



**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus**  
**SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA**

Análise do projeto apresentado no processo **PR: 41631/2020**.

Trata a respeito da possibilidade de implantação, à luz da legislação vigente, do empreendimento denominado como Supermercado Atacadão Atakarejo, na Av. Ursicino Pinto de Queiroz (frente), no município de Santo Antônio de Jesus/BA, numa área total de 10.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 15.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.

Inicialmente, esta Secretaria através da Análise de Orientação Prévia-**AOP (Anexo 01)**, datada de 04 de agosto de 2020, fez diversas recomendações, analisou a **planta aprovada e memorial descritivo do Loteamento Quinta do Inglês** através do processo 166/90 datado em 18/09/1990 e registrado no 1º Ofício do registro de imóveis e hipotecas comarca de Santo Antônio de Jesus, chegou-se as seguintes constatações:

**1. Quanto aos acessos**

A partir das informações disponíveis o Processo Administrativo nº 41631/2020, verifica-se que os acessos constantes do projeto do empreendimento, objeto da presente análise, estão situados em uma Via Arterial (VA) – entrada e saída - e em uma Via Local (VL) – carga e descarga, classificação das vias conforme a Lei Complementar 019/2004.

A via utilizada para acesso de veículos de passeio, Av. Ursicino Pinto de Queiroz, classificada como Via Arterial, de acordo com o Quadro 01, do Anexo I, da Lei Complementar 019/2004, o qual estabelece as características funcionais das vias, deveria dar acesso à ocupação por via marginal, o que não está previsto em projeto.

Já a via designada a receber o fluxo de carga e descarga do empreendimento, Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho, classificada como Via Local, tem uso predominantemente residencial e possui caixa de rua estreita (menos de 7m), conforme descrição constante da AOP. Porém, o mesmo Quadro 01, do Anexo I, da Lei Complementar 019/2004,



# Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

## SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

supracitado, **estabelece a vedação do trânsito de veículos de carga em Vias Locais (VL).**

A característica da rua, ainda que fosse desconsiderada a restrição legal, não apresentaria espaço para manobra para carretas e caminhões, bem como não existe no projeto área destinada a acomodação dos veículos em espera, fato que tornaria ainda mais complicado o trânsito nas ruas do entorno do empreendimento, configurando uma restrição física, além daquela legal.

Vale uma leitura da legislação sobre o assunto, que possibilita perceber os conflitos entre as exigências e as características do empreendimento apresentadas no processo, conforme será exposto a seguir.

O Título II – DO SISTEMA VIÁRIO, CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES, da Lei Complementar 019/2004, em consonância com o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, ao definir a rede viária em seu Capítulo I, estabelece no art. 18 uma hierarquia de vias, a saber:

*"Art. 18. A rede viária do Município será definida por uma **hierarquia de vias**, apresentando as seguintes categorias funcionais:*

*I – Vias Expressas (VE) – com a função de atender ao volume de tráfego interurbano, apresentando elevado padrão de fluidez, assegurado por suas características fiscais e acessos aos lotes lindeiros através das **Vias Marginais**, com pontos de interligação sujeitos a controles específicos;*

***II – Vias Arteriais (VA)** – com a função de atender às maiores demandas do tráfego intraurbano, assegurando sua fluidez e adequadas condições de acesso e circulação, conciliando os tráfegos de passagem e local;*

*III – Vias Coletoras (VC) – com a função básica de coletar e distribuir o tráfego dos*



# Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

## SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

*bairros e nucleações, efetuando a alimentação das vias arteriais;*

*IV - Vias Marginais (VM) - com a função básica de auxiliar as vias expressas e arteriais, desenvolvendo-se paralelas a estas, de forma a possibilitar-lhes melhor desempenho e permitir o acesso às propriedades lindeiras;*

***V - Vias Locais (VL)** - com a função básica de permitir o acesso às habitações e demais atividades complementares;*

*VI - Vias de Pedestres (VP) - destinadas exclusivamente à circulação de pedestres; e*

*VII - Ciclovias (CV) - destinadas exclusivamente à circulação de bicíclós e/ou equivalentes não motorizados.*

***Parágrafo único.** O Plano de Transporte e Circulação Viária estabelecerá o enquadramento do sistema viário nas diferentes categorias, segundo suas funções, no sistema viário atual e de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e com os critérios estabelecidos no **Anexo 1.**"*

*(grifos e destaques nossos)*

Esclarecidos os tipos de vias, algumas de suas características, permissões e vedações, faz-se necessário abordar, ainda, sobre o Zoneamento, disposto no Título III, da Lei Complementar supracitada, notadamente em relação às áreas especiais, dispostas no art. 21, segundo as quais o empreendimento objeto do presente parecer está enquadrado. Vejamos:

*"Art. 21. As Áreas Especiais - AE serão contempladas com as seguintes ações, abaixo descritas, e se caracterizam e se subdividem em:*

*I - Áreas de Intensificação do Terciário:*



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

a) Área Central: **disciplinando do tráfego de veículos e cargas**; regulamentação de áreas para estacionamento e parada de transporte coletivo; sinalização horizontal e vertical; tratamento paisagístico dos logradouros e concepção de um sistema de iluminação pública que possibilite o uso noturno seguro dos espaços públicos; despoluição visual e controle de emissão de sons e ruídos; **análise criteriosa quanto à compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via** e quanto a atenuantes de incômodo, se propostos pelo interessado, sujeitando-se às exigências especiais; proteção do patrimônio arquitetônico; valorização dos elementos de identidade da Cidade.

(...)"

(grifos e destaques nossos)

Da análise do dispositivo supracitado e considerando que o empreendimento objeto do presente parecer está situado em área especial, é indispensável o atendimento aos parâmetros instituídos, especialmente em relação ao tráfego de veículos e cargas, bem como em relação à análise criteriosa quanto à compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via.

Ademais, o Capítulo II da Lei Complementar aborda sobre os tipos de usos urbanos, conceituando no §2º, do art. 22, da Lei Complementar nº 19/2004, a categoria de uso especial, a saber:

Art. 22. Os usos urbanos classificam-se de acordo com as categorias de uso abaixo relacionadas:

I - uso integrado;

**II - uso especial.**

(...)



