



**FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PORTO  
BELO**

Rua Venino Pereira Cruz, 304 - Centro  
CEP: 88210000 - Tel: (47) 3369-4737



**Parecer Técnico**  
**16916/2022**

<b>Número do Processo</b> URB/22448	<b>Fase do processo de licenciamento</b> Licença Ambiental Prévia	<b>Atendimento a IN</b> Sim - IN 6
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

**Objetivo do Parecer**

Licença Ambiental Prévia (LAP) a Jussara Rohregger Empreendimentos Imobiliários Eireli, para implantação de edifício residencial multifamiliar de uso misto, localizado na Rua Pier Luigi Como, s/n, Bairro Balneário Perequê, Município de Porto Belo (SC).

**Empreendedor**

**Nome:** JUSSARA ROHREGGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI  
**CPF/CNPJ:** 15669345000100  
**Endereço:** RUA LAURO MULLER, 190, - CENTRO  
**CEP:** 89560000  
**Município:** VIDEIRA  
**Estado** SC

**Empreendimento**

**JUSSARA ROHREGGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - 15669345000100**  
**Atividade:** 71.11.07 - CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL, SERVIÇOS) LOCALIZADOS EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTESS CONDIÇÕES  
**Endereço:** RUA PIER LUIGI COMO, S/Nº, BALNEÁRIO PEREQUÊ  
**CEP:** 88210000  
**Município** PORTO BELO  
**Estado** SC  
**Coordenadas UTM:** X 740311.71, Y 6994177.39

**Processos vinculados**

Requerimento SINFAT 40202 para obtenção de Licença Ambiental Prévia.

**Bacia Hidrográfica**

Região Hidrográfica do Litoral Centro (RH08)  
Bacia Hidrográfica do Rio Tijucas.  
Microbacia do Rio Perequê.

**Unidade de Conservação**

O empreendimento não está inserido em área de UC.

## Zona/Área

Zona Núcleo da Mata Atlântica/Zona Costeira/área urbana

## Relatório de Vistoria

1279/2022

## Responsabilidades Técnicas

Biólogo Carlos Alberto Rocha. CrBio 101295/03-D. ART 2022/05149: Elaboração de Relatório Ambiental Prévio (RAP).

## Descrição do Empreendimento

Código da Atividade segundo Resolução CONSEMA 99/2017 e suas alterações:

71.11.07 - Condomínios de edifícios de uso misto (comercial, residencial, serviços) localizados 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 da atividade.

**Pot. Poluidor/Degradador:** Ar: P Água: M Solo: M Geral: **M**

**Porte Pequeno\*:** 2.000 # AE (1) # 10.000 ou 10 # NH # 50 (RAP)

\*Deve prevalecer o parâmetro que implique em maior porte.

Área edificada – AE de 13.127,13 m<sup>2</sup>.

Número de Unidades Habitacionais (NH): 44.

Trata-se de residencial multifamiliar vertical, de uso misto (residencial e comercial), constituído por 01 bloco, 16 pavimentos, 44 unidades habitacionais e 01 sala comercial.

Denominação do empreendimento residencial: Dom Hermínio.

Coordenadas (UTM): X 740311.71, Y 6994177.39.

Endereço do empreendimento: Rua Pier Luigi Como, s/nº, Bairro Balneário Perequê, Município de Porto Belo (SC).

Área total a ser construída: 13.127,13 m<sup>2</sup>.

O terreno do empreendimento compreende 04 (quatro) lotes urbanos com área total de 1.200,00 m<sup>2</sup>:

Inscrições imobiliárias nºs 01.02.122.0182/01.02.122.0194/01.02.122.0218/01.02.122.0206.

Matrículas nºs 16.786, 16.787, 16.788 e 15.231 - Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo.

Zoneamento do Imóvel: Macrozona Urbana de Qualificação 3 (MUQ 3), a qual é passível de ocupação.

Proprietário dos imóveis: Sonagli Administração e Participação Ltda (CNPJ 10.518.596/001-70).

Foi apresentado contrato de permuta entre o proprietário dos imóveis e o responsável pelo empreendimento.

População estimada para a fase de operação do empreendimento: 100 habitantes.

