 10,16% da área total do empreendimento destinada para área ecológica.

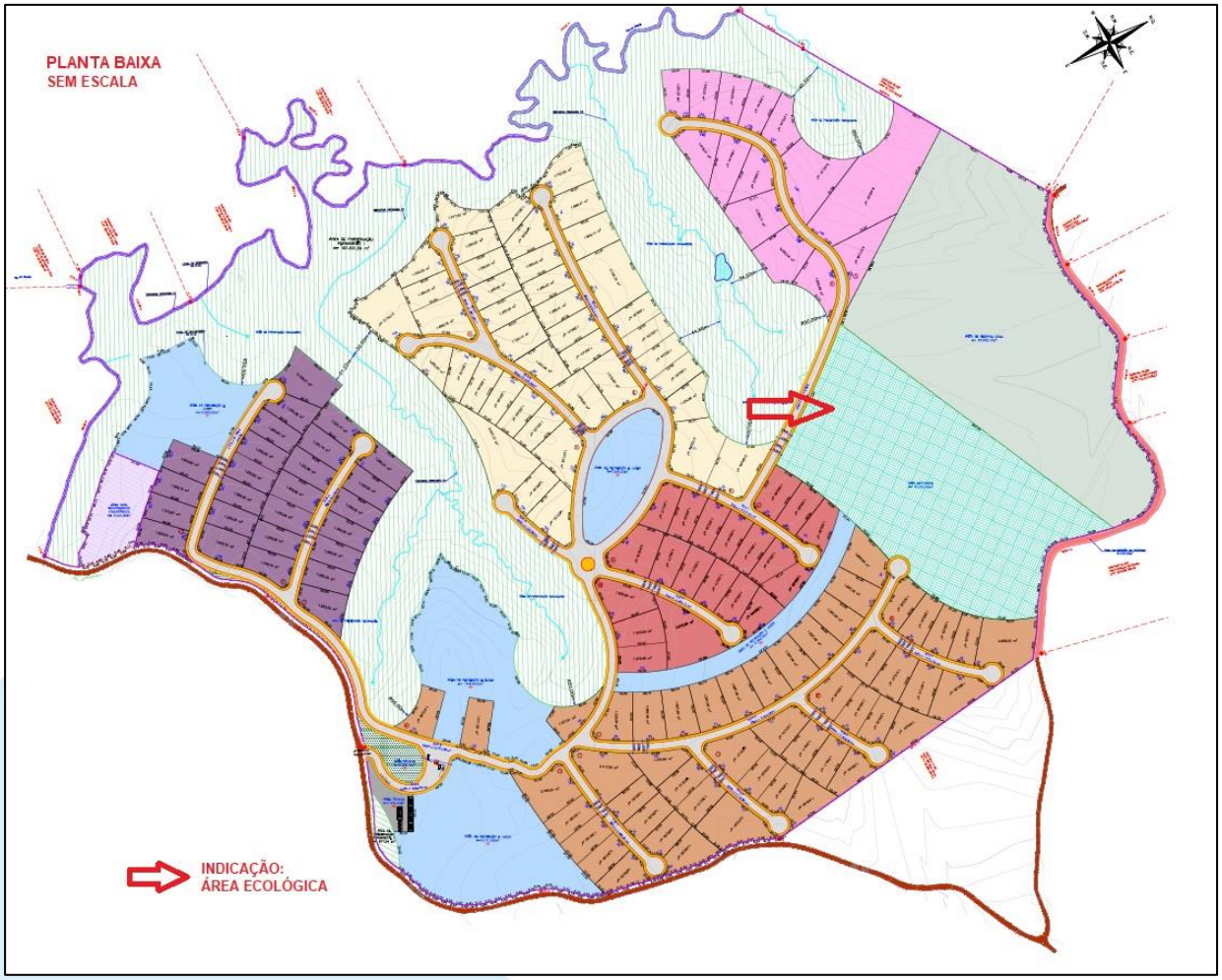


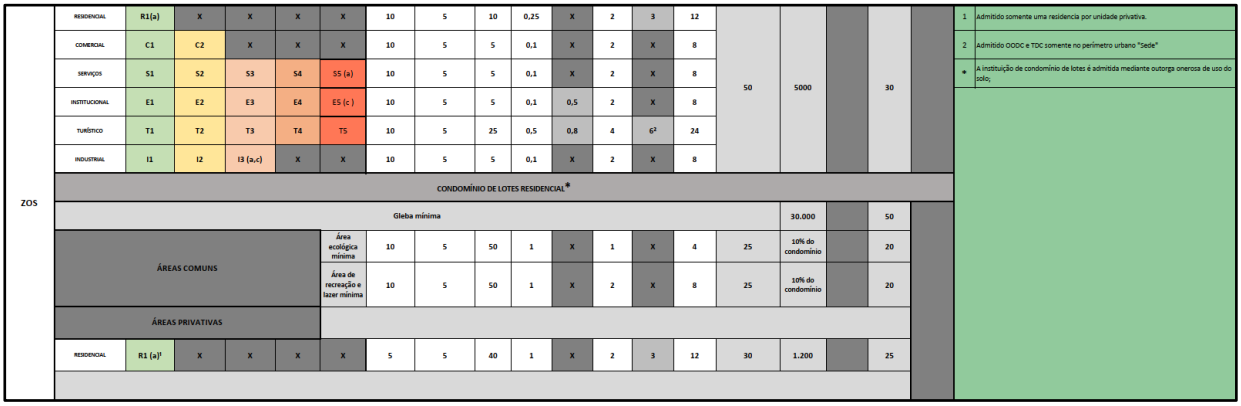
Imagem 2 – Detalhe da Área Ecológica para o empreendimento.

11.3. Uso do Solo

De acordo com o Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Município de Campo Alegre, o imóvel encontra-se inserido em área urbana conforme Lei Complementar nº 147/2019 – Institui o Plano Diretor de Campo Alegre – SC, está inserido nas Zonas Residenciais – ZOS – ZONA DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL

Plano Diretor do Município – PDM de Campo Alegre, e dá outras providências.

A seguir é apresentado o Quadro de Usos Admitidos, de acordo com o Plano Diretor de Campo Alegre.



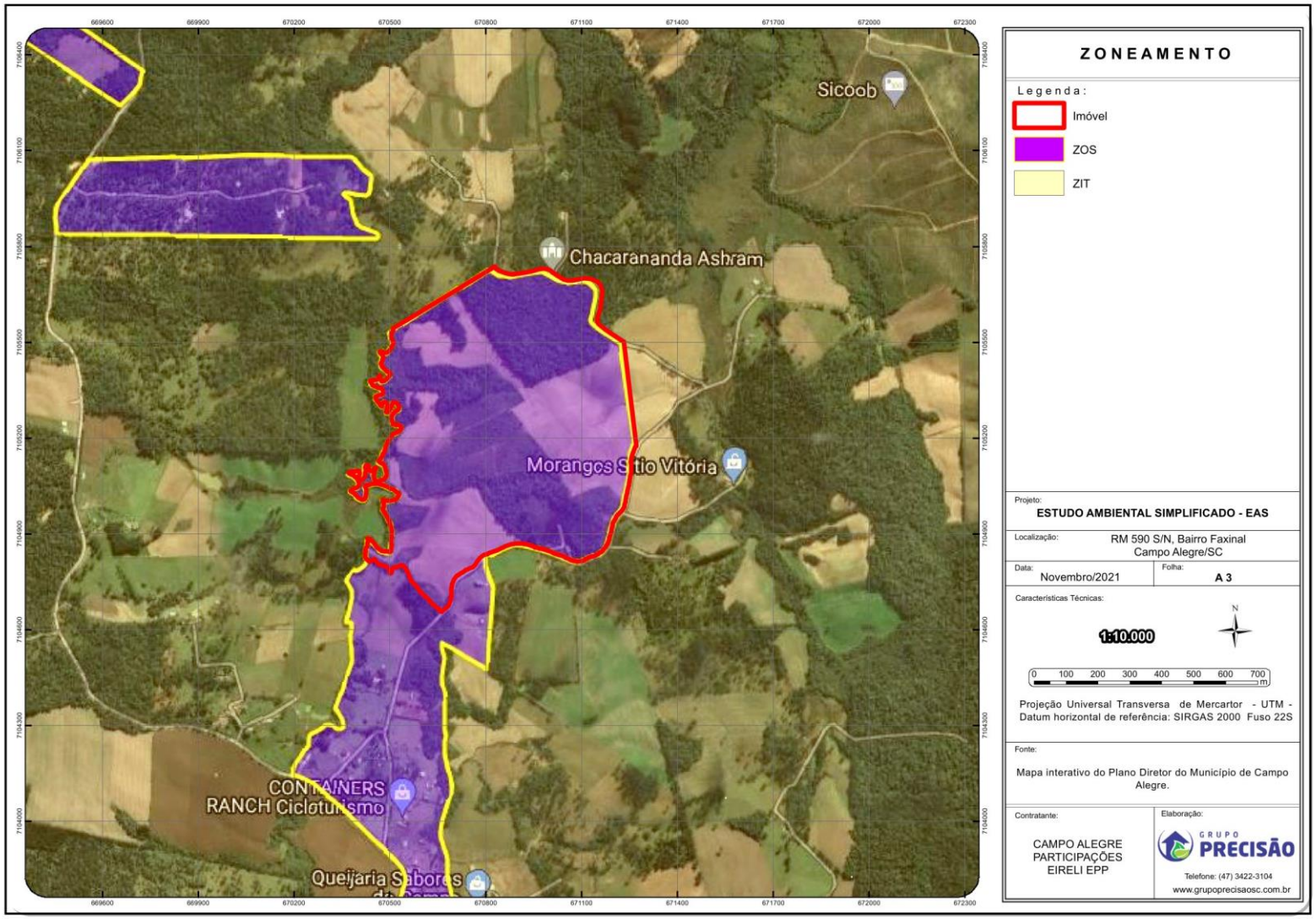
ZOS	RESIDENCIAL	R1(a)	X	X	X	X	10	5	10	0,25	X	2	3	12	50	5000		30	
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4	S5 (a)	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)	10	5	5	0,1	0,5	2	X	8					
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	25	0,5	0,8	4	6[2]	24					
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																		
	Gleba mínima															30.000		50	
	ÁREAS COMUNS					Área ecológica mínima	10	5	50	1	X	1	X	4	25	10% do condomínio		20	
						Área de recreação e lazer mínima	10	5	50	1	X	2	X	8	25	10% do condomínio		20	
	ÁREAS PRIVATIVAS																		
	RESIDENCIAL	R1 (a)[2]	X	X	X	X	5	5	40	1	X	2	3	12	30	1.200		25	

1	Admitido somente uma residencia por unidade privativa.
2	Admitido OODC e TDC somente no perímetro urbano "Sede"
*	A instituição de condomínio de lotes é admitida mediante outorga onerosa de uso do solo;

Imagem 3 – Quadro de Usos Admitidos para a zos.