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

§2º Considera-se uso especial, para efeito desta Lei, o conjunto de atividades causadoras de incômodo à população, seja pelo seu potencial poluente, seja pelos **impactos indesejáveis provocados à estrutura urbana e sua infra-estrutura ou conflito de vizinhança**, envolvendo as seguintes subcategorias de uso e impacto:

(...)

II - **atividades causadoras de impacto à estrutura ou à infra-estrutura urbana;**

III - empreendimentos ou atividades cujo porte determine uma capacidade de **atração de pessoas e veículos capaz de provocar incômodos ao entorno imediato e mediato**, ou aqueles que, pela distância em relação a área consolidada, gerem deseconomias ao Poder Público, ou se configurem em ocupações que irão redundar na ociosidade da infra-estrutura, compreendendo:

a) **Atividades com mais de 2.000m<sup>2</sup>** (dois mil metros quadrados de área construída;

(....)."

(grifos e destaques nossos)

Por fim, impende destacar, ainda, a necessidade da compatibilidade do Sistema Viário e Exigência Especial para uso não residencial, visto que, embora já exposto alhures acerca da vedação o acesso para carga e descarga em Via Local (VL), o Anexo III da LC 19/2004, de igual forma, não admite a concessão de uso especial em Vias Locais, sendo, portanto, mais um impeditivo para a viabilização do empreendimento na localidade pretendida.

Em relação ao acesso previsto no projeto do empreendimento através da Via Arterial (Av. Ursicino Pinto de Queiroz), a qual possui acerca de 14m de largura, o Anexo III, supramencionado, preconiza que para os usos



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

especiais enquadrados nos Grupos II e III (Médio e Alto Grau de Impacto na Estrutura Urbana e/ou Meio Ambiente), as concessões serão admitidas sob condições ou através de licenciamento especial, respectivamente.

É dizer, acaso inexistissem os impedimentos legais acima abordados, a viabilização do empreendimento estaria condicionada ao atendimento a condições e/ou licenciamento especial, além das demais exigências já expostas, por seu porte e natureza.

#### 2. Quanto ao Projeto

A Área Técnica foi projetada em região divisória com zona residencial onde existem diversas casas cujos moradores serão prejudicados pela geração de ruídos oriundos dos equipamentos da referida área, conforme relatado anteriormente na **AOP**;

Não foi apresentado o projeto de drenagem, e sabe-se que a Rua Antônio Veiga Argolo, popularmente conhecida como Rua da Miúcha sofre um grande problema com a drenagem, uma vez que a rede existente no local não comporta a vazão nos períodos chuvosos e fortes chuvas isoladas;

Não foi apresentado projeto de viabilidade da Concessionária de Energia – **Coelba**, para atender um empreendimento deste porte;

Em relação aos resíduos sólidos, não foi apresentado qualquer estrutura reformulada para atender a demanda e o acondicionamento segundo ABNT NBR 10.004 com o intuito de minimizar os impactos gerados sobre o sistema municipal;

Em relação ao Uso do Solo, merece destaque o fato de parte do imóvel destinado para instalação do empreendimento se situar em lotes destinados ao uso residencial, conforme apresentação da planta do Loteamento Quinta do Inglês, devidamente aprovado por esta municipalidade e registrado no 1º Ofício do registro de imóveis e hipotecas comarca de Santo Antônio de Jesus através da Matrícula 6.782.



# Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

## SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

A Lei Federal nº 6.766/79, a qual dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, prevê, em seu art. 28, que *"qualquer alteração ou cancelamento do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal (...), devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação."*

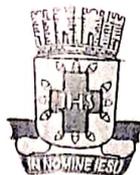
A respeito do tema, destaca-se o ensinamento do ilustre José Baptista Galhardo, em sua obra "O Registro do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos", IRIB/safE, Porto Alegre, 2004, p. 107:

*"(...) Há, porém, alterações e alterações. Reparcelamentos de quadras, mudança da destinação do empreendimento (ou de parte dele), incremento expressivo do número de lotes, abertura de novas vias públicas, devem, necessariamente, receber autorização dos mesmos órgãos que funcionaram na aprovação original do parcelamento."*  
(grifos nossos)

Em outras palavras, a implantação de empreendimento do porte e destinação intentados em área residencial, para uso especial, prescinde, além do quanto já aduzido, de eventual alteração do loteamento registrado, a partir de acordo firmado entre loteador e moradores, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, o que por si já inviabiliza o projeto na localidade almejada.

### 3. Quanto ao Licenciamento Ambiental

Em relação ao licenciamento ambiental, o EIV aponta, equivocadamente, o empreendimento como inexigível de licenciamento. Como podemos observar a seguir, a legislação municipal é clara, quando, na Lei Complementar nº 19/2004, aponta que, sendo o empreendimento em



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

assunto enquadrado no uso especial, faz-se necessário o estrito atendimento à condicionante estabelecida no art. 24, abaixo transcrito:

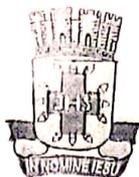
*"Art. 24. No caso dos usos sujeitos à análise especial, fica condicionada a Licença Ambiental a ser concedida pelo Conselho Municipal, mediante apresentação prévia de Memorial Técnico ou Estudos Ambientais, que avaliará o impacto no tráfego e no entorno, tendo em vista a capacidade da via, no meio ambiente, infra-estrutura e sua compatibilidade com padrões urbanísticos vizinhos, na forma definida na Lei."*  
(grifos nossos)

Saliente-se, outrossim, que o empreendimento, por se enquadrar no Grupo II – Médio/Alto Grau de Impacto na Estrutura Urbana e/ou Meio ambiente, por sua característica de comércio atacadista, demanda o atendimento à exigência especial para aprovação, condicionada à apresentação de memorial técnico de Avaliação de Impacto de Vizinhança e parecer por parte do Conselho onde serão explicitadas exigências adicionais, conforme disposto no ANEXO III, da Legislação em comento.