Abastecimento de água: fornecimento pela Porto Belo Abastecimento (EBS). Há necessidade de ampliação da rede existente para atendimento ao empreendimento, conforme parecer de viabilidade técnica emitida pela EBS.

- Vazão média (L/s) de abastecimento de água: 0,56.

- Vazão máxima diária (L/s) de abastecimento de água: 0,67.

- Vazão máxima horária (L/s) de abastecimento de água: 1,00, para população estimada de 320 habitantes, conforme descrito em viabilidade técnica da EBS.

Sistema de tratamento de efluentes provisório na fase de obras: instalação de fossa séptica, vala e filtro.

Sistema de tratamento de efluentes na fase de operação: por lodo ativado.

Estimativa do volume de efluentes sanitários a serem gerados na fase de operação: – 5.000 L/d

Coleta municipal de resíduos domiciliares no endereço do empreendimento: há atendimento, conforme certidão emitida pela Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana.

Rede de drenagem: há rede de drenagem no endereço do empreendimento, conforme certidão emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN).

Resíduos sólidos domésticos na fase de operação: haverá compartimentação para disposição das lixeiras de resíduos recicláveis e dos orgânicos, com ralo sifonado conectado ao sistema de tratamento de esgoto.

Risco para inundações/alagamentos: médio, conforme Parecer da Defesa Civil para o endereço do empreendimento.

Caracterização da fauna in loco e no entorno da área do empreendimento: foi apresentado levantamento referente a 16 horas de trabalho em campo e com base em entrevistas com moradores da região. Espécies de aves: Columbina talpacoti (Rolinha roxa), Vanellus chilensis e Furnarius rufus (João-de-barro); anfíbios: Scinax fuscovaria (perereca de banheiro), répteis: Salvator merianae (lagarto teiú), Hemidactylus mabouia (lagartixa), Bothrops jararaca (jararaca), não constantes em listas oficiais de espécies ameaçadas de extinção.

Abastecimento de energia elétrica: CELESC.

Nº de funcionários na fase de obras: 15 trabalhadores.

Custo total estimado da obra: R\$ 13.000.000,00.

Cronograma de obra: prevê-se o prazo de 72 meses para a implantação do empreendimento, consistindo em fundações; edificação; instalações hidráulicas e elétricas, drenagem; pintura; e acabamentos, entre outras atividades relacionadas.

### Descrição e caracterização da área

O terreno possui estrutura plana sem necessidade de cortes ou aterros.

O entorno apresenta construções residenciais e comerciais, além de terrenos sem benfeitorias.

Há Risco médio para inundações/alagamentos para o endereço do empreendimento, conforme Parecer emitido pela Defesa Civil.

### Aspectos Florestais

O terreno apresenta apenas vegetação herbácea, composta predominantemente por gramíneas.

O empreendimento não está inserido em Área de Preservação Permanente, estando em conformidade com a Lei Federal 12.651/2012.

### Descrição dos principais impactos e medidas mitigadoras

Impactos negativos:

- Emissão de ruído, poeira e vibrações. Medidas mitigadoras indicadas: os veículos e equipamentos utilizados nas atividades devem receber manutenção preventiva para evitar emissões abusivas de gases e ruídos na área trabalhada; realizar as obras apenas em horário comercial com base no Plano Diretor; utilizar equipamentos e máquinas adequadas e compatíveis com a emissão de ruídos permitidas segundo o zoneamento urbano local; orientação dos moradores quanto ao horário de sossego local (área residencial/mista).
- Geração de tráfego local. Medidas mitigadoras indicadas: priorizar a mobilização de equipamentos pesados e entrega de materiais em período de pouca movimentação nas rodovias e estradas de acesso (fora do horário de pico); estabelecer um programa de sinalização das obras no que se refere às entradas e saídas de veículos do canteiro de obras, caminhões e carga/descarga;
- Impactos sobre ventilação e sombreamento. Medidas mitigadoras indicadas: obedecer a taxa de ocupação estabelecida pela consulta de viabilidade, executar o projeto arquitetônico aprovado junto ao órgão municipal competente (Sec. de Planejamento Urbano), proceder com licenciamento ambiental completo.
- Interferência sobre infraestrutura urbana. Medidas mitigadoras indicadas: construção deve ser realizada de acordo com a consulta de viabilidade emitida pela SEPLAN, bem como os projetos aprovados pela mesma, além disso deve ser solicitado a licença ambiental e suas cláusulas devem ser respeitadas, deverá ser implantado sistema individual de tratamento de esgoto para uso na fase de operação; para construção deve ser solicitado aos órgãos pertinentes a consulta de viabilidade para ligação/uso dos equipamentos de infraestrutura urbana como rede de abastecimento de água, de energia elétrica e sistema de coleta de resíduos sólidos.
- Geração de resíduos sólidos. Medidas mitigadoras indicadas: projetar e executar lixeiras de resíduos sólidos com capacidade compatível com a geração de resíduos esperada. Deverão ser cobertas, compartimentadas e dotadas de ralo sifonado conectado ao sistema de tratamento de esgoto; deverá ser constituído pelo condomínio um programa que vise orientar quanto ao acondicionamento e disposição apenas nos dias e horários da coleta. Na fase de obras, o responsável técnico indicará o manejo de resíduos sólidos de construção civil adequadamente e com acondicionamento correto.