O Mapa a seguir, apresenta a localização do imóvel do empreendimento, dentro do Zoneamento Municipal.

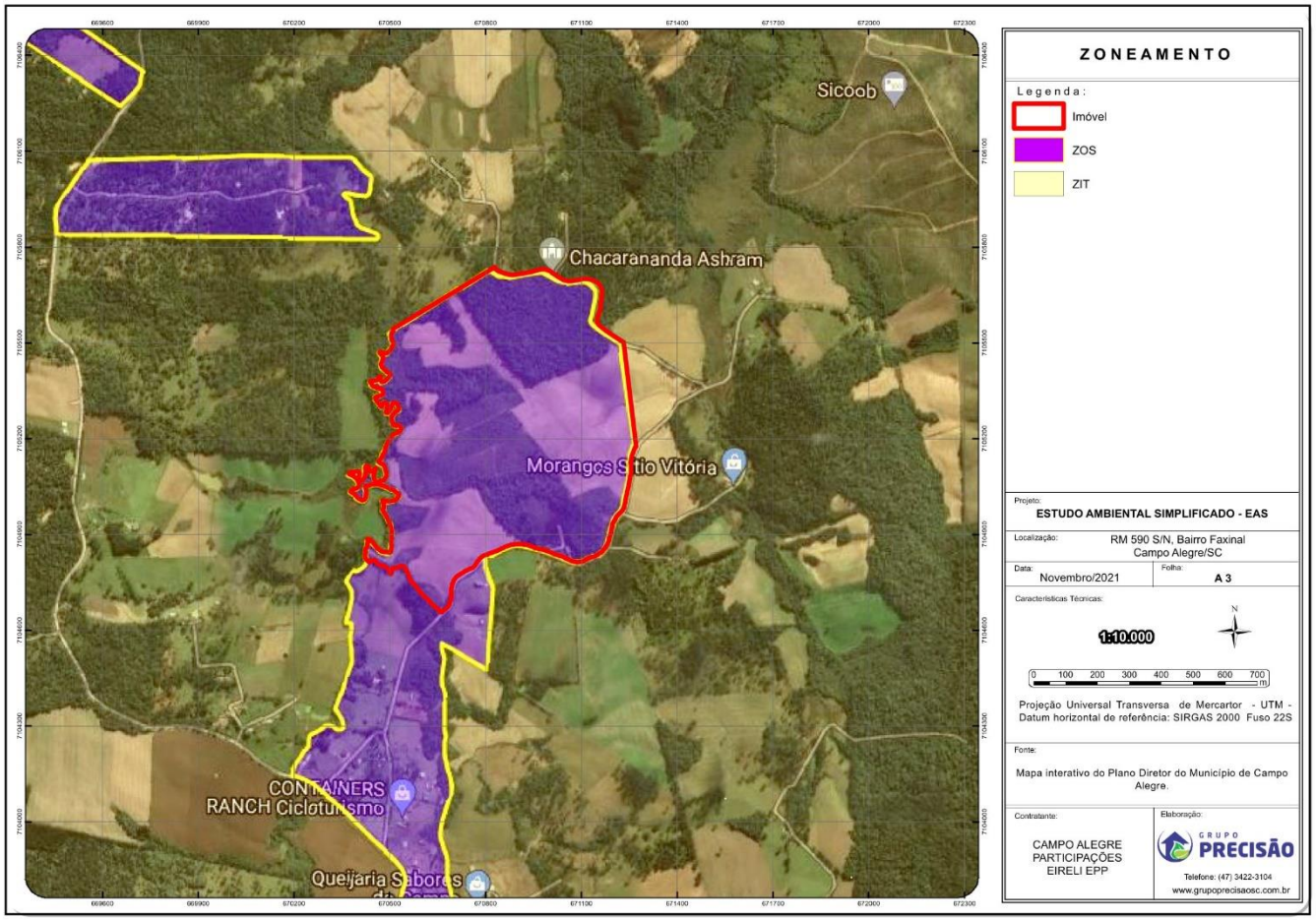
Mapa 4 – Zoneamento de Campo Alegre – Fonte: Grupo Precisão, 2021.



Ainda conforme a AID definhada para o empreendimento, foi possível identificar as diversas classes de uso do solo, para o entorno do empreendimento, constituído basicamente por remanescentes florestais e áreas urbanizadas.

No Mapa a seguir, é representada a delimitação do uso do solo para a AID do empreendimento.

Mapa 5 –Uso e Ocupação do Solo dentro do Imóvel – Fonte: Grupo Precisão, 2021.



11.4. Valorização Imobiliária

O empreendimento exercerá impacto positivo sobre o valor da terra na região, por localizar-se em uma Área Urbana em plena expansão, com predominância residencial, o Condomínio de Lotes, após iniciada sua ocupação, reduzirá o estoque de terras disponíveis na região, fazendo com que a redução da quantidade de ofertada eleve os preços da quantidade existente, em uma função inversa.

Em sua fase de plenitude o Condomínio contará com 150 novas residências, com área mínima de 1.250,00m², onde de acordo com informações do empreendedor, o valor do imóvel para a região é de R$ 400.000,00.

Durante a fase de operação do empreendimento, prevê-se um aumento na dinamização da economia do município. Essa dinamização decorre de uma maior circulação de riquezas no comércio local em razão da demanda por bens e serviços (construção das edificações do empreendimento nos lotes).

Dessa forma, identifica-se o impacto positivo dessa valorização em decorrência do possível aumento que exercerá na arrecadação do IPTU. A geração de receitas para o município de Campo Alegre, certamente é um importante impacto positivo, sendo um benefício duradouro, onde de acordo com dados da Prefeitura de Campo Alegre, o valor médio de arrecadação de IPTU para “Ocupação exclusivamente residencial é de 0,5% sobre o valor venal do imóvel. Na tabela a seguir é mostrado o cálculo estimativo de arrecadação de receita ao município de Campo Alegre.

A arrecadação municipal com os Impostos de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, considerando o valor de 2% sobre o valor do imóvel, será de aproximadamente de R$ 1.200.000,00.

Estimativa de Receita Municipal		
Número de Lotes		150,00
Valor médio do imóvel (dados do empreendedor)	R$	400.000,00
Valor Total dos Lotes	**R$**	**60.000.000,00**
Base cálculo IPTU (Ocupação exclusivamente residencial: 0,5% sobre o valor venal do imóvel		0,50%
	R$	2.000,00
Arrecadação Anual IPTU para o Município	R$	300.000,00
Arrecadação ITBI para o Município		2,00%
	R$	**1.200.000,00**

A implantação do empreendimento ocasiona ainda um aumento significante no seguimento da construção civil, o qual constitui-se em duas fases:

Implantação do empreendimento: Valor total do empreendimento estimado em R$15.000.000,00, com o consumo de materiais para a construção bem como mão de obra qualificada.

Construção das residências: Em medida o valor do metro quadrado na região do empreendimento é na casa dos R$1.942,48/m² pronto. Considerando 150 novas residências, com uma

média de 90,00m²/residência, estima-se um ganho para o setor da construção civil de aproximadamente R$27.000.000,00.

11.5. Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

O Condomínio será acessado saindo da Rodovia SC-418, Km 45+900 para Rua Santo Antônio, Campo Alegre/SC, em seguida para RM 590, demonstrado no Mapa 2 – Vias de Acesso.

11.6. Ventilação e Iluminação

Os ventos são resultados de diferenças de pressões atmosféricas, e são caracterizados por sua direção, velocidade e frequência. Em algumas situações, as construções de empreendimentos podem alterar completamente a direção dos ventos nas fachadas da vizinhança (SOUZA, 2004).

Para identificação dos efeitos que podem ser ocasionados pela construção do empreendimento, em termos da alteração da ventilação, se faz necessário diagnosticar a situação de predominância destes ventos na localidade.

Segundo consta no CIDADE EM DADOS de 2017, existe uma maior frequência de ventos das direções leste (26,5%), nordeste (16,4%) e sudoeste (16,4%), e em menor frequência das direções sudeste (14,7%) e sul (13,4%). Os demais ocorrem em baixa frequência: norte (5,4%), oeste (4,4%) e noroeste (2,3%). A velocidade média dos ventos é de 6 km/h.