Enquadra-se, também, por sua característica de "atividades diversas não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m<sup>2</sup>", no GRUPO III = Alto Grau de Impacto ao Meio Ambiente e Estrutura Urbana, nos termos do art. 24, §1º, II e Anexo III da LC 19/2004, sendo sua aprovação condicionada a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental, além das exigências adicionais por parte do Conselho (Parecer).

#### 4. Quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

As áreas de influência foram delimitadas sem um critério técnico objetivo (como por exemplo as recomendações do Ministério das Cidades, publicadas no volume 4 da coleção CADERNOS TÉCNICOS DE



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO O DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE), ou sem a descrição e origem da metodologia utilizada.

Não foram definidos indicadores de qualidade de vida, em nenhuma das diversas abordagens e problemáticas relacionadas com o conceito de qualidade de vida, que poderiam ser elaborados em três grandes perspectivas de análise distintas: Uma que foca na distinção entre os aspectos individuais e os coletivos; outra que distingue os aspectos objetivos e subjetivos da qualidade de vida; e uma terceira que se estrutura na distinção entre os aspectos materiais e imateriais da qualidade de vida. O que dificulta a objetivação dos impactos do empreendimento na qualidade de vida da população do entorno (áreas de influência direta e indireta).

A Caracterização da Infraestrutura do entorno está deficiente e subjetiva, principalmente a caracterização que se refere ao Sistema Viário, que não trata de aspectos relevantes para a análise do impacto do empreendimento nesta rede de infraestrutura urbana, como:

- A capacidade de carga da via;
- A contagem classificada de veículos;
- O nível de serviço (ou grau de saturação viária), atual, incremental e total do sistema viário - relação volume veicular / capacidade viária;
- Cálculo da geração de viagens (modais individual e coletivo);
- O número médio de pessoas que acessarão o empreendimento;
- Distribuição percentual das viagens motorizadas geradas pelo empreendimento realizadas em autos, motos e ônibus;
- Quantidade de veículos de grande porte (carretas e caminhões) que circularão por dia no empreendimento etc;

Como o EIV - estudo de impacto de vizinhança não especifica a estimativa de veículos particulares que terão acesso ao empreendimento, nem qual impacto de tal movimento nas vias urbanas do entorno, conseqüentemente não apresentam avaliações de impacto com método



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

(qualquer que fosse o escolhido) o memorial de cálculo, nem mesmo eventuais soluções para tais impactos.

A falta dos estudos citados acima contrariam frontalmente a recomendação disposta no art. 21 da Lei Complementar 19/2004, que indicam a necessidade de "análise criteriosa quanto à compatibilidade do empreendimento com a capacidade da via".

O EIV – estudo de impacto de vizinhança, não cita a proximidade com a UNIMED unidade de pronto atendimento infantil com a área de carga e descarga do empreendimento.

Não foram descritos os impactos positivos e negativos do projeto, de modo que não foram apresentadas medidas mitigadoras dos impactos negativos, especialmente em relação as questões ambientais e urbanísticas;

#### 5. Quanto à análise do CONCIDADE

Considerando que o projeto foi submetido a análise do **CONCIDADE** e o mesmo indeferiu o processo por algumas pendências encontradas pela câmara técnica. (Anexo 02)

Considerando que, o Código de Trânsito Brasileiro- CTB, em seu artigo 93, estabelece que *"nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que o projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas"*, determinando realizar estudos sobre os impactos gerados sobre o sistema viário em que for implantado o Polo Gerador de Tráfego – PGT.

Considerando ainda, que o empreendimento utilizará equipamentos geradores de ruído, como câmaras frigoríficas, gerador de energia elétrica, equipamentos de ar condicionado e circuladores de ar, além



## Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus

### SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA

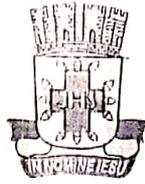
da movimentação de caminhões e veículos das operações de carga/descarga e clientes, sem considerar a realização das análises de ruído ambiental de acordo com a NBR ABNT 10.151, fatores que não constam no estudo apresentado;

Assim, para identificar e avaliar as repercussões produzidas por determinadas ações capazes de gerar impactos, existe a necessidade de se estabelecer pontos de impacto que o empreendimento causará.

Assim, para a realização de qualquer empreendimento terá que se levar em consideração as repercussões resultantes de tal implantação que poderão melhorar ou piorar a qualidade ambiental da área e do ambiente no entorno do local onde será localizado o projeto que se pretende implantar.

Em havendo impactos negativos (repercussões negativas), será necessário se programar um conjunto de ações que anulem, ou se isto não for possível, que ao menos reduzam as repercussões. Essas ações são denominadas de Medidas Mitigadoras, as quais não foram apresentadas no projeto.

Assim, considerando as constatações retromencionadas, torna-se inviável a aprovação de um empreendimento do porte do Atacadão Atakarejo, com área construída de 15.021,02m<sup>2</sup> no centro da cidade de Santo Antônio de Jesus, seja pela inadequação do terreno que é sua maior parte em área residencial, seja pelo descumprimento da inexistência de infraestrutura, seja pelo descumprimento dos art.93 do CTB, NBR ABNT 10.151, além da falta de medidas mitigadoras para os impactos negativos do projeto, este se mostra inviável na referida área, que além de central e predominantemente residencial, não apresenta possibilidade de adequação das vias para atender o fluxo de veículos leve e pesados que circularão diariamente sem prejudicar o meio ambiente coletivo negativamente.



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus  
*SECRETARIA MUNICIPAL INFRAESTRUTURA*

Por todo o exposto, opino pela impossibilidade de implantação do empreendimento no local indicado, diante da manifesta vedação legal, bem como pelo alto impacto que eventual instalação poderá causar à estrutura urbana e ao meio ambiente.

É o parecer,

ANDRÉ SOUZA GOMES DE ARAÚJO  
Secretário Municipal de Infraestrutura

**André Souza Gomes de Araújo**  
**Secretário Infraestrutura**  
**Matricula: 20020**

Santo Antônio de Jesus, 29 de janeiro de 2021.

