

**À**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E DESENVOLVIMENTO**  
**SUSTENTÁVEL – SEPUD**

**Requerente:** Moradores residentes na Área de Influência Direta do referido estudo (nomes ao final do documento).

**Assunto:** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) Condomínio Residencial Multifamiliar Rua Tenente Antônio João, nº 1841, Bom Retiro.

## 1. Introdução

**Prezados membros da Comissão Técnica Multidisciplinar**, nós, moradores das áreas impactadas pelo empreendimento do EIV descrito acima, após a audiência pública realizada no dia 08/12/2020, não ficamos satisfeitos com o estudo apresentado pelo empreendedor, nem com as respostas aos nossos questionamentos ao empreendedor durante audiência pública que foi realizada, portanto redigimos este documento com os principais pontos de preocupação.

## 2. Sobre o EIV apresentado pelo Empreendedor

Considerando a obra em questão, multimilionária (80 milhões), e que irá aumentar em 12% a população no bairro, sendo que a densidade populacional do empreendimento é 31,5 vezes maior que a média da densidade populacional do bairro, **entendemos que o Estudo de Impacto da Vizinhança apresentado pelo empreendedor não atende plenamente o art. 3 da Lei Complementar nº 336, de 10 de junho de 2011** que regulamenta o EIV na cidade de Joinville. Iremos explicar os tópicos que embasam nosso entendimento no presente documento.

**Solicitamos, portanto, que seja realizada uma revisão do Estudo de Impacto da Vizinhança.**

RECEBEMOS EM:

14/12/2020

SEPUD

*afoulone*

### 3. Impactos na estrutura urbana instalada - Saúde

O Estudo apresentado é raso e se resume a informar que os futuros condôminos do empreendimento possuem uma melhor remuneração e concluir que não irão utilizar os serviços públicos de saúde. Não foi apresentado nenhum estudo sobre a capacidade atual da UBS do bairro, se possui capacidade adequada (ou se terá depois da reforma), se possui efetivo suficiente, nem qualquer indicador sobre a atual UBS, tão pouco o impacto da possível utilização pelos novos condôminos. Supor que os condôminos não irão utilizar os serviços é uma resposta fácil para o empreendedor, mas que não demonstra o real impacto do empreendimento no serviço público.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso II do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

### 4. Impactos na estrutura urbana instalada - Educação

Foram citados no estudo o CEI Adolfo Artmann e a Escola Plácido Olímpio de Oliveira e novamente são utilizadas informações rasas, como 'data de fundação' e a diretora do mesmo. Não foram apresentados indicadores importantes como se a quantidade de vagas é suficiente e prevê o aumento demográfico. Na realidade, nenhum indicador foi apresentado, sob o pretexto que os condôminos não irão utilizar os serviços de educação do bairro. A realidade é que os atuais alunos do bairro precisam se locomover através do serviço de vans para outros bairros para terem acesso aos recursos básicos de educação. Novamente, supor que os condôminos não irão utilizar os serviços é uma resposta fácil para o empreendedor, mas que não demonstra o real impacto do empreendimento no serviço público.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso II do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 5. Impactos na estrutura urbana instalada - Abastecimento de Água

No estudo apresentado é informado que existe plena capacidade de fornecimento de água no bairro, e que não serão necessárias melhorias, baseando-se no estudo de viabilidade fornecido pela CAJ, sendo esta uma parte economicamente interessada no empreendimento com a criação de 327 unidades consumidoras.

Fato é, que existem problemas de abastecimento de água na região do empreendimento, além de falta de pressão no abastecimento, principalmente nas regiões mais altas. Alguns moradores do bairro inclusive entraram no Ministério Público para solicitar o retorno do abastecimento de água (exemplo: Processo MPSC 01.2019.00013516-0). Sem dúvidas as 327 unidades consumidoras do edifício irão pressionar mais ainda o sistema de abastecimento de água da região e prejudicar ainda mais o abastecimento das unidades que já tem problemas. Solicitamos um estudo sobre o impacto e a criação de um programa de monitoramento da qualidade da água.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso II do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 6. Impactos na estrutura urbana instalada - Esgoto

O Estudo informa que a região não é atendida pelo Sistema Público de Coleta de Esgotos Sanitários. Apesar dos bairros vizinhos Santo Antônio, América e Saguazu, o bairro Bom Retiro realmente não possui rede de esgoto em sua totalidade, mas possui disponibilidade a poucos metros do empreendimento (Figura 1). Essa falta de recurso básico como rede coletora de esgoto, comprova que o bairro não está preparado para um empreendimento deste tipo.

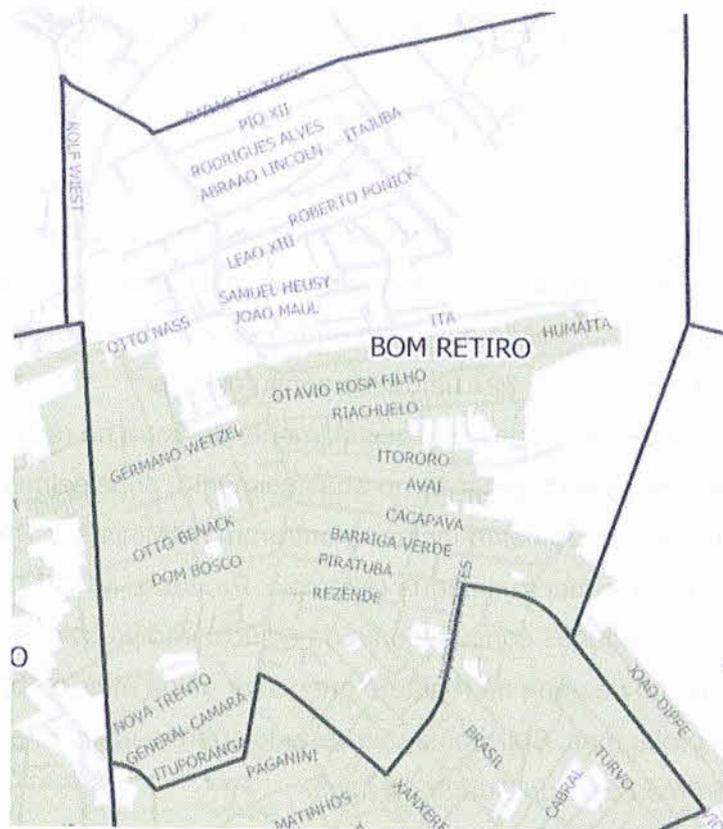


Figura 1 Atendimento da rede coletora de esgoto no Bairro Bom Retiro

Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso II do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.