ZOS	RESIDENCIAL	R1(a)	X	X	X	X	10	5	10	0,25	X	2	3	12	50	5000		30	
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4	S5 (a)	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)	10	5	5	0,1	0,5	2	X	8					
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	5	25	0,5	0,8	4	6[2]	24					
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	X	X	10	5	5	0,1	X	2	X	8					
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																		
	Gleba mínima															30.000		50	
	ÁREAS COMUNS					Área ecológica mínima	10	5	50	1	X	1	X	4	25	10% do condomínio		20	
						Área de recreação e lazer mínima	10	5	50	1	X	2	X	8	25	10% do condomínio		20	
	ÁREAS PRIVATIVAS																		
	RESIDENCIAL	R1 (a)[1]	X	X	X	X	5	5	40	1	X	2	3	12	30	1.200		25	

Imagem 4 – Quadro de Usos Admitidos para a ZOS, de acordo com o Plano Diretor Municipal.

11.7. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

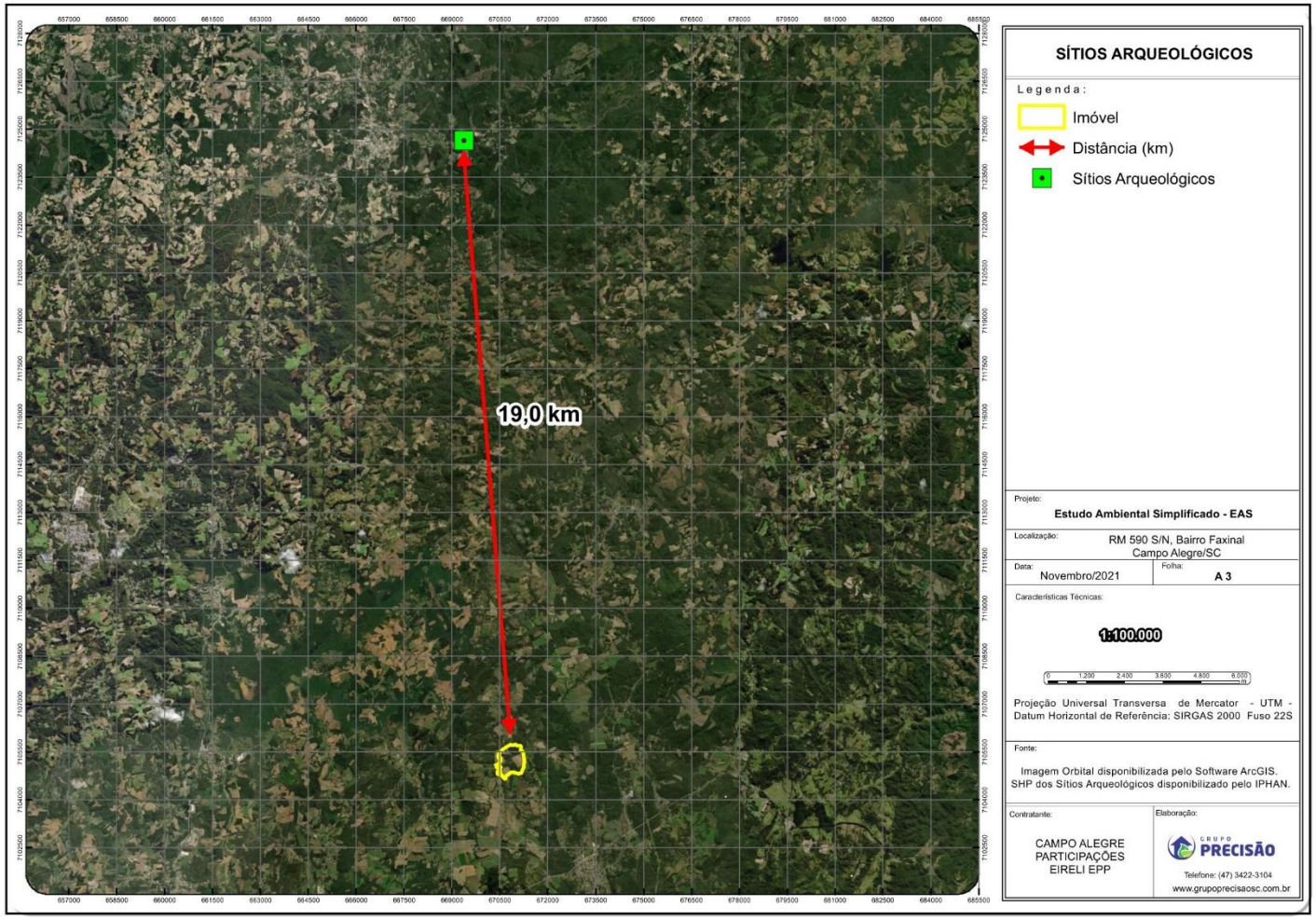
11.7.1. Reservas Indígenas, Monumentos Naturais e Bens Tombados

De acordo com o levantamento da FUNAI e IPHAN, não existe Terras Indígenas declaradas e tradicionalmente ocupadas, Bens Tombados e Monumentos Naturais no município de Campo Alegre, portanto, nenhum deles está situado nas Áreas de Influência do imóvel.

11.7.2. Indícios de Vestígios Arqueológicos, históricos ou artísticos

De acordo com o levantamento do IPHAN, a Área Diretamente Afetada (ADA) do imóvel não apresenta existência de indícios de vestígios arqueológicos, históricos ou artísticos.

Mapa 6 – Sítios Arqueológicos. Fonte: Grupo Precisão, 2021.



11.8. Riscos Ambientais

11.8.1. Resíduos Sólidos

A disposição final adequada de resíduos sólidos é também um dos itens essenciais ao saneamento e ao meio ambiente. Na implantação do Condomínio de Lotes não terá grande origem desses resíduos, pois os restos dos materiais provenientes desta execução serão depositados em caçambas alugadas contratadas por empresas licenciadas que farão a devida coleta, transporte e destinação final dos mesmos.

Após a implantação do empreendimento, na fase de operação a destinação final dos resíduos gerados será feita pelo serviço de coleta de lixo do Município, executado pela empresa Recicle Catarinense de Resíduos, que coleta tanto o lixo domiciliar quanto o lixo reciclável.

Durante as obras na fase de implantação do Condomínio de Lotes, o controle de material particulado será realizado através da Aspersão de água com o uso de Caminhão Pipa, de acordo com o avanço da obra ou movimentação de material durante as obras de terraplenagem, com o intuito de diminuir uma maior propagação da poeira no ar e melhorar a qualidade de vida dos moradores próximos.

Também será realizado o monitoramento dos níveis de ruídos, a fim de verificar o nível de interferência dos ruídos durantes as obras de implantação. As medições dos níveis de ruídos serão realizadas em pontos aleatórios, de acordo com o andamento das obras e concentrações de operações.

Na fase de operação do empreendimento, haverá geração de resíduos sólidos domiciliares no município, o qual se não forem gerenciados de maneira adequada poderá causar impactos ao meio ambiente.

O funcionamento das atividades de implantação e operação, ocorrerão em horário comercial.

As medidas mitigadoras essenciais para esse impacto estão apresentadas na Tabela da Síntese dos Impactos, presente no Anexo 14.02.

11.8.2. Resíduos Líquidos

A disposição adequada dos esgotos é essencial a proteção da saúde pública e do meio ambiente, inúmeras doenças podem ser transmitidas pela falta da disposição adequada de esgoto sanitário. Segundo a FUNASA (2004), sob o aspecto sanitário, o destino adequado dos dejetos humanos, visa, fundamentalmente, aos seguintes objetivos:

- Evitar a poluição do solo e dos mananciais de abastecimento de água;
- Evitar o contato de vetores com as fezes;
- Propiciar a promoção de novos hábitos higiênicos na população;
- Promover o conforto e atender ao senso estético.

Já sob os aspectos econômicos, os objetivos do destino adequado do esgoto sanitário são (FUNASA, 2004):

- Aumentar a vida média do homem, pela redução da mortalidade em consequência da redução dos casos de doença;
- Diminuir as despesas com o tratamento de doenças evitáveis;

- Reduzir o custo do tratamento de água de abastecimento, pela prevenção da poluição dos mananciais;
- Controlar a poluição das praias e locais de recreação com o objetivo de promover o turismo;
- Preservação da fauna aquática.

Na fase de implantação do empreendimento será utilizado 01 (um) banheiro químico feminino e 02 banheiros químico masculinos, conforme NR-18, para atender os prestadores de serviço responsáveis pelas obras.

Após finalizado o Condomínio, o mesmo contará com a Rede de Esgoto para Estação de Tratamento de Esgoto (ETE); o sistema de coleta e tratamento será instalado antes da venda dos lotes, sendo que a implantação do sistema será de responsabilidade da loteadora, a qual firmará em contrato com adquirentes.

11.9. Impermeabilização do Solo

Inicialmente o projeto prevê a impermeabilização apenas das Áreas de Ruas, o qual corresponde a 11,39% da área total do imóvel.

Posteriormente com a construção das edificações, esse número tende a aumentar, entretanto, o sistema de drenagem pluvial foi projetado de forma a assegurar que toda a água pluvial oriunda das áreas impermeáveis, possam ser captadas pelo sistema projetado o qual desaguará no Córrego existente, desta forma, não irá apresentar danos físicos ao Condomínio de Lotes em si ou a imóveis vizinhos.