- Geração de efluentes sanitários. Medidas mitigadoras indicadas: será implantado banheiro com sistema simplificado de tratamento de esgoto aos trabalhadores em quantidade compatível e em todo o período de obras; durante a fase de operação deverá ser obrigatório o atendimento da edificação por sistema de coleta e tratamento individual de esgoto que deverá ser projetado com capacidade adequada à população prevista, bem como operar com responsável técnico habilitado comprovando a eficiência adequada em todo período de operação do edifício de acordo com a legislação de lançamento vigente.

Impacto positivo: Geração de emprego e renda.

### Programas ambientais

Programa de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil (PGRCC).

### Medidas compensatórias

Não se aplica.

### Análise técnica

Entende-se que foram atendidos minimamente os requisitos ambientais para emissão de LAP.

A FAMAP não possui responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos ambientais e documentos apresentados nesta licença, sendo a elaboração, instalação e operação, assim como a comprovação quanto à eficiência destes, de inteira responsabilidade da empresa responsável e seus responsáveis técnicos.

### Conclusão

Diante do exposto, observa-se o cumprimento das exigências mínimas relacionadas à legislação ambiental acerca da emissão da Licença Ambiental Prévia (LAP).

Sugere-se, portanto, o deferimento da mesma, vinculada ao cumprimento INTEGRAL de condicionantes e programas ambientais propostos. Na emissão da Licença Ambiental de Instalação (LAI), poderão ser apresentados e solicitados novos programas e medidas de controle ambiental para o correto funcionamento do empreendimento.

É oportuno advertir o empreendedor que o descumprimento de todas e quaisquer condicionantes previstas e qualquer alteração, modificação e ampliação sem prévia comunicação

### Condições específicas e condicionantes

1. Apresentar projetos arquitetônico e hidrossanitário devidamente aprovados pela secretaria de planejamento urbano - SEPLAN, por hora do pedido de LAI, acompanhados de memoriais descritivos, juntamente com as respectivas ART's.
2. Os parâmetros construtivos, em eventual fase subsequente do processo de licenciamento, deverão seguir integralmente projetos aprovados pela Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN e código urbanístico.
3. Apresentar ART de execução da obra por hora do pedido de LAI.
4. No ato de pedido de Licença Ambiental de Instalação - LAI, deve ser apresentado o detalhamento executivo dos programas ambientais indicados no estudo ambiental: Programa de gerenciamento dos resíduos da construção civil (PGRCC), acompanhado de respectiva ART.
5. Tratamento de efluente provisório a ser utilizado na fase de obras deverá ser aprovado pela SEPLAN, juntamente com o projeto hidrossanitário. Banheiros químicos poderão ser utilizados na fase inicial da obra (aproximadamente 45 dias), até que o sistema provisório esteja concluído, desde que seja apresentado contrato de locação dos itens e cópia da licença de operação da empresa apta a coleta, transporte e destinação do efluente gerado, por hora do pedido de LAI.
6. Apresentar ART do responsável técnico pelo monitoramento e manutenção do sistema provisório de esgotamento sanitário, por hora do pedido de LAI.
7. Apresentar, na ocasião do pedido de LAI, o contrato e LAO da empresa apta a realizar a coleta e destinação do efluente gerado na fase de instalação.
8. O empreendimento deverá obrigatoriamente prever sistema de captação de água pluvial, devidamente aprovado pela SEPLAN.