# ANEXO 01

*Handwritten mark*



*Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus*  
*SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA*

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA

O terreno em questão esta localizado no centro da cidade de Santo Antônio de Jesus, tendo dois acessos, um pela Av. Ursicino Pinto de Queiroz (Via Arterial) e outra ao fundo pela Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho (Via Local), rua predominantemente residencial.

Atualmente o Município de Santo Antônio de Jesus, não possui um plano de desenvolvimento urbano atualizado – PDDU, com isso os parâmetros urbanísticos desta AOP foram baseados no código de obras e em recomendações deste órgão.

Pela localização do terreno ser no centro da cidade **NÃO é recomendado** a destinação desta área para uso de Galpão, Deposito e Atacadista ou Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança uma vez que existem residências ao redor e no desempenho dessas atividades pode ocorrer emissão de ruído provocando poluição sonora no local, além do tráfego de caminhões pesados que possam danificar o calçamento feito recentemente no centro da cidade.

Para a destinação de atividade Varejista, Supermercado, Material de Construção e Concessionária é importante ter vagas de estacionamento que atenda a demanda prevista em projeto uma vez que o centro da cidade encontra-se saturado sem local para estacionamento e essas atividades são Polo Gerador de Tráfego. Para essas funções é importante observar que a Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho é uma via local com calçamento em paralelepípedo e caixa de rua estreita, portanto não é possível o trânsito de veículos de grande porte nesta área.

Não existe rede de drenagem e rede de esgoto em frente ao lote em questão. Como o PDDU da cidade encontra-se em fase de licitação, não se tem ainda parâmetros construtivos definidos para este local, sendo adotado o afastamento de 1,50 da divisa do lote em caso de aberturas.

Os projetos de arquitetura deverão ser encaminhados à Prefeitura em cópias, contendo as assinaturas do requerente, do autor do projeto, do responsável pela execução da obra e constarão, no mínimo, das seguintes peças gráficas:

- I. planta de localização do imóvel em 03 (três) vias;
- II. planta de situação em 03 (três) na escala de 1.200 contendo as seguintes informações:
  - a) limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;
  - b) curva de nível à equidistância de 1,00m (um metro) e indicação das árvores porventura existentes no terreno;

*Ass. R. ...*



**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA**

- c) orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro;
  - d) delimitação da edificação, no terreno, devidamente cotada;
  - e) indicação da existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números de porta, quando for o caso, bem como das atividades que nelas se exerçam;
  - f) índice de utilização - Iu;
  - g) índice de ocupação - Io e de permeabilidade do terreno - Ip;
  - h) área construída total e por pavimento;
  - i) área ocupada, área do terreno e área permeável;
  - j) área construída para efeito de cálculo do índice de utilização;
  - k) número de unidades imobiliárias especificadas por grupo de uso;
  - l) gabarito de altura de edificação;
  - m) indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio;
  - n) esquema final de esgoto.
- III. Planta baixa dos diversos pavimentos, em 03 (tres) vias, na escala de 1:50;
- IV. Seções ou cortes longitudinais e transversais, em 03 (tres) vias, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, meio-fio e, quando exigido, da referência de nível - RN;
- V. Planta de elevação de fachada.
- As escalas podem ser alteradas desde que sejam legíveis.

Santo Antônio de Jesus, 04 de agosto de 2020.

  
**SÔNIA FONTES**  
Secretária de Infraestrutura

  
**GESIEL RESENDE**  
Diretor de Engenharia e  
Desenvolvimento Urbano

  
Gesiel Resende  
Responsável Técnico  
CREA 122.247/0-0

17/08/2020

  
Roberto



# ANEXO 02



**CONCIDADE**  
CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Santo Antônio de Jesus, 11 de Janeiro de 2021.

**CARTA OF/CONCIDADE – 0006/2021**

À  
Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA  
Secretário Dr. André Souza Gomes de Araújo

Assunto: **Devolução do Processo nº 41631//2020**

Prezado Senhor,

O CONCIDADE vem através deste, comunicar a V.Sa. que após reunião da Câmara Técnica de forma virtual do referido conselho. Foi apresentado o Processo de nº 41631//2020 – Requerente: ATAKAREJO – Arco Patrimonial Gestão e Administração de Propriedade Imobiliária e Patrimônio Ltda, enviado pela Secretaria de Infraestrutura, onde consta sobrescrito pela Sec. Sônia Fontes no referido Processo o Parecer Técnico da SEINFRA e alguns documentos.

Após apresentação no Concidade, foi constatado que o referido Processo não apresenta todos os documentos com as informações técnicas conforme Normas de Segurança e Leis vigentes necessárias para a análise total do processo. Dentre as informações necessárias que falta, podemos destacar algumas:

1 – No EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, consta na pg30/43 Item 8 que o RCE – Relatório de Caracterização do Empreendimento foi apresentado, falta apresentar esse RCE, é de fundamental importância a sua apresentação.





Página 30/43

Somente foram observados patrimônios naturais (APA, APP) na área de All do empreendimento. Mesmo estando distante da ADA do mesmo, há por parte do contratante o estímulo através de ações corretas para a preservação e conservação de patrimônios naturais, (através de futuros Termos de Compromisso [TAC's] com a gestão pública.

Algumas medidas já serão realizadas como: boas práticas na construção civil, projetos sustentáveis como o reuso de águas oriundas da drenagem pluvial, correta destinação de esgotamento sanitário, arborização complementar interna e acessibilidade respeitando as normas municipais, contribuindo para o bem estar da sociedade e proteção da integridade ambiental da região.

Além disso, o cuidado com a boa prática das normas de construção civil servem para a proteção e conservação de construções de valores históricos, que possivelmente encontrem-se nas áreas de All do empreendimento.

**8- SOLO, TOPOGRAFIA E QUALIDADE DO AR**

Não foi verificada ocorrência de processos erosivos ou de instabilização de solos na área do empreendimento e também de seu entorno (ADA e AID), por apresentar topografia relativamente estável e plana em toda região.

Para a construção haverá a ação de terraplanagem durante a implantação, devidamente planejada em RCE apresentado.