12. CONCLUSÃO

O presente estudo teve por objetivo apresentar de maneira aprofundada as análises e informações da Área de Influência Direta relacionada à implantação e operação do empreendimento Condomínio de Lotes, localizado na RM-590 S/N, bairro Faxinal, no Município de Campo Alegre/SC.

Foram produzidos uma série de informações no intuito de caracterizar e diagnosticar os principais impactos sobre as áreas adjacentes. Não obstante, apresentou-se uma série de medidas mitigatórias de responsabilidade tanto do empreendedor quanto do poder público.

Observa-se que, apesar dos impactos negativos seja minoria, a magnitude desses impactos se divide, não prevalecendo ocorrências plausíveis. Além disso, tanto na fase implantação quanto na fase de operação os impactos relacionados ao empreendimento, se qualificaram como reversíveis na maioria dos casos. Nesse contexto, o empreendimento pretendido trata-se de um investimento de grande porte, ocasionando ao município um grande desenvolvimento, tanto econômico como social, concluindo, portanto, pela viabilidade do funcionamento da atividade.

Campo Alegre, 10 de abril de 2024.

RODRIGO MACHADO
Engº Civil CREA-SC 119.443-8

13. REFERÊNCIAS

ABNT NBR 10.004 /2004 – “Resíduos Sólidos – Classificação”. Disponível em www.aslaa.com.br/legislacoes. Acesso em 25 de maio de 2021.

BRASIL, Lei Nº 12.305/2010 - "**Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos**; altera a Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências." - Data da legislação: 02/08/2010 - Publicação DOU, de 03/08/2010.

BRASIL, 1997. Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Disponível em www.mma.gov.br/CONAMA. Acesso em 25 de maio de 2021.

BRASIL, 1999. Lei nº 795 de 27 de abril de 1999. Institui a Política Nacional de Educação Ambiental e dá outras providências. 1999. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9795.htm>. Acesso em 25 de maio de 2021.

BRASIL, 2002. Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Disponível em www.mma.gov.br/conama. Acesso em 25 de maio de 2021.

FATMA. **Instrução normativa n.° 34**. Dispõe sobre Atividades sujeitas ao cadastro ambiental. Disponível em: < http://www.fatma.sc.gov.br/> Acesso em 25 de maio de 2021.

Funasa: Manual Técnico. - Brasília: Fundação Nacional de Saúde, 2006.

Google Earth. Disponível em: <http://www.google.com/> Acesso em 25 de maio de 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro e Geografia e Estatística, 2012. Metodologia do Censo Demográfico 2016. Série Relatórios Metodológicos. IBGE: Santa Catarina.

Lei Complementar 142/2012 – Altera a redação dos Artigos 29, 81, 88, 89, 90, 97, 103, 109 E 151 e acrescenta inciso ao Artigo 39 da Lei Complementar Nº 50/2006 e dá Outras Providências. Disponível em http://www.legislador.com.br/. Acesso em 25 de maio de 2021.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Plano Nacional de Resíduos Sólidos**. Brasília, 2012.

PANORAMA DOS RESÍDUOS SÓLIDOS NO BRASIL, 2013. Disponível em: http://www.abrelpe.org.br/Panorama/panorama2015.pdf. Acesso em 25 de maio de 2021.

Plano Diretor de Campo Alegre – Lei Complementar 92/2015. Disponível em: <camaraCampo Alegre.sc.gov.br> Acesso em 29 de agosto de 2023.

Plano Diretor de Campo Alegre - Lei Complementar Nº 118/2019. Disponível em: <camaraCampo Alegre.sc.gov.br> Acesso em 29 de agosto de 2023.

Resolução CONSEMA 98 e 99 /2017 – “Aprova a Listagem das Atividades Consideradas Potencialmente Causadoras de Degradação Ambiental passíveis de licenciamento ambiental no Estado de Santa Catarina e a indicação do competente estudo ambiental para fins de licenciamento”. Disponível em: <http://www.famcri.sc.gov.br/resoluçoes/resol consema13.pdf> Acesso em 25 de maio de 2021.

SANTA CATARINA, Lei Nº 14.675/2009 – “Institui o Código Estadual do Meio Ambiente e estabelece outras providências.” – Data da legislação: 13/04/2009.

MEIO ANTRÓPICO

Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil. **Campo Alegre, SC.** Disponível em: <http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/Campo Alegre_sc>. Acesso em 25 de maio de 2021.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Campo Alegre, SC.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/Campo Alegre>. Acesso em 25 de maio de 2021.

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). **Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos CNSA / SGPA.** Disponível em: < http://portal.iphan.gov.br/sgpa/?consulta=cnsa>. Acesso em 25 de maio de 2021.

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). **Lista de Processos de Tombamento.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Lista%20de%20Processos%20de%20Tombamento.pdf>. Acesso em 25 de maio de 2021.

Fundação Nacional do Índio (FUNAI). **Reservas Indígenas no Brasil.** Disponível em: <http://www.funai.gov.br/index.php/indios-no-brasil/terras-indigenas>. Acesso em 25 de maio de 2021.

SEBRAE/SC. **Santa Catarina em Número (2010), Campo Alegre**. Disponível em: <http://www.sebrae-sc.com.br/scemnumero/arquivo/Campo Alegre.pdf>. Acesso em 25 de maio de 2021.

14. ANEXO

14.01 – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
14.02 – Tabela com a Síntese dos Impactos;
14.03 – Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
14.04 – Certidão de Alagamentos e Inundação;
14.05 – Viabilidade de Água;
14.06 – Viabilidade de Energia;
14.07 – Viabilidade de Coleta de Resíduos;
14.08 – Projeto Arquitetônico.

Anexo 14.01

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC**

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2023 **8729204-6**

Inicial

Individual

1. Responsável Técnico

RODRIGO MACHADO

Título Profissional: Engenheiro Civil — RNP: 2511795418 — Registro: 119443-8-SC

Empresa Contratada: GRUPO PRECISAO ENGENHARIA E AMBIENT — Registro: 134527-1-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: CAMPO ALEGRE PARTICIPACOES LTDA — CPF/CNPJ: 28.955.251/0001-49
Endereço: RUA DONA FRANCISCA — Nº: 552
Complemento: SALA 12 — Bairro: CENTRO
Cidade: JOINVILLE — UF: SC — CEP: 89201-250
Valor: R$ 5.000,00 — Ação Institucional:
Contrato: — Celebrado em: — Vinculado à ART: — Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CAMPO ALEGRE PARTICIPACOES LTDA — CPF/CNPJ: 28.955.251/0001-49
Endereço: ESTRADA DA MANGUEIRA VELHA — Nº: S/N
Complemento: — Bairro: MANGUEIRA VELHA
Cidade: CAMPO ALEGRE — UF: SC — CEP: 89294-000
Data de Início: 09/11/2021 — Previsão de Término: 09/11/2023 — Coordenadas Geográficas:
Finalidade: — Código:

4. Atividade Técnica

Levantamento — Projeto
Serviço topografico Planialtimétrico
Dimensão do Trabalho: 643.910,89 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto
Condomínio horizontal
Dimensão do Trabalho: 475.131,87 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Terraplenagem
Dimensão do Trabalho: 475.131,87 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Drenagem
Dimensão do Trabalho: 475.131,87 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Rede de Esgoto
Dimensão do Trabalho: 475.131,87 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Rede de Água
Dimensão do Trabalho: 475.131,87 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Pavimentação Asfáltica
Dimensão do Trabalho: 53.515,41 Metro(s) Quadrado(s)

Projeto — Execução
Sinalização
Dimensão do Trabalho: 53.515,41 Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Levantamento Planialtimétrico, Projeto Urbanístico e Projetos de Infraestrutura para condomínio horizontal na cidade de Campo Alegre/SC.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

AJECI - 34

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 03/04/2023: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 96,62 | Data Vencimento: 13/04/2023 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

GARUVA - SC, 03 de Abril de 2023

RODRIGO MACHADO

064.217.599-39

Contratante: CAMPO ALEGRE PARTICIPACOES LTDA

28.955.251/0001-49

Anexo 14.02

Tabela com a Síntese dos Impactos

Síntese dos Impactos – Meio Socioeconômico

IMPACTO POTENCIAL	NATUREZA DO IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS E POTENCIALIZADORAS
MEIO SOCIOECONÔMICO - FASE DE PLANEJAMENTO		
Geração de expectativas na população local	Positivo	A divulgação do projeto e de informações sobre ele, repassadas à comunidade local e da região provoca o interesse imediato, principalmente, pela oportunidade de aquisição de terreno próprio. O conhecimento pela comunidade do projeto gera três principais tipos de expectativa: (1) Possível aquisição de bens e serviços; (2) Receio de interferências com o cotidiano da população e (3) Receio de alterações ambientais significativas e riscos de acidentes. Para potencializar esse impacto, é apresentado por meio de audiência pública o Estudo de Impacto de Vizinhança, onde são feitos todos os esclarecimentos quanto à implantação do empreendimento.
MEIO SOCIOECONÔMICO - FASE DE IMPLANTAÇÃO		
Dinamização da Economia Local	Positivo	Durante a fase de implantação do empreendimento, prevê-se um aumento na dinamização da economia do município de perto de 27 milhões de reais. Para potencializar esse impacto durante as obras de implantação do Condomínio de Lotes, será dada preferência pela compra de materiais e contratação de serviços locais.
Aumento da Oferta de Postos de Trabalho	Positivo	Decorrente das obras de implantação do empreendimento estima-se que será necessária a contratação de mão de obra especializada de pelo menos 30 profissionais diretos e mais 10 indiretos, ao longo da implantação do empreendimento. Para potencializar esse impacto, será dada preferência pela contratação de mão de obra local.
Aumento do Tráfego de Veículos nas Vias de Acesso Próximas ao empreendimento	Negativo	A implantação do empreendimento irá acarretar no aumento da movimentação de caminhões, máquinas, para realizar as obras de construção civil do Condomínio de Lotes. Para mitigar esse impacto o empreendedor deverá intercalar as operações de transporte de materiais da construção civil, de tal modo que não influencie consideravelmente nas vias de acesso ao

		empreendimento. O Empreendedor deverá realizar o monitoramento dos níveis de ruídos, a fim de verificar o nível de interferência dos ruídos durantes as obras de implantação e o controle de material particulado, que será realizado através da Aspersão de água com o uso de Caminhão Pipa, de acordo com o avanço da obra ou movimentação de material durante as obras de terraplenagem, com o intuito de diminuir uma maior propagação da poeira no ar e melhorar a qualidade de vida dos moradores próximos.