## 7. Impactos na estrutura urbana instalada - Pavimentação

O estudo se limita a dizer que os maiores impactos serão durante a fase de construção e que depois não haverá impactos negativos após a conclusão da obra.

**Novamente uma afirmação rasa**, foi especificado que terá um impacto negativo durante a construção - que tem duração prevista de 5 anos - mas não especifica quais, nem quais medidas necessárias para mitigar esse impacto.

Abaixo segue foto da rua Otto Nass (Figura 2), rua imediatamente posterior ao empreendimento e que é necessária para acessar a Av. Santos Dumont, sem dúvidas caminhões e veículos entrando e saindo da obra irão causar impacto na via.



*Figura 2 Rua Otto Nass, foto retirada antes das obras em andamento*

As ruas Ricardo Eugênio Scholz e Armando Andrade - que são acessos secundários ao empreendimento, também são ruas de calçamento e que já possuem desníveis mesmo com o pouco trânsito na região, certamente caminhões carregados causarão mais desníveis e problemas no calçamento.

Além disso, a rua Armando Andrade - imediatamente anterior ao empreendimento - possui um poste no meio da via (Figura 3). Hoje este poste já causa problemas, com acidentes e motoristas entrando na contramão, com o aumento no fluxo de veículos certamente ocorrerão acidentes graves. Esta situação sequer foi abordada no documento, que focou somente na rua Tenente Antônio João, via esta que foi recentemente reformada.



*Figura 3 Poste no meio da rua Armando Andrade*

**Solicitamos** que seja reavaliado os impactos negativos nessas ruas e que sejam esclarecidos quais são os impactos negativos esperados pela obra que deve durar 5 anos, e quais ações mitigadoras serão tomadas. Também solicitamos a criação de um Programa de Monitoramento para a pavimentação que abranja a AID.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso V do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 8. Impactos sobre o sistema viário

Novamente encontramos no Estudo apresentado um parecer raso sobre os impactos no sistema viário da região. No relatório é realizado um estudo sobre a Rua Tenente Antônio João – Figura 4 - espinha dorsal do bairro Bom Retiro, sem considerar outras ruas que são tão importantes quanto, como por exemplo a rua imediatamente posterior ao empreendimento, rua Otto Nass que já comentamos acima, não foi realizado nenhum estudo nesta rua, sendo que esta é o principal acesso a Av. Santos Dumont para todo trânsito que se dirige ao centro/sul da cidade, sendo que após esse acesso, o mais próximo fica a 1,3km, após quatro ruas sem saída.

Para nossa surpresa, **sequer foi estudado o impacto na rua Ricardo Eugênio Scholz que é o acesso secundário ao empreendimento.**



No dia 10 de dezembro de 2020, foi realizada uma contagem de veículos que transitaram pela rua Ricardo Eugênio Scholz – acesso secundário do empreendimento, a contagem foi realizada nos seguintes horários: 08:00-09:00, 12:00-13:00 e 18:00-19:00, totalizando três horas de contagem. Nesse período foram contados apenas 15 veículos transitando pela rua. Se com esse baixo fluxo de veículos leves a rua já sofre com depressões, acreditamos que a situação irá piorar e muito com o aumento do fluxo de veículos.



*Figura 6 Rua Eng. Ricardo Scholz já apresenta depressões com trânsito local leve*

**Solicitamos** que o impacto no sistema viário seja analisado a fundo, e de maneira detalhada, e que abranja as ruas Tenente Antônio João, Germano Wetzel, Jacarepaguá, Otto Nass, Carlos Alberto Neubauer, Ricardo Eugênio Scholz e Armando Andrade, apresentando dados e indicadores concretos.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso V do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 9. Acesso pela rua Ricardo Eugênio Scholz

Não foram apresentados no estudo maiores informações de como será o acesso pela rua Ricardo Eugênio Scholz, visto que o acesso se dá por um pequeno pedaço de terreno que foi desmembrado no passado. Fizemos uma pequena simulação de como ficaria o acesso (Figura 7), mas gostaríamos de informações mais concretas. Houve apenas menção do acesso no relatório sem informações concretas e detalhadas, também não foi informado nenhum impacto causado pelo acesso, incluindo estudo sobre o fluxo de veículos (atual e previsto), e se o acesso será utilizado para acesso à obra durante a construção. Abaixo nossa simulação de como ficaria o acesso.