9. As atividades operacionais diárias deverão ser realizadas conforme as Leis Complementares nº 33, 34 e 35/2011 do Município de Porto Belo/SC.
10. A fase de instalação deverá respeitar o art. 62-A da Lei Complementar Municipal Nº 166/2022, ou seja, as obras no âmbito municipal, poderão ser executadas de segunda à sexta-feira das 7h30min às 18h00min, sob pena de aplicação das sanções legais.
11. A disposição e/ou tratamento final dos resíduos sólidos da construção civil, na eventual fase subsequente do processo de licenciamento, deverão ser realizadas por empresas devidamente licenciadas, devendo o empreendedor comprovar através de notas fiscais e ou manifestos o seu descarte, apresentando-os na fase de LAO, conforme Resolução do CONAMA 307/2002.
12. Por hora da eventual instalação e/ou operação do empreendimento todos os resíduos passíveis de reciclagem deverão ser separados e posteriormente destinados a coleta seletiva.
13. Todos os controles ambientais e medidas mitigadoras citadas deverão ser cumpridos integralmente.
14. Esta licença será cancelada caso sejam constatadas irregularidades ou em caso de não cumprimento de qualquer item acima mencionado ou por atuação em desacordo com a Legislação Ambiental em vigor.
15. Instalar placas de sinalização, segurança, uso de EPI's e qualquer outra necessária no perímetro da obra.
16. O empreendimento deverá contar com placas com identificação da empresa, responsável técnico pela execução da obra e número da respectiva licença ambiental relacionada (LAP).
17. Na eventual emissão da Licença Ambiental de Instalação e/ou de Operação, poderão ser apresentados e solicitados novos programas e controles ambientais para o correto funcionamento do empreendimento. É oportuno advertir ao empreendedor que o descumprimento de todas e quaisquer condicionantes previstas e qualquer alteração, modificação e ampliação sem prévia comunicação à FAMAP, tornam o empreendimento em questão passível de autuação.
18. Apresentar na fase de LAI cópia da LAP.
19. Todos os controles ambientais e medidas mitigadoras citadas anteriormente deverão ser cumpridos integralmente.
20. Esta licença não autoriza a instalação e ou operação do empreendimento.

#### **Documentos que fundamentam o parecer**

Requerimento assinado.

Matrículas atualizadas dos imóveis.

Parecer Número 037 emitido pela Defesa Civil em 25/03/2022: risco médio para inundações/alagamentos para o endereço do empreendimento.

Parecer de viabilidade técnica de abastecimento de água (PVT No. 057/2022) emitido em 05/04/2022: Não há viabilidade de abastecimento sem a ampliação da rede existente, sendo que o custo da execução ficará a cargo do solicitante.

Certidão de viabilidade de coleta de resíduos domiciliares, emitida pela Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana em 22/03/2022, a qual declara haver capacidade operacional para atendimento ao empreendimento.

Certidão de Drenagem emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN) em 30/03/2022, a qual certifica possuir rede de drenagem no endereço do empreendimento. Técnica responsável/SEPLAN: Letícia Rech Debiasi.

Certidão de Diretrizes SEPLAN 229/2022, emitida em 25/03/2022 pela Secretaria de Planejamento Urbano: zoneamento em Macrozona Urbana de Qualificação 3 (MUQ3). Técnica responsável/SEPLAN: Arquiteta Bruna Zimmermann – CAU/SC 141532-8.

Contrato de permuta entre o proprietário dos quatro imóveis, Sonagli Administração e Participação Ltda (CNPJ 10.518.596/001-70), e o responsável pelo empreendimento, Jussara Rohregger Empreendimentos Imobiliários Eireli (CNPJ 15.669.345/0001-00).

Procuração assinada em nome do representado.

Demais documentos anexados ao SINFAT.

#### **Local e data**

Porto Belo, 19 de maio de 2022.

## Equipe Responsável pelo Parecer

- SANDRA MOTIKAWA (Matrícula: 58-1) - 19/05/2022 07:10