Síntese dos impactos – Meio Físico, Fase de Operação

IMPACTO POTENCIAL	NATUREZA DO IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS
MEIO FÍSICO - FASE DE OPERAÇÃO		
• **Impermeabilização do Solo**	Negativo	Após implantado o Condomínio de Lote, irá diminuir a taxa de permeabilização do solo, principalmente pela pavimentação das ruas. Desta forma para mitigar esse impacto, o sistema de drenagem pluvial, foi projetado de maneira que possa captar toda água pluvial que possa vir a incidir sobre o empreendimento, evitando possíveis alagamentos tanto no empreendimento quanto em imóveis vizinhos. Haverá ainda a ocupação dos lotes com a construção das residências, desta forma antes dos futuros moradores iniciarem a construção de suas residências, é importante realizar a consulta e solicitação dos devidos Alvarás junto a Prefeitura de Araquari, onde será informada a taxa de permeabilidade permitida para o imóvel.
• **Interferência na Paisagem Natural, Ventilação e Iluminação**	Negativo	O imóvel onde será constituído o empreendimento, possuí vegetação em estágios secundário inicial e médio, de floresta ombrófila mista, que serão em partes suprimidas para implantação do projeto. Também estão presentes áreas abertas que ainda são utilizadas para agricultura e plantio de erva mate. Para a implantação do empreendimento, será necessária a supressão de 547,23 m² de vegetação arbórea em estágio médio de regeneração e 63.143,84 m² de vegetação arbórea em estágio secundário

		inicial de regeneração em meio a plantação de erva mate. As araucárias presentes no local do empreendimento serão preservadas, bem como averbada a área de manutenção e compensado o corte de vegetação nativa através da compra de créditos de reposição florestal e área equivalente a suprimida, conforme preconiza a Lei 11.428/06. Além das medidas citadas anteriormente, sobre o imóvel ficará uma gleba preservada como Área Ecológica. Ainda assim para mitigar os impactos, o projeto Arquitetônico prevê sistemas paisagísticos para o Condomínio de Lotes, com a implantação de mudas nativas nas calçadas, aumentando a incidência de sombreamento, ventilação e integração com a natureza.

Síntese dos impactos – Meio Socioeconômico, Fase de Operação

IMPACTO POTENCIAL	NATUREZA DO IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS
MEIO SOCIOECONÔMICO - FASE DE OPERAÇÃO		
• Elevação de Receitas no Município de Campo Alegre	Positivo	Durante a fase de operação do empreendimento, prevê-se um aumento na dinamização da economia do município. Essa dinamização decorre de uma maior circulação de riquezas no comércio local em razão da demanda por bens e serviços. A geração de receitas para o Município de Campo Alegre, certamente é um importante impacto positivo, será um benefício duradouro, mas de complexa mensuração antecipada, já que envolve, além dos impostos arrecadados diretamente, tais como IPTU e ISS, outras formas de contribuição para a receita do município.
• Adensamento Populacional **• Aumento da demanda por serviços públicos**	Positivo	Considerando a implantação de 150 novos lotes, com uma média de 4 pessoas por lote, estima-se um adensamento populacional de 600 novos habitantes. Desta forma, para potencializar esse impacto, o Condomínio de Lote, irá contar com áreas Recreação e Lazer, as quais poderão ser utilizadas pelos proprietários para a implantação de praças e serviços. Ainda o empreendimento, será entregue com total infraestrutura, o que irá potencializar ainda mais esse impacto, o tornando positivo.

•Aumento do Tráfego de Veículos nas Vias de Acesso Próximas ao empreendimento	Negativo / Positivo	Com a Implantação do Condomínio de Lotes, ocorrerá um aumento do tráfego de veículos nas vias de acesso ao empreendimento, torna-se inevitável, tornando esse impacto de certa forma negativo. Ainda assim, para mitigar esse impacto e torna-lo positivo, o empreendimento contará com vias pavimentadas, e com total infraestrutura de trânsito, facilitando o escoamento do tráfego local.

Anexo 14.03

Certidão de Uso e Ocupação do Solo

CERTIDÃO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Nº 413PL/2021

Protocolo: 2204/2021

CERTIFICAMOS para fins que se fizerem necessários, que no imóvel matriculado sob o **nº 19.642** junto ao Registro de Imóveis de São Bento do Sul, bairro Faxinal, no Município de Campo Alegre (SC):

1. É permitido o uso **CONDOMÍNIO DE LOTES – R1a** na **Zona de Ocupação Sustentável (ZOS)** de acordo com os anexos 05 e 06 da Lei 147/2019 – que institui o Plano Diretor do município, sendo **condicionada à aprovação prévia** pelo órgão técnico competente da Prefeitura.

2. De acordo com o verificado, o local do empreendimento encontra-se **FORA** da área de captação de água para abastecimento público do Município de Campo Alegre e o imóvel encontra-se **FORA** da área de inundação, não estando sujeito a enchentes.

Esta certidão **não autoriza** a implantação de qualquer tipo de atividade ou construção, tampouco dispensa os pareceres dos órgãos estaduais e/ou federais que se fizerem necessários em questões como licenciamento ambiental, prevenção de incêndios e catástrofes entre outros.

Campo Alegre (SC), 1º de dezembro de 2021.

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, TRANSPORTES E OBRAS
Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação

Anexo 14.04

Certidão de Alagamentos e Inundação

CONSULTA DE VIABILIDADE DE PARCELAMENTO

PROTOCOLO N°	**1045/2021 – ANKER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**		
URBANO / RURAL	**URBANO**	**MATRÍCULAS**	**19.642 e 21.743**
ZONA	**ZOS – ZONA DE OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL**	**ÁREA**	**250.000,00m² e 330.800,00 m²**

VIÁVEL – Desde que atenda aos parâmetros urbanístico definidos para o zoneamento ZOS

ZOS	RESIDENCIAL	R1(a)	X	X	X	X	5000		30	
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X				
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4	S5 (a)				
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)				
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5				
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a,c)	X	X				
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*									
	Gleba mínima						**30.000**		**50**	
	ÁREAS COMUNS			**Área ecológica mínima**			**10% do condomínio**		**20**	
				Área de recreação e lazer mínima			**10% do condomínio**		**20**	
	ÁREAS PRIVATIVAS									
	RESIDENCIAL	**R1 (a)[1]**	**X**	**X**	**X**	**X**	**1.200**		**25**	

LEGENDA DE USOS:				
RESIDENCIAL				
R1.a – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R2.a – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES TRANSVERSAIS	R3 – CONDOMINIOS VERTICAIS DE PEQUENO PORTE	R4 – CONDOMINIOS VERTICAIS DE MÉDIO PORTE	R5 – CONDOMINIOS VERTICAIS DE GRANDE PORTE
R1.b– RESIDENCIAL FAMILIAR	R2.b – EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES GEMINADAS DE PEQUENO PORTE			
COMERCIAL				
C1 – COMÉRCIO DE ÂMBITO LOCAL	C2 - COMÉRCIO DE PEQUENO PORTE EM GERAL	C3 – COMÉRCIO DE MÉDIO PORTE EM GERAL	C4.a – COMÉRCIO DE GRANDE PORTE EM GERAL	C5.a – COMÉRCIO DE MATERIAIS PERIGOSOS
			C4.b – COMÉRCIO AGROSSILVIPASTORIL	C5.b – SHOPPING CENTER e HIPERMERCADOS
SERVIÇOS				
S1 - PRESTADOR DE SERVIÇOS RESIDENCIAIS	S2.a - PRESTADOR DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL	S3.a – PRESTADOR DE SERVIÇOS DE PEQUENO PORTE	S4.a – PRESTADOR DE SERVIÇOS DE GRANDE PORTE	S5.a - SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO DE GRANDE PORTE
	S2.b – ESCRITÓRIOS PROFISSIONAIS DE PEQUENO PORTE	S3.b – ESCRITÓRIOS PROFISSIONAIS DE GRANDE PORTE	S4.b - SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE	S5.b - DEPÓSITOS DE PRODUTOS PERIGOSOS
	S2.c - SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE	S3.c - SERVIÇOS MÉDICOS E DE TRATAMENTO DE SAÚDE	S4.c - SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO EM GERAL	
		S3.d - SERVIÇOS PARA ENTRETENIMENTO E RECREAÇÃO DE ÂMBITO LOCAL	S4.d - DEPÓSITOS DE GRANDE PORTE	
		S3.e – DEPÓSITOS PEQUENOS	S4.e – OFICINAS PESADAS	
		S3.f- OFICINAS LEVES		
INSTITUCIONAL				
E1 - INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE ÂMBITO LOCAL	E2.a - INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE PEQUENO PORTE	E3.a - INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE MÉDIO PORTE	E4.a - INSTITUIÇÃO DE ENSINO DE GRANDE PORTE	E5.a – CAMPUS EDUCACIONAL
	E2.b - INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	E3.b - INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	E4.b- INSTITUIÇÃO RELIGIOSA	E5.b – INSTITUIÇÕES ESPECIAIS