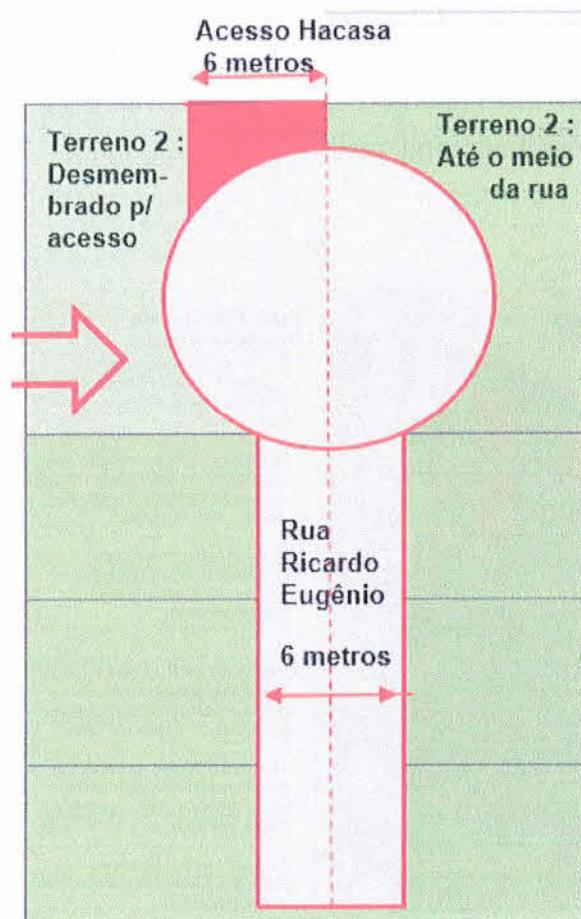


Figura 7 Simulação da entrada secundária

O acesso pela rua Ricardo Eugênio Scholz é apresentado no documento como uma mitigação dos impactos do empreendimento na rua Tenente Antônio João.

No entanto **solicitamos** que fosse avaliado o acesso pela rua Dos Búzios, que irá permitir acesso direto a rua Otto Nass, portanto permitindo o retorno ao Centro/Sul sem necessidade de transitar pela rua Tenente Antônio João, e sem transitar por ruas puramente residenciais.

O acesso pela rua Ricardo Eugênio Scholz só seria possível por quem vem pela Santos Dumont e entrará na rua Germano Wetzel, depois precisará acessar a rua Jacarepaguá, em seguida pegar a rua Carlos Alberto Neubauer, para apenas depois de passar por essas ruas acessar a rua Ricardo Eugênio Scholz, ou seja, impactando em pelo menos 4 ruas que hoje possuem caráter residencial (e que sequer foram analisadas no estudo).

Já um acesso ao empreendimento pela rua Dos Búzios economizaria cerca de 300 metros no momento da saída dos moradores (Figuras 8 e 9), tirando uma carga considerável de trânsito na rua Tenente Antônio João, além disso impactaria somente em 2 residências. A rua Ricardo Eugênio Scholz também não suporta o tráfego de veículos pois hoje já é utilizado como estacionamento para outros empreendimentos da região (Figura 10).



Figura 8 Detalhamento da sugestão do novo acesso ao empreendimento pela Rua dos Búzios



*Figura 9 Trecho economizado com a abertura da rua dos Búzios*



*Figura 10 Rua Eugenio Scholz comporta somente o tráfego local*

No caso dos moradores do empreendimento que saírem pelo acesso secundário pela rua Ricardo Eugenio Scholz, a situação é ainda pior, pois a única opção será a rua Tenente Antônio João, mas para chegar até a tenente Antônio João, é necessário cruzar a rua Carlos Alberto Neubauer e a rua Armando Andrade, ambas as ruas de calçamento e em declive, que causam preocupações em dias de chuva em caso de frenagem brusca. Portanto cremos que a melhor solução para acesso secundário ao empreendimento seria pela rua Búzios. Em caso de impossibilidade da utilização da rua Buzios, acreditamos que o melhor seria manter o acesso somente pela rua Tenente Antônio João.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso V do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 10. Vagas para Visitantes

O empreendedor informou que serão disponibilizadas 18 vagas para visitantes, número este que consideramos baixo, pois a rua Tenente Antônio João, onde será construído o empreendimento não dispõe de vagas para estacionamento durante sua extensão. Vagas para apenas 18 veículos visitantes em um prédio com expectativa de ocupação de 1744 moradores é um número muito pequeno, que ficará ainda menor com a utilização do salão de festas. Solicitamos um estudo sobre o número de visitantes esperados e um aumento no número de vagas para visitantes.

## 11. Iluminação / Sombreamento

Apesar da criação de sombreamento de até 306 metros sobre imóveis vizinhos, o Estudo apresentado informa que não haverá impactos negativos sobre a região, e para nosso espanto, ainda conclui que o sombreamento trará impacto positivo no conforto térmico dos imóveis atingidos. Hora, é sabido que em Joinville temos um problema crônico com umidade e a criação de mofo, inclusive é apresentado no próprio estudo, que em durante 8 meses do ano, o nível de conforto é considerado abafado em 90% do tempo.

Sem dúvidas esse sombreamento trará problemas de umidade/mofo excessivo nas residências, e estes fatores influenciam na conservação das construções já existentes assim como em problemas respiratórios nos moradores.

**Solicitamos** melhor estudo sobre o impacto do sombreamento nas residências, principalmente as mais próximas que terão maior impacto.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso VI do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 12. Nível de vida na Área de Influência

À despeito de outros Estudos de Impactos na Vizinhança protocolados na PMJ, não foi realizado um questionário no bairro para que fossem levantados os principais problemas e preocupações dos moradores, para entender o nível de percepção atual dos moradores então se basear somente em dados que não refletem a realidade.