Para que não haja a geração e dispersão de partículas de poeira, deverão ser utilizadas ações de umedecimento gradual do solo enquanto durar as ações de terraplanagem na obra.

Para tanto deve-se ter a supervisão e o responsabilidade técnica de técnico, para que todas as ações de implantação (construção e finalização da obra) sejam realizadas da melhor forma para que não traga prejuízos para os áreas no entorno do mesmo.

As atividades a serem realizadas no local no momento de operação do empreendimento não emitirão partículas potencialmente poluidoras no meio ambiente, sendo uma atividade limpa que em nada alterará o ecossistema existente.

Como relatado em outros estudos, todas as medidas de proteção aos funcionários que manuseiam os produtos a serem utilizados na construção do empreendimento, serão realizadas através de equipe responsável pela segurança do trabalho na obra, a qual já tomou-se normas nas obras das demais unidades do empreendimento.

**9- VEGETAÇÃO E RECURSOS HÍDRICOS**

Pode-se observar em toda a área do empreendimento (ADA) do ATACADÃO ATAKAREJO - SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA que não houveram vegetações e corpos hídricos.

Na AID pode-se visualizar a vegetação da arborização urbana municipal e as localizadas nas residências, em um baixo e menor percentual do que é necessário em uma cidade.

2 - No EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança pg31/43 Item 10-Ruídos, reza que o local específico para maquinário, casa de bombas será distante de área residencial e que será feito a implantação de cerca viva através de plantio de vegetação específica em todo o limite do terreno, apresentar esse projeto.



Página 31/43

O município (All) também conta com importantes áreas da APP, que necessitam de intervenções e enriquecimento da vegetação nativa e ou ciliar.

A área do empreendimento (ADA) terá a implantação de paisagismo pelo contratante, compatível com a arquitetura do mesmo, a fim de contribuir com o bem estar dos clientes e funcionários, assim como da comunidade do entorno. E caso haja o interesse entre a gestão pública e as proprietárias, os mesmos poderão firmar Termo de Compromisso (TAC) entre partes para compensar ainda mais a implantação do empreendimento com doação/plantio de mudas de espécies nativas, assim como também equipamentos públicos (bancos, lixeiras), nos passeios e via de acesso, configurando-se como medidas preventivas atendidas para potencializar a preservação e conservação ambiental local, mesmo não sendo potencial degradador.

Em relação aos recursos hídricos, a área do empreendimento possui topografia que contribui para o escoamento. O seu projeto em geral atenderá às normas sistema de drenagem municipal, que garantirá a correta destinação das águas pluviais.

As ações sustentáveis do empreendimento servirão também como conservação do recurso hídrico superficial subterrâneo disposto na All.

O ruído gerado no processo de implantação e operação do empreendimento, caracterizado por atividades de maquinários, não deverá passar do preconizado por legislação Acústica - Avaliação de Ruídos em áreas habitadas, visando conforto da comunidade (NBR/ABNT:10151:2000), que trata da avaliação do ruído em áreas habitadas.

Na operação (funcionamento) haverá o respeito aos horários municipais de funcionamento do ATACADÃO ATAKAREJO - SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA.

Cabe ressaltar que haverá a disposição de local específico, distante de área residencial, para a disposição para docas de carga e descarga, assim como também para a disposição de gerador, câmaras resfriadas/congeladas. E para potencializar ainda mais o isolamento acústico da área, propõe-se a implantação de cerca viva através de plantio de vegetação específica em todo o limite do terreno.

**11- RESÍDUOS (LÍQUIDOS, SÓLIDOS E GASOSOS)**

O município de SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA, possui um sistema de coleta de serviços de limpeza bem estruturado, sendo este o mais utilizado.

Na implantação do empreendimento ATACADÃO ATAKAREJO - SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA haverá a geração de resíduos da construção civil (latas de tintas, saços de cimento, etc) que deverão ser acondicionados seguindo planos internos aprovados, e recolhidos por profissionais especializados.

**10- RUIÍDOS**

**CONCIDADE**  
CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

3- O Concidade apresenta os documentos abaixo:

1 - **Análise de Orientação Prévia:** Onde a Secretária de Infraestrutura relata que não é recomendado a construção de galpão, depósito e Atacadista no local em questão.



*Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus*  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

**ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA**

O terreno em questão está localizado no centro da cidade de Santo Antônio de Jesus, tendo dois acessos, um pela Av. Ursicino Pinto de Queiroz (Via Arterial) e outra ao fundo pela Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho (Via Local), que predominantemente residencial.

Atualmente o Município de Santo Antônio de Jesus, não possui um plano de desenvolvimento urbano atualizado - PDDU, com isso os parâmetros urbanísticos desta AOP foram baseados no código de obras e em recomendações deste órgão.

Pela localização do terreno ser no centro da cidade **NÃO é recomendado** a destinação desta área para uso de **Galpão, Depósito e Atacadista** ou Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança uma vez que existem residências ao redor e no desempenho dessas atividades pode ocorrer emissão de ruído provocando poluição sonora no local, além do tráfego de caminhões pesados que possam danificar o calçamento feito recentemente no centro da cidade.

Para a destinação da atividade Varejista, Supermercado, Material de Construção e Concessionária é importante ter vagas de estacionamento que atenda a demanda prevista em projeto uma vez que o centro da cidade encontra-se saturado sem local para estacionamento e essas atividades são Polo Gerador de Tráfego. Para essas funções é importante observar que a Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho é uma via local com calçamento em paralelepípedo e caixa de rua estreita, portanto não é possível o trânsito de veículos de grande porte nesta área.

Não existe rede de drenagem e rede de esgoto em frente ao lote em questão. Como o PDDU da cidade encontra-se em fase de licitação, não se tem ainda parâmetros construtivos definidos para este local, sendo adotado o afastamento de 1,50 da divisa do lote em caso de aberturas.