	E2.c - INSTALAÇÕES CULTURAIS E SOCIAIS	E3.c - INSTALAÇÕES CULTURAIS, ESPORTIVAS E SOCIAIS	E4.c - INSTALAÇÕES CULTURAIS, ESPORTIVAS E SOCIAIS E4.d – INFRAESTRUTURA BÁSICA E4.e – INSTITUIÇÕES PÚBLICAS	E5.c – INFRAESTRUTURA AVANÇADA
TURÍSTICO				
T1.a - HOSPEDARIA FAMILIAR	T2.a – POUSADAS PEQUENO PORTE	T3.a – HOSPEDAGEM DE MÉDIO PORTE	T4.a – HOSPEDAGEM DE GRANDE PORTE	T5.a – RESORTS
T1.b– AGÊNCIAS DE RECEPTIVO E DOS GUIAS DE TURISMO	T2.b– RESTAURANTES E BARES	T3.b - LOJAS DE ARTESANATO E PRODUTOS ORGÂNICOS E PRODUÇÃO ASSOCIADA	T4.b – TRANSPORTADORES TURÍSTICOS	T5.b – PARQUES TURÍSTICOS
INDUSTRIAL				
I1– INDÚSTRIA CASEIRA	I2a– INDÚSTRIAS LEVES	I3.a- INDÚSTRIAS DE MÉDIO IMPACTO	I4.a– INDÚSTRIAS INCÔMODAS	I5.a - INDÚSTRIAS PESADAS
	I2b – INDUSTRIAS VOLTADAS AO TURISMO	I3.b – AGROSSILVIPASTORIL DE MÉDIO IMPACTO	I4.b – AGROSSILVIPASTORIL DE ALTO IMPACTO	I5.b - MINERAÇÃO
	I2.c – AGROSSILVIPASTORIL DE BAIXO IMPACTO	I3.c - AGROSSILVIPASTORIL EXTENSIVO		I5.c – MINERAÇÃO DE ARGILAS E CAULIM

Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos no ZOS:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Direito de Superfície;
- Estudo de Impacto de Vizinhança;

Em caso de servidão urbana, esta deverá:

- Ser limitada a um único registro, considerando sua matrícula Vintenária;
- Dar acesso a no máximo 3 (três) lotes, incluindo-se neste limite a área remanescente ou aquela em que a servidão de passagem estiver contida;
- Ter no mínimo 6 (seis) metros de largura e a extensão máxima de 60 (sessenta) metros, estando obrigatoriamente ligada ao logradouro público oficial.

OBS.: para caso de um único condomínio em duas matrículas distintas, estas devem ser unificadas.

IMPORTANTE:

- As informações contidas neste documento são definidas pela **Lei 147/2019 – Institui o Plano Diretor de campo Alegre – SC,** disponível no site da prefeitura (**Prefeitura> Município > Planejamento e Licenciamento > Documentos e Informações > Legislação)** e deve ser consultada pelo proprietário e pelo profissional habitado responsável pelo processo de parcelamento;
- Definições detalhadas dos usos permitidos, consultar **ANEXO 6 – CLASSIFICAÇÃO DE USOS**, **da Lei 147/2019 – Plano Diretor de campo Alegre – SC**, disponível no site da prefeitura. (**Prefeitura >Município > Planejamento e Licenciamento > Documentos e Informações > Mapas e Tabelas)**

Campo Alegre – SC 21/06/2021 FABIANO BICALHO – Arquiteto e Urbanista – CAU A45881-3

Anexo 14.05

Viabilidade de Água

Certidão SMSA nº 27/2021

Processo nº 1590/2021

CERTIDÃO

Conforme solicitação de CAMPO ALEGRE PARTICIPAÇÕES EIRELI EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.955.251/0001-49, a Secretaria Municipal de Saneamento Ambiental certifica a viabilidade de fornecimento de água ao empreendimento situado na Estrada Geral Mangueira Velha, nº 1275, no bairro Avenquinha do Município de Campo Alegre/SC, na área das matrículas nº 19.642 e 21.743 do Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul. A vazão de explotação máxima do poço artesiano responsável pelo abastecimento no local é de 78,8 m³/h, sendo que a necessidade atual de água subterrânea para abastecimento público e uso industrial é de 17,8 m³/h.

Campo Alegre (SC), 09 de setembro de 2021.

_____

ARTUR FERNANDO BASTOS

Secretário Municipal de Saneamento Ambiental

Anexo 14.06

Viabilidade de Energia

À
Nome do cliente: CAMPO ALEGRE PARTICIPACOES EIRELI
Solicitação nº: 342235
Data de geração desse documento: 22/09/21

Endereço da Obra

Endereço
RODOVIA 060,s/n
ZONA DE TURISMO RIO VERMELHO I
CAMPO ALEGRE
CEP: 89249400

Identificação do responsável técnico

Nome: RODRIGO MACHADO
Nº CREA: 1194438

Prezado cliente,

Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do suprimento de energia elétrica do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO ALEGRE, empreendimento composto de 142 lote(s), com área total do empreendimento de 344797.88 m2, e demanda total provável de 568.00 KW, informamos que HÁ VIABILIDADE TÉCNICA para atendimento.

Existem condições de atendimento, mediante a ampliação de fases na rede monofásica existente, em aproximadamente 1,4km, cuja a responsabilidade se dá integralmente pelo empreendedor, tanto pelos custos da obra na rede como pela obtenção de licenças e autorizações necessárias. Informamos também que este parecer se limita apenas às condições de fornecimento de energia elétrica, não sendo em hipótese alguma, autorização para construção, uso ou ocupação do solo, devendo estas terem a devida aprovação e/ou autorização dos órgãos competentes sendo que a ligação final de energia elétrica poderá ser condicionada a estas aprovações.

Informamos que esta declaração não significa a liberação para ligação do empreendimento. Para isto, haverá necessidade de apresentar na época oportuna, via internet (pep.celesc.com.br), projeto elétrico do empreendimento, precedido de consulta préiva para fornecimento de energia elétrica definitiva. Este deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado, informando as

características elétricas, disposição física, arruamentos e sugestões do local de medição do empreendimento, para análises do sistema e estudos financeiros, com possível necessidade de projetos específicos, adequação, construção e reforço de rede de distribuição de energia elétrica

Reforçamos ainda, que o empreendimento deverá atender as exigências do órgão regulamentador (ANEEL) e normas da Celesc, bem como legislações municipais, estaduais, federais e ambientais

Para verificar a autenticidade desse documento favor acessar o endereço https://pep.celesc.com.br/PEP/pepAutentica.xhtml, informando a chave de acesso: I2NG41v1

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos
Atenciosamente,

Celesc Distribuição S.A.
www.celesc.com.br

Anexo 14.07

Viabilidade de Coleta de Resíduos

Certidão SMSA nº 28/2021

Processo nº 1591/2021

CERTIDÃO

Conforme solicitação de CAMPO ALEGRE PARTICIPAÇÕES EIRELI EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 28.955.251/0001-49, a Secretaria Municipal de Saneamento Ambiental certifica a viabilidade de coleta regular de resíduos sólidos domiciliares gerados em condomínio residencial situado na Estrada Geral Mangueira Velha, nº 1275, no bairro Avenquinha do Município de Campo Alegre/SC, desde que seja viabilizado espaço para a manobra dos caminhões de recolhimento.

Campo Alegre (SC), 09 de setembro de 2021.