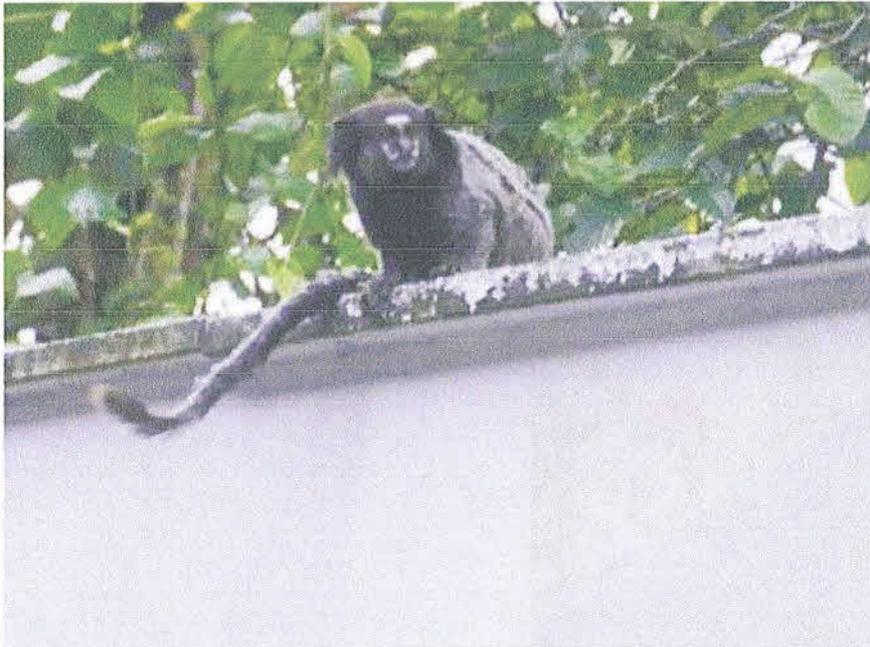
**Solicitamos:** que seja realizado um questionário no bairro através de visitas de campo e que abranja as seguintes categorias: perfil do entrevistado, transporte, condições e

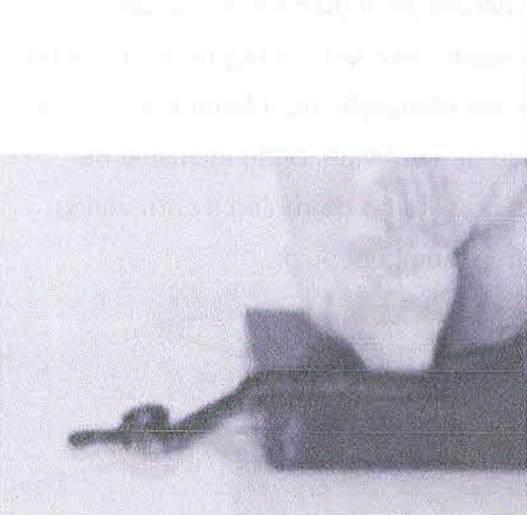
atividades econômicas, inclusão digital, feedback sobre a infraestrutura da região e área do empreendimento.

**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso XII do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

### 13. Impacto Ambiental

O Empreendimento está localizado em terreno com nascente e curso d'água e com área de floresta. Segundo o relatório foi realizada a colocação de armadilha fotográfica em local de possível passagem de animais de acordo com o registro prévio de rastros, pegadas, vestígios e tocas, ou seja, utilizado esses parâmetros como critério para depois concluir que não foram localizados mamíferos, anfíbios e répteis. Esta afirmação do relatório não condiz com a realidade vivida pelos moradores, de uma região rica em vida, onde inclusive os animais procuram alimentos em vias públicas e casas do entorno da região e com vários registros fotográficos de moradores conforme fotos em exemplo abaixo:











Como pode se perceber pelos registros fotográficos acima, realizados pelos moradores recentemente, a região possui bastante vida, incluindo mamíferos, répteis e anfíbios, assim como muitos pontos levantados no EIV, a realidade vivida pelos moradores está distante da realidade apresentada pelo estudo em discussão.

Estes animais já adentram o meio urbano em busca de alimentos, diminuir o ambiente deles certamente fará com que mais animais passem a frequentar mais o ambiente urbano, onde estão sujeitos ao risco de atropelamentos, envenenamento, eletrocussão. Este tipo de problema já ocorre hoje, mas com a diminuição na área verde a incidência de ocorrência será muito maior.

**Solicitamos**, portanto, que seja realizado um estudo mais amplo sobre o impacto ambiental, incluindo uma lista das espécies de vegetação e de animais encontradas na

área, solicitamos também que seja realizado um Relatório de Impactos Ambientais por se tratar de um terreno com nascente e curso d'água, sendo uma APP que irá fazer divisa com um empreendimento gigantesco como o pretendido, e que possuirá uma ETA própria.

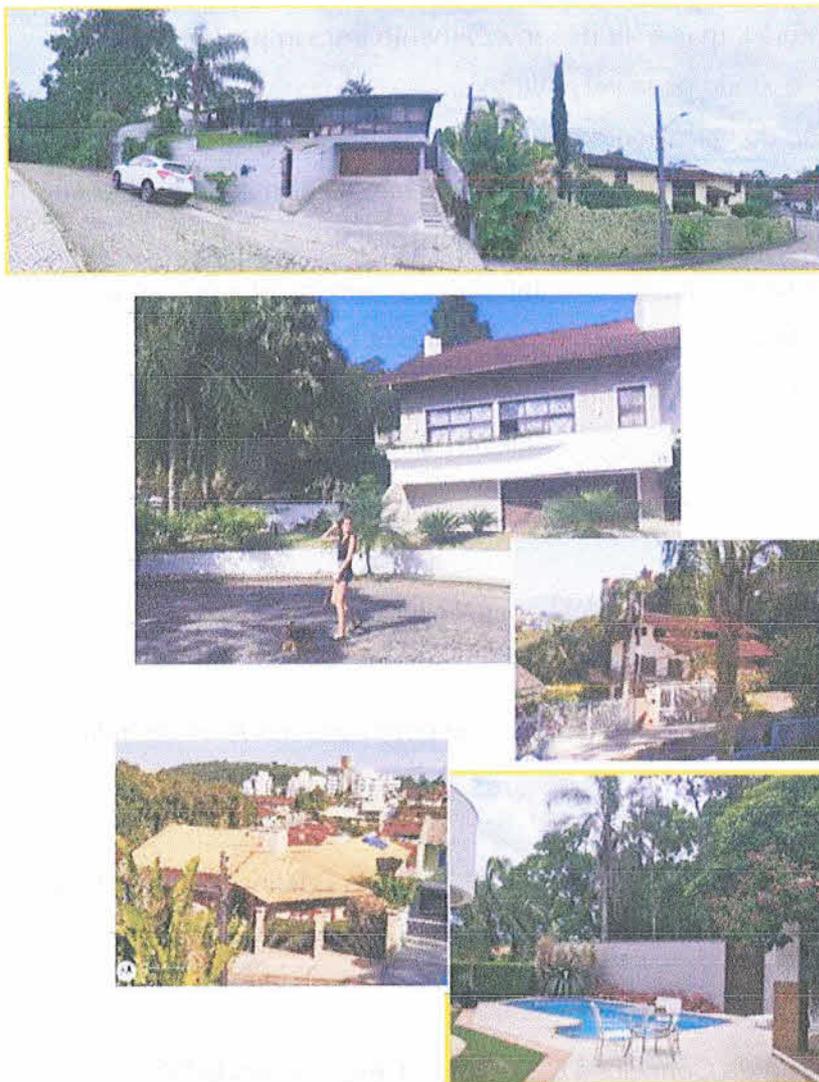
**Entendemos, portanto, que o relatório apresentado não atende o inciso XV do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 14. Segurança Pública

