



Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento
para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville



Ofício nº 872/2016 – UP/IPPUJ

Joinville, 13 de agosto de 2016.

Assunto: Resposta ao recurso protocolado no IPPUJ em 14 de julho de 2016 por Barbara Luise Schoene Voltolini, Procuradora da Quasa Ambiental, quanto ao estudo de Impacto de Vizinhança do Edifício Comercial Marquês de Olinda

Encaminhamos, em anexo, resposta da Comissão Técnica Multidisciplinar do EIV, quanto ao recurso em referência, onde houve alteração do Parecer Técnico Conclusivo, em função de recurso supracitado, desta forma solicitamos seu parecer, conforme art. 26 do Decreto nº 20.668 de 22/05/2013.

Atenciosamente,


Vladimir Tavares Constante
Diretor Presidente

À
Comissão Recursal

Recebido em 13/08/2016
Em 13/08/2016



Ofício nº 870/2016 – UP/IPPUJ

Joinville, 13 de agosto de 2016.

Ao Sr. Vladimir Tavares Constante

Presidente da Fundação IPPUJ

Assunto: Resposta ao recurso protocolado no IPPUJ em 14 de julho de 2016 por Barbara Luise Schoene Voltolini, Procuradora da Quasa Ambiental, quanto ao estudo de Impacto de Vizinhança do Edifício Comercial Marquês de Olinda

Encaminhamos, em anexo, Parecer Técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança em referência, que sofreu algumas alterações, em função do recurso supracitado, desta forma solicitamos suas providências.

Atenciosamente,

Cristina Santos de Chaves
Presidente da Comissão
Representante do IPPUJ



Parecer Técnico Conclusivo nº 317/2016.

Comissão Técnica Multidisciplinar EIV.

Joinville, 13 de setembro de 2016.

Requerente: Gabarito Construções Ltda.

Protocolo nº: 33396/2015

Endereço do Empreendimento: Rua Marquês de Olinda, s/n, Bairro América

Assunto: Parecer técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Edifício Comercial Marquês de Olinda em substituição ao Parecer Técnico Conclusivo nº 171/2016.

Após análise do recurso impetrado pela Sra. Bárbara Luise Schoene Voltolini, procuradora da Quasa Ambiental, o Parecer Técnico Conclusivo nº 171/2016, passa a ter a seguinte redação:

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, protocolado em 20 de Julho de 2015, a Comissão Técnica Multidisciplinar de Estudo de Impacto de Vizinhança solicitou complementações do documento através do Ofício nº 941/2015 - UP/IPPUJ de 18 de agosto de 2015. As complementações do Estudo foram entregues à Comissão, tendo sido analisadas pelos técnicos que determinaram o encaminhamento para audiência pública em 09 de novembro de 2015 através do ofício nº 1376/2015 - UP/IPPUJ. Readequação do projeto do empreendimento foi apresentado em 16 de novembro de 2015, necessitando de nova complementação solicitada em 30 de novembro de 2015 através do ofício nº 1464/2015, entregue à Comissão e analisadas pelos técnicos que determinaram novo encaminhamento para audiência pública em 02 de fevereiro de 2016 através do ofício nº 93/2016-UP/IPPUJ.

A convocação da audiência pública foi publicada no Jornal Notícias do Dia na data de 26 de fevereiro de 2016, com base no art. 33 do Decreto nº 20.668 de 22 de

1



maio de 2013. A audiência pública ocorreu no dia 31 de março de 2016 às 18:30h, na Rua Campos Sales nº850, Bairro Glória

Os questionamentos feitos na referida Audiência Pública, se deram, principalmente: 1) em relação ao sistema viário; 2) quanto aos caminhões da obra, que bloqueiam o fluxo das vias quando na fase de implantação do empreendimento; 3) quanto a drenagem após a implantação do empreendimento; 4) quanto ao cronograma da obra e horários; 5) quanto ao zoneamento do imóvel; 6) quanto remoção de terras; 7) altura do muro dos fundos e; 8) quanto a segurança quando da fase de implantação.

Após a Audiência Pública acima citada, foi requisitado parecer da Procuradoria do Município quanto ao correto número de pavimento máximo permitido no imóvel através do ofício nº 302/2016 – UP/IPPUJ de 01 de abril de 2016. A referida informação foi obtida através do Ofício nº271/2016/PGM de 29 de abril de 2016.