_____

Artur Fernando Bastos
Secretário Municipal de Saneamento Ambiental

Anexo 14.08

Projeto Urbanístico

PLANTA BAIXA
ESCALA: 1/2000

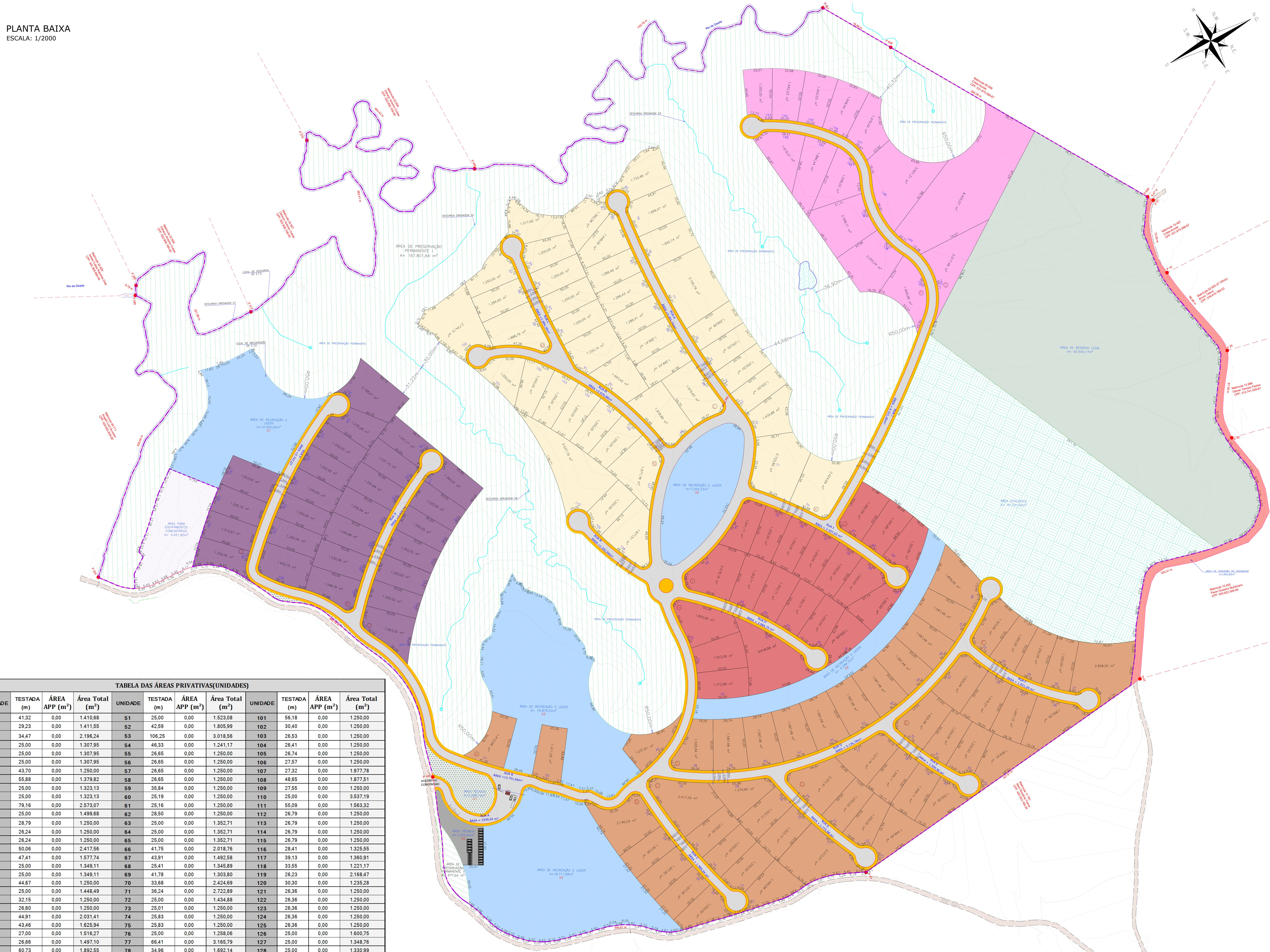


TABELA DAS ÁREAS PRIVATIVAS(UNIDADES)											
UNIDADE	TESTADA (m)	ÁREA APP (m²)	Área Total (m²)	UNIDADE	TESTADA (m)	ÁREA APP (m²)	Área Total (m²)	UNIDADE	TESTADA (m)	ÁREA APP (m²)	Área Total (m²)
01	41,32	0,00	1.410,68	51	25,00	0,00	1.523,08	101	56,18	0,00	1.250,00
02	29,23	0,00	1.411,55	52	42,59	0,00	1.805,99	102	30,40	0,00	1.250,00
03	34,47	0,00	2.196,24	53	106,25	0,00	3.018,56	103	26,53	0,00	1.250,00
04	25,00	0,00	1.307,95	54	46,33	0,00	1.241,17	104	26,41	0,00	1.250,00
05	25,00	0,00	1.307,95	55	26,65	0,00	1.250,00	105	26,74	0,00	1.250,00
06	25,00	0,00	1.307,95	56	26,65	0,00	1.250,00	106	27,57	0,00	1.250,00
07	43,70	0,00	1.250,00	57	26,65	0,00	1.250,00	107	27,32	0,00	1.977,78
08	55,88	0,00	1.379,82	58	26,65	0,00	1.250,00	108	48,65	0,00	1.877,51
09	25,00	0,00	1.323,13	59	35,84	0,00	1.250,00	109	27,55	0,00	1.250,00
10	25,00	0,00	1.323,13	60	25,19	0,00	1.250,00	110	25,00	0,00	3.537,19
11	79,16	0,00	2.573,07	61	25,16	0,00	1.250,00	111	55,09	0,00	1.563,32
12	25,00	0,00	1.499,68	62	28,50	0,00	1.250,00	112	26,79	0,00	1.250,00
13	28,79	0,00	1.250,00	63	25,00	0,00	1.352,71	113	26,79	0,00	1.250,00
14	26,24	0,00	1.250,00	64	25,00	0,00	1.352,71	114	26,79	0,00	1.250,00
15	26,24	0,00	1.250,00	65	25,00	0,00	1.352,71	115	26,79	0,00	1.250,00
16	50,06	0,00	2.417,56	66	41,75	0,00	2.018,76	116	28,41	0,00	1.325,55
17	47,41	0,00	1.577,74	67	43,91	0,00	1.492,58	117	39,13	0,00	1.360,91
18	25,00	0,00	1.349,11	68	25,41	0,00	1.345,89	118	33,55	0,00	1.221,17
19	25,00	0,00	1.349,11	69	41,78	0,00	1.303,80	119	26,23	0,00	2.168,47
20	44,67	0,00	1.250,00	70	33,68	0,00	2.424,69	120	30,30	0,00	1.235,28
21	25,00	0,00	1.448,49	71	36,24	0,00	2.722,89	121	26,36	0,00	1.250,00
22	32,15	0,00	1.250,00	72	25,00	0,00	1.434,88	122	26,36	0,00	1.250,00
23	26,60	0,00	1.250,00	73	25,01	0,00	1.250,00	123	26,36	0,00	1.250,00
24	44,91	0,00	2.031,41	74	25,83	0,00	1.250,00	124	26,36	0,00	1.250,00
25	43,46	0,00	1.625,94	75	25,83	0,00	1.250,00	125	26,36	0,00	1.250,00
26	27,00	0,00	1.516,27	76	25,00	0,00	1.258,06	126	25,00	0,00	1.600,75
27	26,66	0,00	1.497,10	77	66,41	0,00	3.165,79	127	25,00	0,00	1.348,76
28	60,73	0,00	1.892,55	78	34,96	0,00	1.692,14	128	25,00	0,00	1.330,99
29	25,00	0,00	1.604,61	79	36,44	0,00	1.696,47	129	25,00	0,00	1.330,99
30	29,90	0,00	1.250,00	80	25,00	0,00	1.732,66	130	25,00	0,00	1.330,99
31	27,25	0,00	1.250,00	81	25,00	0,00	1.392,28	131	25,00	0,00	1.330,99
32	43,21	0,00	1.620,48	82	40,91	0,00	1.448,06	132	25,02	0,00	1.331,70
33	55,49	0,00	1.323,65	83	25,00	0,00	1.289,46	133	30,59	0,00	1.503,92
34	28,76	0,00	1.250,00	84	25,00	0,00	1.289,43	134	25,00	0,00	1.305,15
35	28,76	0,00	1.250,00	85	25,00	0,00	1.289,41	135	25,00	0,00	1.310,97
36	28,75	0,00	1.250,00	86	25,00	0,00	1.289,41	136	33,94	0,00	1.250,00
37	50,00	0,00	2.858,05	87	25,00	0,00	1.289,43	137	84,74	0,00	1.659,68
38	36,06	0,00	1.526,84	88	51,12	0,00	1.979,93	138	36,21	0,00	2.255,24
39	34,76	0,00	1.587,48	89	54,69	0,00	1.978,89	139	39,05	0,00	2.368,71
40	34,76	0,00	1.587,48	90	47,14	0,00	1.493,42	140	53,74	0,00	1.548,03
41	34,76	0,00	1.587,48	91	38,54	0,00	1.720,14	141	33,69	0,00	1.884,44
42	34,76	0,00	1.587,48	92	25,72	0,00	1.250,00	142	53,61	0,00	1.619,21
43	34,76	0,00	1.587,48	93	25,72	0,00	1.250,00	143	25,45	0,00	1.250,00
44	34,76	0,00	1.587,48	94	25,72	0,00	1.250,00	144	25,00	0,00	1.442,03
45	34,76	0,00	1.587,48	95	30,76	0,00	1.250,00	145	25,00	0,00	1.442,03
46	34,76	0,00	1.587,48	96	25,00	0,00	1.517,92	146	25,11	0,00	1.448,44
47	34,76	0,00	1.587,48	97	42,86	0,00	1.250,00	147	30,67	0,00	1.479,44
48	31,90	0,00	1.809,56	98	25,00	0,00	1.284,60	148	76,07	0,00	3.401,31
49	71,40	0,00	1.237,61	99	44,49	0,00	1.888,79	149	34,09	0,00	8.405,57
50	25,00	0,00	1.372,88	100	42,59	0,00	2.734,12	150	77,41	0,00	2.017,48
TOTAL PARCIAL (UNIDADES 1 A 50)			76.387,43	TOTAL PARCIAL (UNIDADES 51 A 100)			77.820,83	TOTAL PARCIAL (UNIDADES 101 A 151)			83.463,99
			76.387,43				154.208,26	TOTAL FINAL DE TODAS AS UNIDADES			237.672,25

LEGENDA:

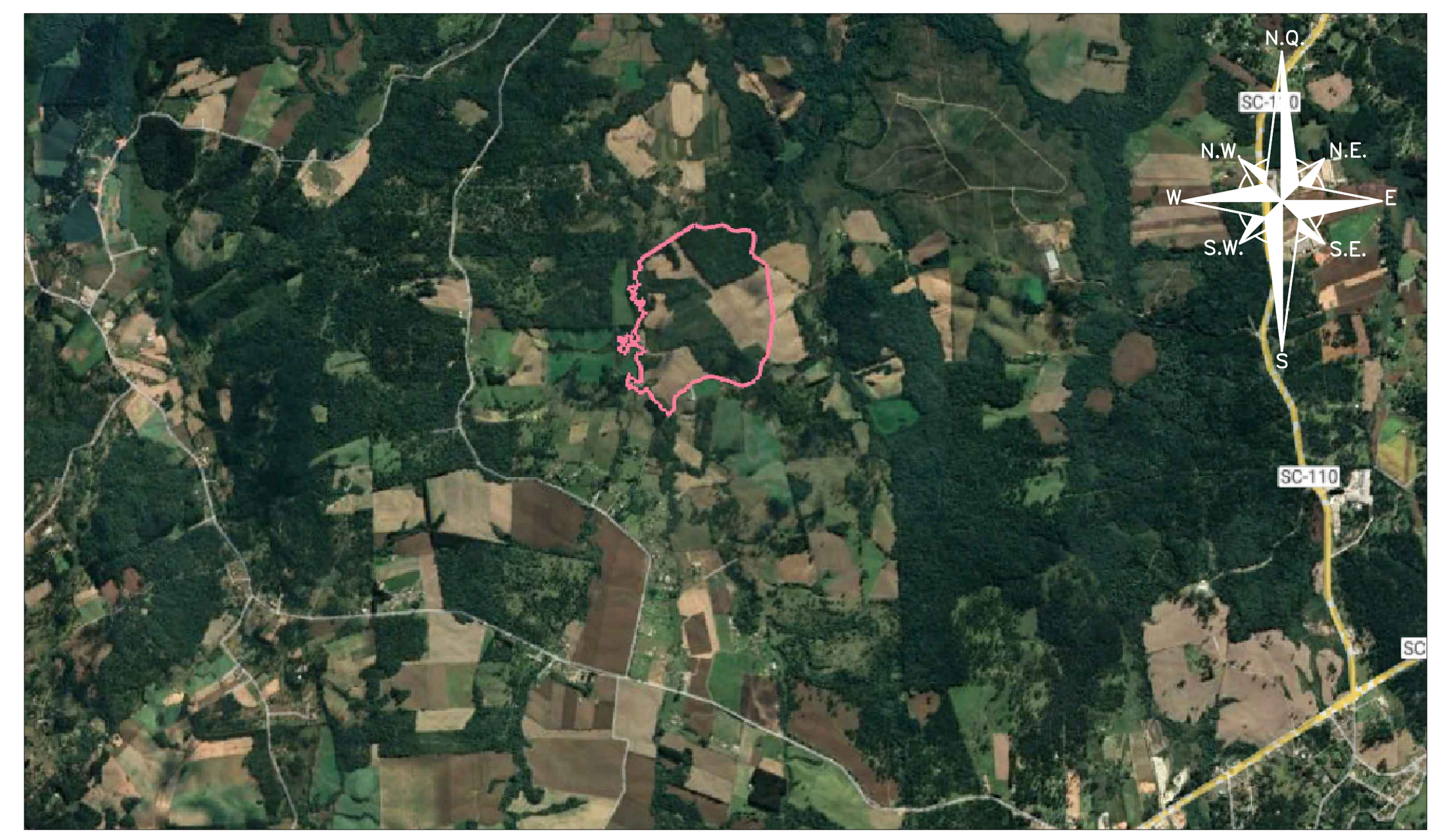
- DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES
- MEIO-FIO
- DIVISA
- RIO
- 01 IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES
- PAVIMENTO ASFÁLTICO PROJETADO
- PASSEIO PROJETADO
- UNIDADES
- ÁREA DE RECREAÇÃO E LAZER
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- SERVIDÃO DE PASSAGEM
- EDIFICAÇÃO (GUARITA)
- RESERVA LEGAL
- POSTE
- ACESSO LOCAL EXISTENTE
- ÁREA ECOLÓGICA
- ÁREA PARA EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS
- MURO
- VÉRTICES E CONFRONTANTES

REVISÃO	DATA	ELABORAÇÃO	MODIFICAÇÃO
B	ABR/2024	RODRIGO MACHADO	DIMINUIÇÃO DE 01 LOTE E AUMENTO DA ÁREA COMUNITÁRIA 03 CONFORME SOLICITAÇÃO DO PROPRIETÁRIO
A	SET/2021	RODRIGO MACHADO	APRESENTAÇÃO INICIAL

NOTAS:

01 – SISTEMA DE REFERÊNCIA: DATUM – SIRGAS 2.000, MC – 51° W
02 – ESTE DESENHO CONTÉM INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS À FINALIDADE QUE SE PROPÕE E NÃO DEVE SER UTILIZADO PARA OUTROS FINS SEM CONSULTAR O RESP. TÉCNICO.
03– O LOTE NÃO POSSUI INCLINAÇÃO SUPERIOR A 30%
04– ESTAMOS CIENTES QUE PARA A APROVAÇÃO DO PROJETO DEFINITIVO E CONCLUSÃO DESTE PROCESSO DE LICENCIAMENTO SERÁ OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DA MATRÍCULA RESULTANTE DA UNIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS DE Nº50.011 e 50.012 APRESENTADAS NO ANTEPROJETO.
05– AS MATRÍCULAS ESTÃO PASSANDO POR PROCESSO ADMINISTRATIVO DE UNIFICAÇÃO. TÃO LOGO FINALIZADO, SERÁ APRESENTADA A MATRÍCULA FINAL PARA AS PRÓXIMAS ESTAPAS DO PROCESSO DE APROVAÇÃO. SOLICITAMOS CORDIALMENTE A APROVAÇÃO DESTA ESTAPA, FICANDO PENDENTE COMO CONDICIONANTE A APRESENTAÇÃO NA ETAPA FINAL DE APROVAÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO. MATRÍCULAS ATUALIZADAS EM ANEXO.
06 – SOMA TOTAL DAS ÁREAS DAS MATRÍCULAS 50.011 E 50.012 É IGUAL A 643.910,89m².

LOCALIZAÇÃO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE
Secretaria de Planejamento, Transportes e Obras
Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação - SEPLUHA

LICENCIAMENTO DE CONDOMÍNIO

DADOS GERAIS	
MATRÍCULA Nº 51.174	643.910,89 m²
Nº DE LOTES	150
ÁREA TOTAL DE APP (m²)	168.779,18

TABELA DE ÁREAS TOTAIS		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	PERCENTUAL (%)
ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO (DESCONTANDO A ÁREA DE DOAÇÃO)	638.489,09	100%
TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA	237.672,25	50,60%
TOTAL DE ÁREA COMUM	400.816,84	49,40 %
ÁREA DE DOAÇÃO PÚBLICA (PARA EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS)	5.421,80 m²	
ÁREA TOTAL DO CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO DESCONTADAS AS ÁREAS DE APP , PARA EFEITO DE CÁLCULO DOS PERCENTUAIS CONFORME ART. 248 E ART. 275, § 3º DA LEI 147/2019	469.709,91m²	

TABELA DE PERCENTUAIS DAS ÁREAS COMUNS		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	PERCENTUAL (%)
ÁREA DE RECREAÇÃO E LAZER	59.580,34	12,68 %
ÁREA ECOLÓGICA	47.741,50	10,16 %
VIAS INTERNAS DE CIRCULAÇÃO	53.516,22	11,39 %
ÁREA TÉCNICA	3.802,54	0,81 %
ÁREA RESERVA LEGAL	63.540,17	13,53%
ÁREA SERVIDÃO DE PASSAGEM	3.856,89	0,82%

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	QUANT. (un)
VAGAS ROTATIVA	228,00	19
VAGAS PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE	15,00	1
VAGAS PARA MOTOCICLETAS	17,60	8
VAGAS PARA BICICLETAS	18,90	14
VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	18,00	1

USO EXCLUSIVO DO PROFISSIONAL

USO EXCLUSIVO DO SEPLUHA
PROJETO DEFINITIVO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e no memorial descritivo, com todas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs) devidamente demarcadas conforme código florestal, lei 12.651/2012, bem como demarcadas as áreas com inclinações superiores a 30% e todas as edificações que forem existentes, locadas e indicadas conforme o Plano Diretor do município de Campo Alegre SC, Lei 147/20219.

O proprietário tem ciência, que nas áreas demarcadas, cuja inclinação for superior a 30%, não é permitida a construção de qualquer edificação sem projeto arquitetônico e estrutural, assinados por responsável técnico habilitado, que garantam estabilidade e segurança e aprovada pelo município.

As divisas do imóvel estão a uma distância mínima de 6,00 m do eixo das vias municipais, e o prorietário se compromete a mantê-las na distância indicada responsabilizando-se por todo e qualquer ônus referente à remoção ou relocação de divisas.

RESP.TÉCNICO

NOME: RODRIGO MACHADO CREA: 119.443-8
TÍTULO: ENG. CIVIL

PROPRIETÁRIO

NOME: CAMPO ALEGRE PATICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 28.955.251/0001-49

EMPREENDIMENTO: FAZENDA TERRAZZA - CONDOMÍNIO DE CAMPO

PRANCHA: 01/01

PROPRIETÁRIO: CAMPO ALEGRE PARTICIPAÇÕES LTDA
PRANCHA: PROJETO DEFINITIVO DE CONDOMÍNIO DE LOTES
LOCAL: RM 590 S/N - BAIRRO: FAXINAL. CAMPO ALEGRE/SC

DATA PROJETO: ABR/2024
REVISÃO: R 03
ESCALA: indicada

Direitos autorais protegidos pela lei 5.988 de 14/12/73. Vedada a reprodução, alteração, cópia, total ou parcial, sem autorização expressa do autor.