O estudo apresentado não realiza **nenhuma** análise de riscos a segurança pública conforme determina o inciso X do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.

## 15. Valorização ou Desvalorização Imobiliária

No estudo apresentado, só é descrito que irá ocorrer uma valorização imobiliária na vizinhança com a construção do empreendimento. Não é contemplado nenhum indicador, números, ou valores para essa conclusão. Os imóveis vizinhos ao empreendimento foram concebidos sob Residencial Parque Paineiras (não confundir com condomínio residencial fechado), e, portanto, possui casas em seu entorno de alto padrão (Figura 11), principalmente na rua Ricardo Eugênio Scholz que pretende ser utilizada pelo empreendimento como acesso secundário.



*Figura 11 Casas de alto padrão no entorno*

Por não ter analisado os aspectos de valorização imobiliária nos imóveis imediatamente vizinhos ao empreendimento, consideramos que o Estudo de Impacto da Vizinhança apresentado **não atende o inciso IV do art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011.**

## 16. Conclusão

Conforme exposto acima, entendemos que o Estudo de Impacto da Vizinhança apresentado pelo Empreendedor não atende plenamente o art. 3 da lei complementar Nº 336, de 10 de junho de 2011, carecendo de revisão para abranger todos os pontos da lei. Como moradores da área de influência direta entendemos que o empreendimento possa

sim trazer desenvolvimento à região, mas este desenvolvimento trará impactos negativos que precisam ser analisados, e quando possível mitigados.

Esperamos que a revisão do documento traga dados, números, valores concretos e bem fundamentos, para comprovar o nível de impacto, e que não seja limitado a dizer que "não terá impacto" sem apresentar nada que comprove o mesmo.

Lembramos que este empreendimento é de tamanho considerável e que será responsável pelo aumento populacional no bairro de 12%, sendo que a densidade populacional do empreendimento é 31,5 vezes maior que a média da densidade populacional do bairro.

## Sobre os autores deste documento

Este documento foi redigido e assinado por moradores que pertencem na Área de Influência Direta do empreendimento:

Jusifina Silva Souza CPF: 322.409.058-83	Willians Laudelino de Oliveira CPF: 221.557.148-90	Yara Cristina M. de M. Barros CPF: 148.044.898-27
Marlon José dos Anjos CPF: 056.680.479-46	Patricia da Conceição Costa CPF: 268.005.638-89	César Rezende Silva CPF 581.059.056-04
Sergio Schafaschek CPF: 310.636.759-87	Jaqueline Ferrão Lampert Bellini CPF: 486.035.970-49	Henrique de Souza Rodrigues CPF: 899.534.958-15
Luciana Demo CPF: 108.193.968-00	Mariana Costa Rodrigues CPF: 047.195.719-48	Lucy Paola Vargas Merino CPF: 149.304.798-19
Marcelo Meier CPF: 701.909.170-91	Cláudio Fernando Andrade CPF: 832.341.039-49	João Antonio Luy Ferreira CPF: 086.208.039-80
Joatan Cesar Moreira CPF: 051.567.179-77	Kennedy Patel Martins CPF: 799.144.979-34	Larissa J. Lopes de Miranda CPF 121.818.509-09