Os projetos de arquitetura deverão ser encaminhados à Prefeitura em cópias, contendo as assinaturas do requerente, do autor do projeto, do responsável pela execução da obra e constarão, no mínimo, das seguintes peças gráficas:

- I. planta de localização do imóvel em 03 (três) vias;
- II. planta de situação em 03 (três) na escala de 1:200 contendo as seguintes informações:
  - a) limites do terreno com seus cotas exatas e posições de metros;
  - b) curva de nível à equidistância de 1,00m (um metro) e indicação das árvores porventura existentes no terreno;

*Assinatura*

*Assinatura*



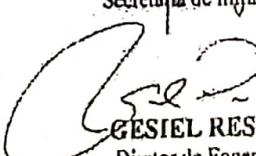
*Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus*

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA**

- e) orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro;
  - d) delimitação da edificação, no terreno, devidamente cotada;
  - e) indicação da existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números de porta, quando for o caso, bem como das atividades que nelas se exerçam;
  - f) índice de utilização - lu;
  - g) índice de ocupação - lo e de permeabilidade do terreno - lp;
  - h) área construída total e por pavimento;
  - i) área ocupada, área do terreno e área permeável;
  - j) área construída para efeito de cálculo do índice de utilização;
  - k) número de unidades imobiliárias especificadas por grupo de uso;
  - l) gabarito de altura de edificação;
  - m) indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio;
  - n) esquema final de esgoto.
- III. Planta baixa dos diversos pavimentos, em 03 (tres) vias, na escala de 1:50;
- IV. Seções ou cortes longitudinais e transversais, em 03 (tres) vias, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, meio-fio e, quando exigido, da referência de nível - RN;
- V. Planta de elevação de fachada.
- As escalas podem ser alteradas desde que sejam legíveis.

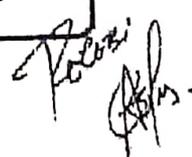
Santo Antônio de Jesus, 04 de agosto de 2020.

  
**SONIA FONTES**  
Secretária de Infraestrutura

  
**GESIEL RESENDE**  
Diretor de Engenharia e  
Desenvolvimento Urbano

  
Gesiel Resende  
Engenheiro Civil  
C.R.C. 000.000.000

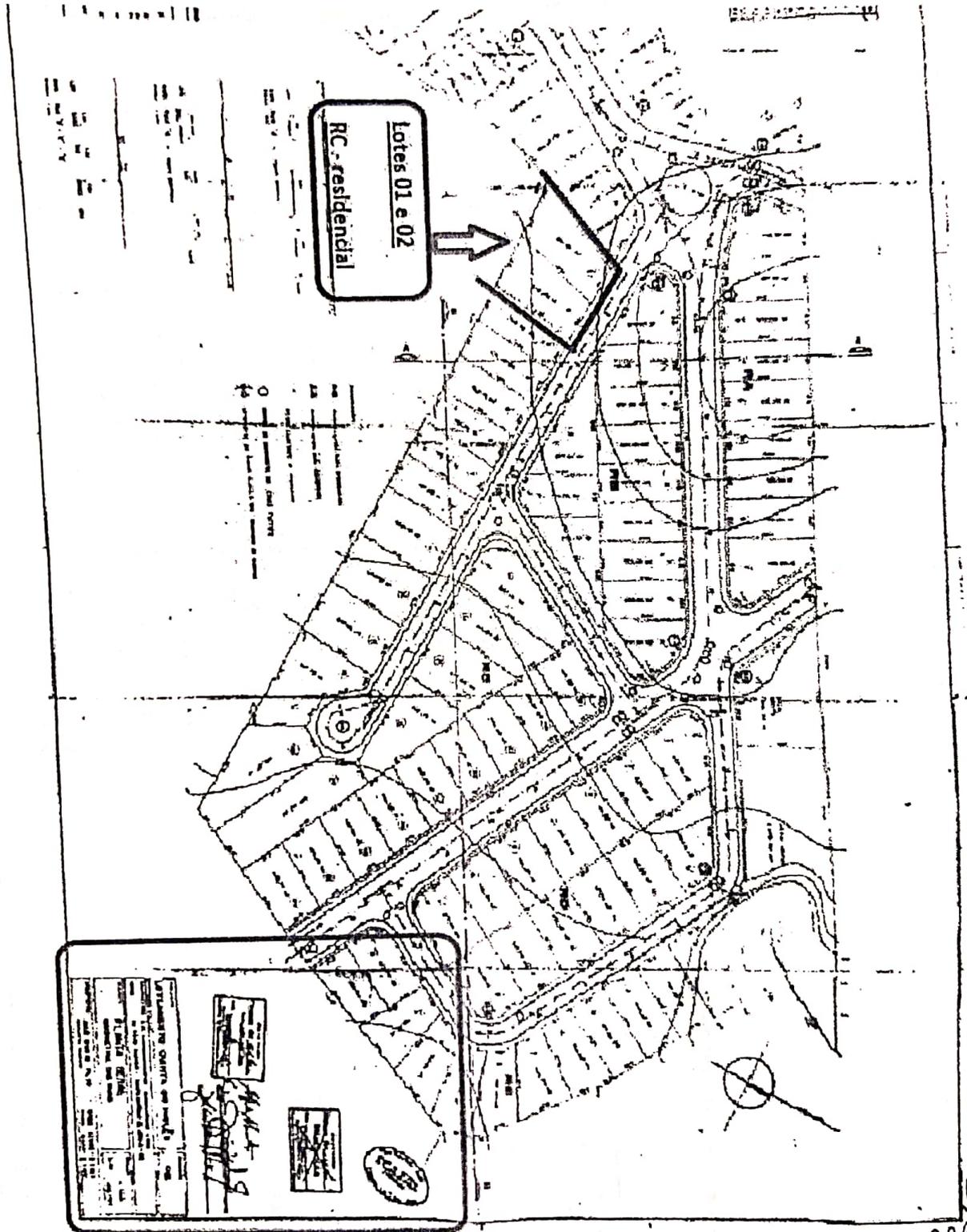
17/08/2020.



# CONCIDADE

CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

## II – Planta baixa geral Loteamento Vila Inglesa



*[Handwritten signature]*

# CONCIDADE

CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

2 - Documento referente à planta, Lote 01 e 02- residencial, onde será construída a área de carga e descarga - docas 01 a 04.