Considerando o possível impacto de tráfego e ruído gerado devido a movimentação de veículos e máquinas durante a fase de execução e operação do empreendimento;

Considerando o significativo incremento nos sistemas de abastecimento de água, energia e saneamento;

Considerando o incremento de deflúvio advindo da impermeabilização do solo devido a implantação do empreendimento e no sentido de evitar incremento da vazão na rede de drenagem da região;

Considerando o número reduzido de vagas de garagem em relação ao número de salas;

Considerando o incremento no número de pessoas atraídas pelo empreendimento



Recomenda:

1 –A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à Fundação IPPUJ;

2 –O condicionamento da emissão do alvará de construção a :

2.1 - Apresentação do Plano detalhado de Execução de Obras, junto a Fundação IPPUJ, destacando as medidas mitigadoras referentes aos impactos gerados, principalmente, pela circulação de veículos pesados em todas as etapas de implantação do empreendimento;

2.2 - Apresentação de cópia do contrato firmado entre a Gabarito Construções Ltda. e a Companhia águas de Joinville, referente a execução das obras de ampliação da rede de abastecimento de água e solução para sistema de esgotamento sanitários, citadas no EIV;

2.3 - Apresentação de solução técnica para a retenção e descarga das águas pluviais junto a Fundação IPPUJ, considerando toda a vazão acrescida pela implantação do empreendimento;

2.4 - Apresentação de projeto arquitetônico:

2.4.1 - Desvinculando as vagas de garagem das salas comerciais;

2.4.2- Conter vagas de garagem na proporção de, no mínimo, 01 (uma) vaga para cada sala comercial (pavimento tipo e terraço) e 01 (uma) vaga para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área de lojas comerciais (pavimento terreo e mezanino), não sendo admitidas vagas do tipo "gaveta";

2.4.3 - Acrescer um percentual de 10% (dez por cento) de vagas ao total de vagas resultante no item 2.4.2;

2.4.4 -Inserir área reservada para veículos de carga e descarga, no pavimento térreo, dentro dos limites do empreendimento, considerando área mínima necessária para um caminhão de mudança na área externa, porém dentro dos limites do imóvel;

2.4.5 – Ajustar o número de pavimentos considerando a altura padrão do pavimento 3,00m (três metros), conforme disposto no art 65 da Lei Complementar nº312/2010 e no Ofício nº654/2016 da Procuradoria Geral do Município, anexo a este parecer;

2.4.6 - Não serão admitidos, para efeito de cálculo das vagas dos itens 2.4.2 e 2.4.3, vagas locadas na área atngida pelo futuro alargamento da Avenida Marquês de Olinda;

3 – O condicionamento da manutenção do Alvará de Construção a:

3.1- Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pela Fundação IPPUJ;

3.2 - Utilização pelo empreendedor de sistema para cravamento de estacas tipo Perfuratriz;

3.3 - Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;

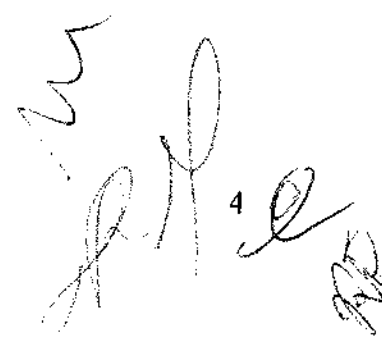
4 - O condicionamento a emissão do Alvará de Conclusão de Obras a:

4.1 - Execução do contrato firmado com Companhia Águas de Joinville;

4.2- Apresentação e execução do contrato firmado entre a Gabarito Construções Ltda. e a Companhia de Energia Elétrica CELESC;

4.3 - Implantação de sistema de retenção e descarga das águas pluviais;

4.4 -Recuperação da pavimentação da Rua Guilherme Melzer, entre a Avenida Marquês de Olinda e a Rua Karl Kumlehn após a conclusão da obra, e das Ruas Alceu Koehntopp e Guilherme Melzer (entre as Ruas Karl Kumlehn e Alceu Koehntopp) caso seja constatado que as obras do empreendimento foram responsáveis por algum dano ao pavimento existente;



4

4.5- Execução de sinalização horizontal e vertical conforme diretriz do IPPUJ nas vias indicadas no mapa em anexo.

Este parecer não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.

Atenciosamente,

Cristina Santos de Chaves.....
Representante do IPPUJ

Murilo Teixeira Carvalho.....
Representante do IPPUJ

Carlos Serede de Souza.....
Representante do DETRANS

Giovani Padilha.....
Representante da SEMA

Ronaldo Frassini.....
Representante da SEMA

Gilberto Tortato.....
Representante da Companhia Águas de Joinville





Procuradoria Geral do Município

Encaminhamento
Data: 29/08/16
Para: MURILLO/CASTINA
Ação: P/ CONHECIMENTO E ENCAMINHAMENTO
SE acompanhar <input type="checkbox"/>
Prazo Interno: / /

Ofício nº 654/PGM

Joinville, 26 de agosto de 2016

Ao

Ilmº Sr. Vladimir Tavares Constante

Diretor Presidente da Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville – IPPUJ.