Joinville, 12 de dezembro de 2020

**- Trânsito a ser causado pelo acesso ao empreendimento pela Rua Ricardo Eugênio Scholz:**



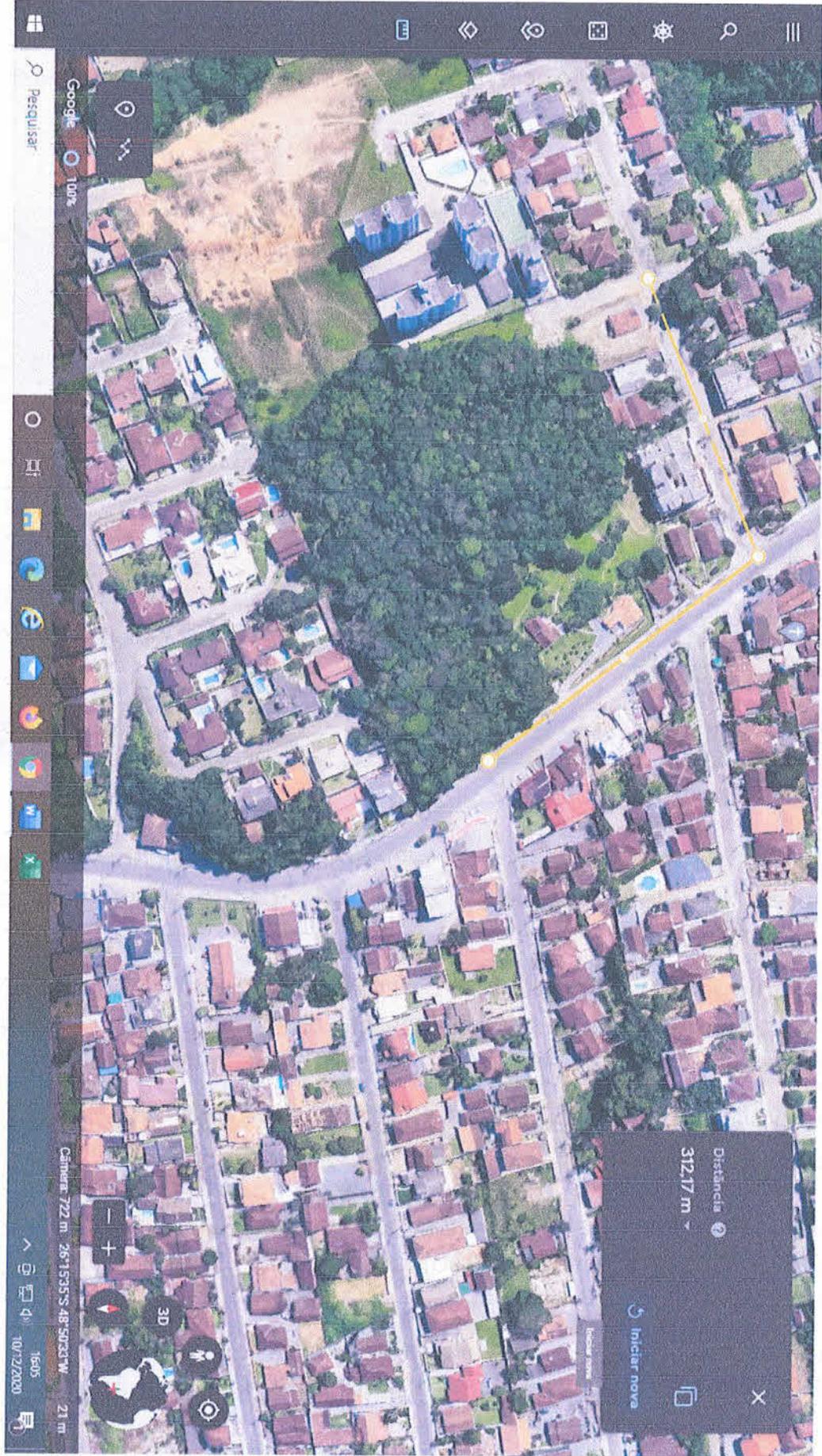
Os veículos que trafegam pela Rua Ricardo Eugênio Scholz só tem uma opção de saída, seja para a zona norte, centro ou zona sul: a Rua Tenente Antônio João!

Sendo assim, partindo da Rua Ricardo Eugênio Scholz percorre-se necessariamente cerca de 400 metros até chegar na saída prevista do empreendimento da HACASA na Rua Tenente Antônio João.

Com os veículos das 258 vagas de garagem previstas com acesso **exclusivo** pela Rua Ricardo Eugênio Scholz (?qual documento, pág, está escrito isso?) são 400 metros a mais de trânsito gerado dentro do bairro (trechos das ruas Ricardo Eugênio Scholz, Armando Andrade e Tenente Antônio João) que deixará o trânsito caótico nesses trechos.

Desta forma, com relação ao trânsito gerado, a opção de acesso ao empreendimento pela Rua Ricardo Eugênio Scholz é uma péssima opção.

Distância do empreendimento até Rua Dos Búzios.





O trânsito na frente do empreendimento já é caótico por natureza, fazer com que veículos que saíam desse local venham de uma ruazinha e cheguem no mesmo ponto que estariam se usassem a portaria principal do empreendimento é um ABSURDO!!! (percorrendo 402 metros a mais do que o necessário!)



## 9. CONCLUSÃO

Das informações apresentadas ao longo deste estudo relativo aos impactos do empreendimento na área da vizinhança, podemos extrair:

- A **localização em Zona permitida já ocupada por outros empreendimentos** do mesmo setor;
- • O **empreendimento não gera novas demandas na infraestrutura**, sendo que demandas de água, energia e telefonia serão fornecidas pelas empresas e concessionárias; Falta de água e queda de energia
- Que a questão da **geração de resíduos da construção civil**, eleito o impacto mais relevante, está totalmente minimizado, com o **correto gerenciamento quanto à retirada, tratamento e disposição final**;
- Verificou-se que para questão **mobilidade haverá incremento do tráfego de veículos, porém, o impacto é considerado de baixo potencial** por serem veículos de passeio em sua maioria, como carros e motocicletas, enquadrando-se como um PGT (Polo Gerador de Tráfego) de baixo impacto na via.

Aumento de trânsito grande na R. Tenente Antônio João e Av. Santos Dumont, e ENORME na R. Ricardo Eugênio Scholz e R. Armando Andrade (rua de acesso à R. Tenente Antônio João).

→ Compreende-se, contudo, que qualquer implantação de empreendimentos irá gerar impactos, tanto no âmbito ambiental, como na vizinhança.

Mas não impacto do tamanho que será, pelo tamanho absurdo desse empreendimento. Por exemplo, se fosse um condomínio de casas, o impacto seria infinitamente menor!

É importante salientar que os impactos positivos gerados serão muito benéficos para a economia local. Quanto aos impactos negativos, serão aplicadas medidas preventivas e mitigadoras, minimizando a incidência e magnitude destes durante a implantação do empreendimento.