05/12  
04/12

Nos quadros a seguir estão os dados dimensionais do parcelamento projetado:

### QUADRO RESUMO

ÁREA DA CLERA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE LOTES (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE CIRCULAÇÃO (m <sup>2</sup> )	ÁREA VERDE (m <sup>2</sup> )	ÁREA SOCIAL (m <sup>2</sup> )	ÁREAS OUTROS USOS (m <sup>2</sup> )
60.334,72	38.813,00	14.330,00	3.300,00	1.008,00	2.883,72
100%	64,3%	23,7%	5,5%	1,7%	4,8%

### QUADRO DE LOTES POR SETOR

SETOR	QUADRAS	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
COMERCIAL	CA	09	2.550,70
	CB	10	3.445,80
SUB-TOTAL	02	19	5.996,50
RESIDENCIAL	RA	09	3.765,50
	RB	12	5.152,90
	RC	27	13.838,50
	RD	13	5.656,30
	RE	11	4.403,30
SUB-TOTAL	05	72	32.816,50
TOTAL	07	91	38.813,00

Aprovado  
Processo N.º 111/20  
Data 11/07/20  
Ass. \_\_\_\_\_  
Ivo Leão de Jesus Lima  
Diretor de Estudos e Projetos  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Aprovado  
Processo N.º 112/20  
Data 11/07/20  
Ass. \_\_\_\_\_  
Ivo Leão de Jesus Lima  
Diretor de Estudos e Projetos  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

3 – Apresentar o Projeto do Sistema de Esgotamento Sanitário e drenagem, conforme é mencionado no EIV e na Nota do Memorial Descritivo – Projeto Arquitetônico.



O resíduo sólido gerado pelos funcionários do empreendimento em sua fase de operação (pós-implantação), assim como dos futuros clientes e funcionários, que caracterizam-se pelo lixo doméstico, deverá ser devidamente acondicionado em sacos plásticos pretos e posteriormente retirados pela empresa coletora local a qual deverá fazer a adequada separação e destinação, conforme legislação de Classificação de Resíduos (NBR/ABNT 10004:2004).

Este procedimento será realizado conforme regras do município, que também já o realiza na área do entorno do empreendimento ATACADÃO ATAKAREJO – SANTO ANTÔNIO DE JESUS – BA, e evitará a disposição incorreta dos resíduos, evitando também a poluição ambiental e a proliferação de vetores de doenças (roedores, insetos, etc).

Na ADA do empreendimento deverão dispor de várias lixeiras identificadas dentro da área do empreendimento e também na sua área externa, evidenciando a preocupação com a correta e precoce destinação dos resíduos, assim como a disposição de caçambas calhedoras específicas.

Há o interesse entre o contratante de que se disponha caixas coletoras ao longo das suas vias de acesso ao empreendimento para que possam contribuir com a destinação correta dos resíduos no município, e assim, não trazer desconfortos a população residente ou que transite no local.

Já o resíduo líquido, ou seja, efluentes domésticos que por sua vez são caracterizados pelos dejetos sanitários do empreendimento, deverá ser devidamente disposto conforme especificações técnicas fornecidas em carta de viabilidade técnica pela concessionária estadual para o empreendimento.

E não haverá resíduo gasoso significativo pois padaria a ser instalada na área do empreendimento contará com fones elétricos a fim de reduzir os passivos ambientais.

Cabe ressaltar que o empreendimento possui inúmeros programas socioambientais que contribuem de forma significativa para sustentabilidade ambiental, como:

- Uso de sacolas biodegradáveis;
  - Reciclagem de plástico e papelão;
  - Redução do consumo de energia com uso de lâmpada de LED;
  - Reuso de água de chuva;
  - Compra de energia renovável (solar);
- Filtração reversa de óleo de cozinha (refeitório + padaria).

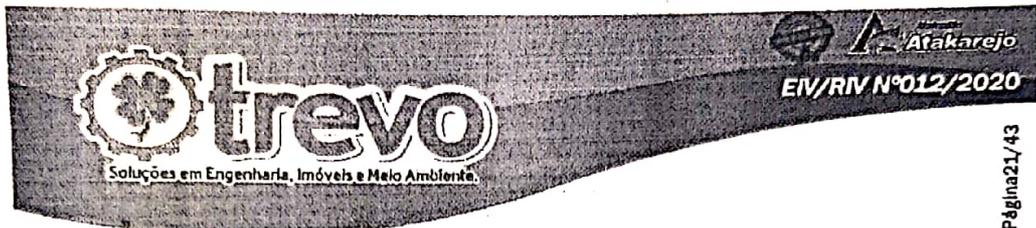
#### 12- VIBRAÇÕES

O empreendimento ATACADÃO ATAKAREJO – SANTO ANTÔNIO DE JESUS – BA não utilizará nenhum equipamento que produzirá vibrações sensíveis aos limites estabelecidos pela norma que trata dos níveis de emissão de vibrações (NBR 12.273/88), em nenhuma de suas fases (implantação e operação).

Ressalta-se que o contratante conta com equipe de técnicos responsáveis por segurança do trabalho a fim de manter os padrões normativos legais.

4 – Na pg21/43 do EIV fala dos confrontantes diretos: estabelecimentos comerciais e residências, conforme imagem aérea, e não menciona o Hospital da UNIMED 24 Horas, sendo o principal confrontante direto a área destinada à carga descarga – as docas, observar pg24/43 a imagem 29.

pg21/43 do EIV



Página 21/43

**7.3- ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)**

A AID possui como confrontantes diretos: ~~estabelecimentos comerciais e residências~~, conforme imagem aérea da área, a seguir:

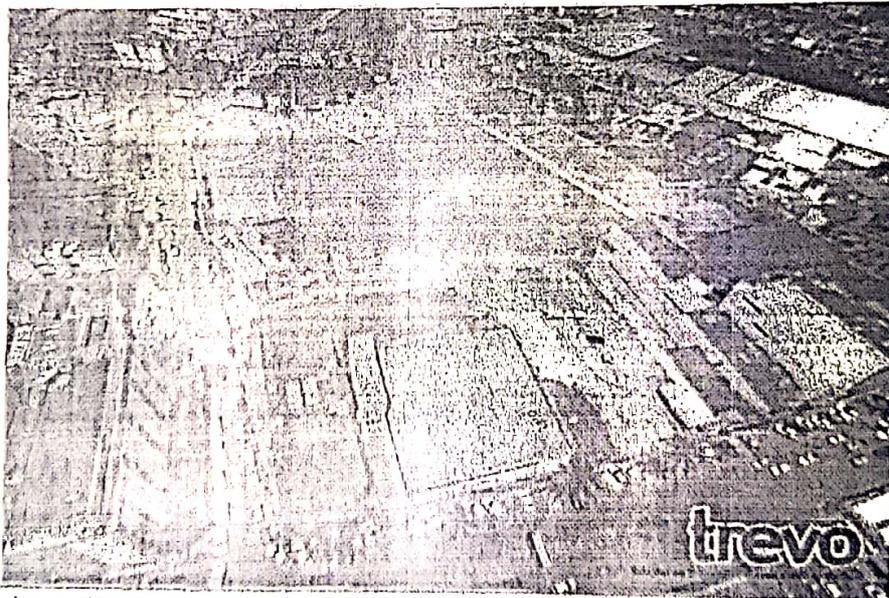
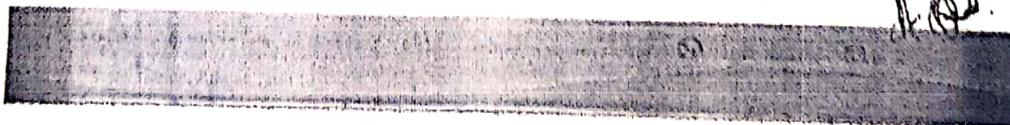


Imagem 17. Imagem aérea do empreendimento com foco nos confrontantes comerciais e residenciais.  
Fonte: TREVO SOLUÇÕES, 2020

Esta área caracteriza-se como bastante urbanizada por estar enquadrada como CENTRO, com uma grande incidência de pontos comerciais de distintas tipologias e portes, incluindo as vias de trânsito municipais. Chama a atenção a grande incidência de empreendimentos maiores, seja pela porte ou tipologia.

E por estar inserida em polo comercial da região, há conjuntamente grande fluxo de pessoas e meios de transporte transitando pela região, conforme imagens a seguir:



*[Handwritten signatures]*

**CONCIDADE**  
CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

pg24/43 do EIV – Observar imagem 29.

**Atakarejo**  
EIV/RIV Nº 012/2020

Pág/Ina 24/43

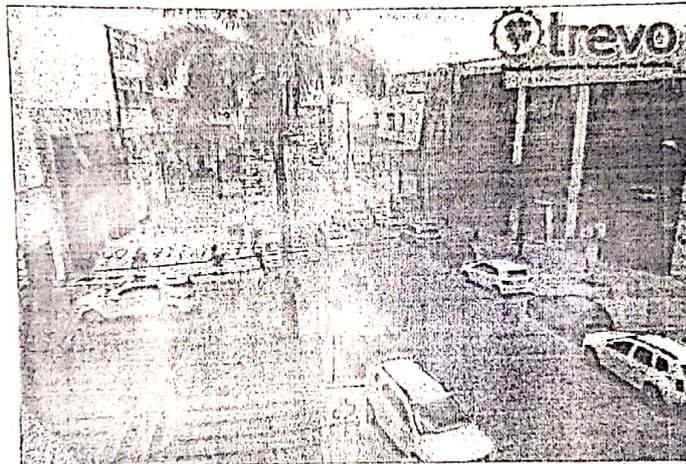


Imagem 28. Via secundária para o empreendimento. Fonte: TREVO SOLUÇÕES. 2020.

A via coletora (Rua B), também possui urbanização compatível com a região, com rua de vias de 7 metros, calçadas regulares e com fluxo bastante expressivo de pedestres e automóveis. Também possui comércio.

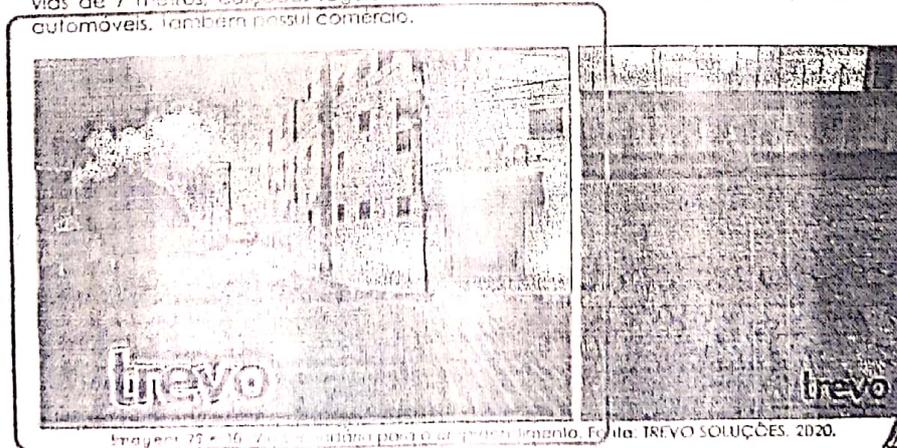


Imagem 29. Via secundária para o empreendimento. Fonte: TREVO SOLUÇÕES. 2020.



*[Handwritten signatures]*

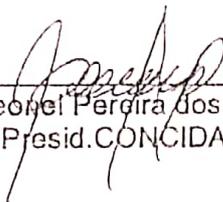
**CONCIDADE**  
CONSELHO DA CIDADE DE  
SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Portanto, após a exposição de algumas pendências e demais informações, solicitamos que seja feita uma reanálise em todo o processo.

Certo da sua colaboração e compreensão, deixamos aqui registrado o nosso respeito e agradecimento a esta Secretaria.

O CONCIDADE de forma **Negativa** despacha este processo à SEINFRA, Processo INDEFERIDO.

Atenciosamente,

  
Engº Leonel Pereira dos Reis Neto  
Vice Presid. CONCIDADE-SAJ