REF: EIV (ALTURA MÁXIMA PÉ-DIREITO – INEXIGÊNCIA DOAÇÃO) - OFÍCIOS Nºs 691/2016-UP/IPPUJ, de 28/07/16 e 676/2016-UP/IPPUJ, de 25/07/16.

Prezado Diretor Presidente,

Esta Fundação IPPUJ, por meio dos Ofícios acima mencionados, encaminhou, para análise da PGM, dúvida a respeito da forma como deve ser calculada a altura máxima do denominado "pé direito" das edificações, para definição do limite de altura máxima de 3,00 (três) metros, assim como quanto à possibilidade de exigência de doação de área por parte do empreendedor como condição para o deferimento da licença construtiva.

Quanto ao primeiro questionamento, a Lei Complementar nº 312, de 19 de fevereiro de 2010, que estabelece as normas de uso e ocupação do solo no Município, prevê em seu art. 65 que a altura padrão do pavimento é de 3,00 (três) metros:

"Art. 65. Para efeito desta Lei Complementar, a altura padrão do pavimento é de 3,00m (três metros), sendo que, quando ocorrer pé-direito com altura maior que o padrão, a soma do excesso total na edificação será considerada como pavimento adicional, sempre que exceder a altura-padrão."

Mencionado artigo também estabelece que quando o denominado "pé-direito" exceder a altura padrão, acima mencionada, este excesso deve ser considerado como pavimento adicional, como forma de limitação da altura do prédio.

IPPUJ Workflow
Nº 035080

RECEBEMOS EM:

29/08/16 09:30
FUNDACÃO IPPUJ
Faliame

Prédio Central: Av. Hermann August Lepper, 10 – Centro – 89221-901 – Joinville/SC
Tel: (47) 3431-3227 – E-mail: procuradoria@joinville.sc.gov.br





Procuradoria Geral do Município

Já a definição de "pé-direito" é dada pelo Código de Obras (Lei nº 667/64), sendo a seguinte:

"Art. 1º Para os efeitos deste Código, são admitidas as seguintes definições:

(...)

48 - Pé-direito - Distância vertical entre o piso e o teto, de um compartimento; ou entre o piso e a face inferior do frechal; quando vão o teto."

Para atender à finalidade da norma (limitação da altura do edifício), o distanciamento vertical denominado "pé-direito" deve ser calculado entre o piso e a laje, já que é esta que integra a estrutura construtiva do edifício e não o forro.

A altura do forro em nada interfere com a altura máxima do prédio.

Assim, para atender ao objetivo pretendido pelo legislador, a limitação da altura máxima do pavimento e por, conseqüente, do edifício, importa analisar a altura máxima do pé-direito, **este considerado como a distância vertical entre o piso e o teto (laje)**, que deverá ter como padrão a altura máxima de 3,00 (três) metros.

Despiciendo que se alegue que a área entre o forro e a laje sirva para a passagem de infraestrutura predial, já que cabe ao construtor a elaboração do projeto construtivo como forma de melhor aproveitamento do espaço interno dentro dos limites impostos pela legislação edilícia. Ou seja, sem transbordar dos limites impostos para a altura máxima, ou número de pavimentos permitidos para a edificação.

Desta forma, diante do exposto, consideramos que essa Fundação IPPUJ está fazendo a correta interpretação teleológica da legislação edilícia (finalidade da norma). Ou seja, levando-se em consideração a intenção do legislador de limitar a altura da edificação, como forma de minimizar os seus impactos quanto a ventilação, sombreamento e demais interferências adversas da construção nos prédios vizinhos.

Quanto ao questionamento a respeito da exigência de doação de área como condição, consignada no termo de compromisso do EIV, para o deferimento da licença construtiva, manifestamos pela sua improcedência.





Procuradoria Geral do Município

A doação é ato volitivo que não pode ser imposto pelo Poder Público como condição para o deferimento de licença construtiva.

O alargamento da via deve ser precedido de indenização da área a ser desapropriada, conforme estabelece a Constituição Federal:

Art. 5º (...)

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

Art. 182. (...)

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Sendo assim, ilegal a exigência de doação para o deferimento da licença construtiva.

No entanto, o alinhamento predial deve ser respeitado. Ou seja, a limitação administrativa deve ser imposta quanto ao distanciamento do alinhamento prevista para a via a ser duplicada.

"O alinhamento é na sintética definição de Georges-Henri Noel: "o limite entre a propriedade privada e o domínio público."

É ato unilateral da Prefeitura, que importa limitação urbanística à propriedade particular, em benefício do traçado urbano. Uma vez estabelecido, impõe-se a todos os confrontantes da via pública, independentemente de indenização (...)"¹

Atenciosamente,

Naim Andrade Tannus
Procurador do Município

De acordo:

Eduardo Buzzi
Procurador-Geral

¹ Meirelles, Hely Lopes, *Direito de Construir*, 10ª ed., Malheiros, p. 123