**Afirma-se, então, ser viável a implantação do referido empreendimento, tendo em vista os projetos e planos de prevenção e gerenciamento, tanto para implantação quanto para operação do empreendimento.**

**Concluimos, portanto, pela viabilidade do funcionamento da atividade.**

### CONCLUSÃO:

A implantação desse enorme empreendimento como apresentado causará enormes prejuízos aos moradores da vizinhança próxima, em especial do Conjunto Residencial Parque Paineiras, como:

- ambiental (sobreamento; térmico pela supressão de grande parte da mata);
- trânsito (aumento enorme);
- segurança/tranquilidade (tanto durante a obra - previsto 60 meses = 5 anos, quanto após, com muita gente num espaço pequeno e grande risco de falta de controle);
- fornecimento de serviços públicos (risco de comprometimento de fornecimento de água e energia, principalmente); e
- financeiro (desvalorização dos imóveis por implantação de 327 apartamentos de valor de mercado bem abaixo das casas do Conjunto Residencial Parque Paineiras).



ÁREA PARTICULARII

CASA XBAIXO NÍVEL DA RUA



Rua Ricardo Eugênio Scholz

(metade do bloco de retorno pertence  
à vizinha do lote 1671 do Residencial  
Parque Paineiras)

# Avaliação do empreendimento Hacasa - 3 Torres

Partes afetadas  
Moradores do Residencial Parque Paineiras

# Sobre o Residencial Parque Paineiras

- Reconhecido como o "Oásis" do Bom Retiro.
- As famílias que adquiriram terrenos para construir suas casas, o fizeram com a perspectiva de **morar em um lugar tranquilo, com ruas sem saída e de baixo acesso**, de um lugar mais seguro, cercado por uma área verde de preservação. Fator de decisão para o investimento no parque.
- A área verde ao lado do residencial, possui uma **rica fauna e flora** onde o silêncio só é quebrado pelo das famílias de corujas, pica-paus, tucanos, variados pássaros e outros animais que encantam moradores e visitantes.
- O parque é composto por 34 casas de excelente padrão, distribuídas em uma rua principal, 4 quadras e 4 ruas sem saída.
- As casas possuem excelente conservação, **área entre 200 e 500 m2 ou mais**, a maioria com piscina e jardim, algumas casas possuem 2 terrenos.
- Os 2 terrenos do final das 4 ruas se encontram no meio da mesma, no projeto do parque estes terrenos tiveram a área afetada por um recuo, a fim de permitir o balão de retorno e muros de junção entre alguns terrenos foram construídos.
- O último terreno da rua Ricardo Eugênio Scholz, foi desmembrado por um antigo morador, teve a venda triangulada por um terceiro e adquirido pela construtora, sem o conhecimento e concordância dos moradores da mesma rua que serão, assim como todo o residencial afetados pela destruição de premissa usada para a construção do residencial; paz, tranquilidade, silêncio e segurança.
- **A grande ironia** ; a Calema, quem construiu o residencial Parque Paineiras é a mesma empresa que agora o afeta através desta obra, omitida dos compradores dos terrenos do parque quando na sua fundação.

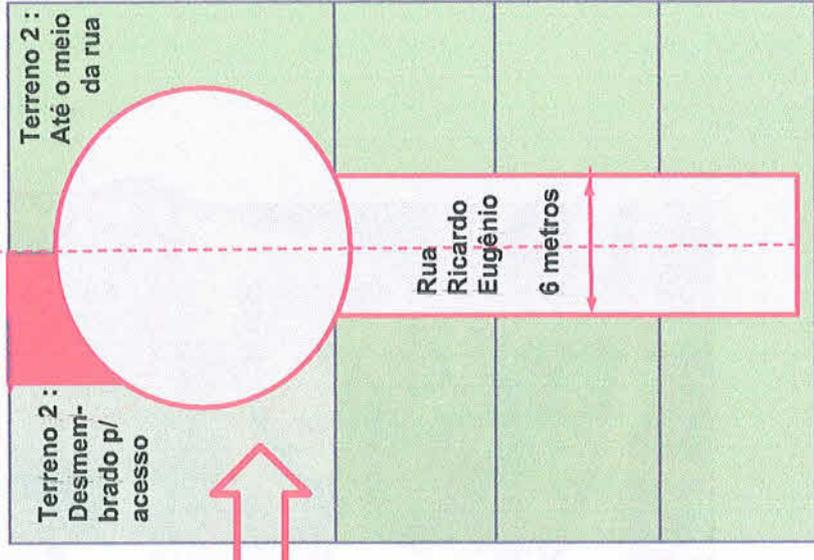
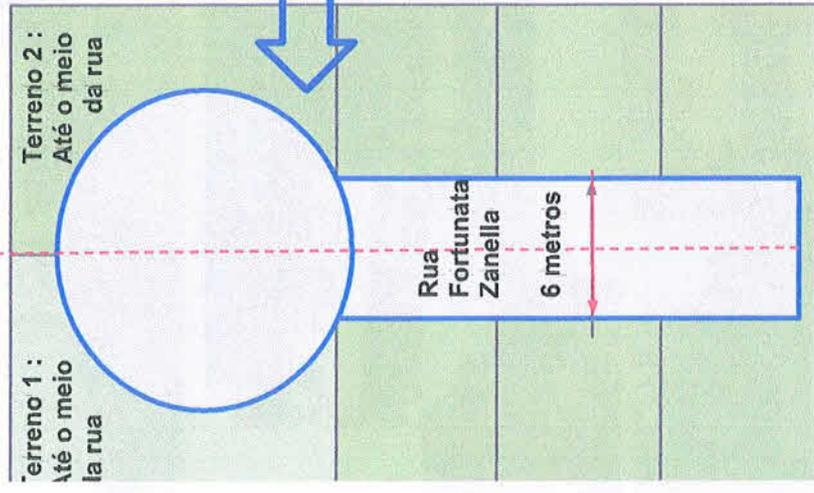


SP  
Rua  
Ricardo Eugênio Scholz

A ABERTURA DE UMA RUA DE ACESSO AO EMPREENDIMENTO HACASA, PELO MEIO DO RESIDENCIAL, DESTRUIRÁ A TRANQUILIDADE, SILÊNCIO, SEGURANÇA, COMPLICARÁ O ACESSO DAS FAMÍLIAS, AFETARÁ A FAUNA E FLORA DA ÁREA VERDE, CAUSARÁ SOBRECARGA NAS CASAS, DESVALORIZAR AS RESIDÊNCIAS E DESTRUIRÁ O SONHO DAS FAMÍLIAS QUE ESCOLHERAM O RESIDENCIAL PELOS MOTIVOS PELO QUAL FOI VENDIDO PELA MESMA EMPRESA

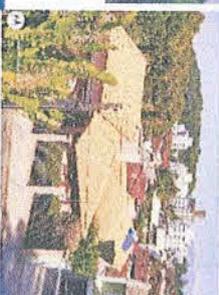
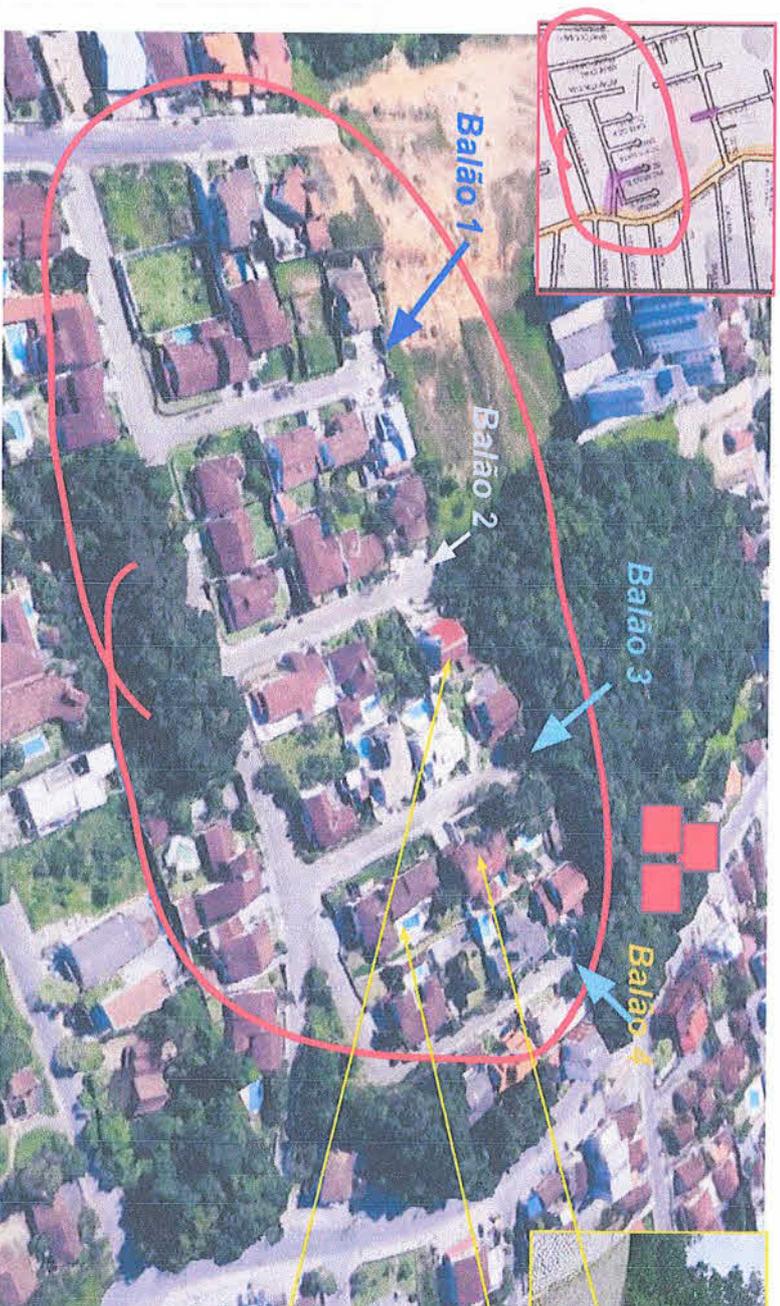
## Sobre o acesso às torres pelo Residencial Parque Paineiras

As 4 famílias da Rua Ricardo Eugênio serão as mais prejudicadas do parque, pela venda de uma pequena fração do último lote feita por um ex morador para um terceiro que repassou para a Hacasa, sem o conhecimento e consentimento das famílias impactadas..



- > A passagem ficará em cima da casa que teve o terreno desmembrado
- > A casa do terreno 2 fica abaixo da rua, a circulação trará não só problemas de insegurança, elevado ruído e ameaça a estrutura da casa

# Sobre o Residencial Parque Paineiras



UMA RAPIDA VISITA AO GOOGLE EARTH EVIDENCIARA O PADRAO DAS CASAS E A PRIVACIDADE PERMITIDA PELO FORMATO DO PARQUE. AS FAMILIAS QUE NESTE LUGAR INVESTIRAM E ACREDITARAM SER UNICO NO BAIRRO BOM RETIRO.  
ANEXAR UM CONDOMINIO DE APARTAMENTOS DE 60M a 80 m<sup>2</sup>. NAO E COERENTE COM A PROPOSTA DO PARQUE.

## Principais pontos de contestação, a detalhar

1. **Abertura de rua de acesso no Parque Paineiras**
  - Desalinhado do conceito de privacidade vendida aos proprietários dos terrenos do parque
  - Fim da tranquilidade, silêncio e privacidade dos moradores do parque
  - Trânsito desproporcional ao tamanho das ruas do parque
  - Aumento considerável da insegurança pelo aumento da circulação durante e pós obra
    - > Rede vizinhos altamente preocupada com a obra
  - Desvalorização das casas do Parque Paineiras, especialmente das casas na citada rua de acesso
  
2. **Grandiosidade do empreendimento (3 torres de 13 andares - 327 apts de 60m2- 80m2 )**
  - Não compatível com as obras similares da região - ideal 6 / 8 andares
    - > Aumento desproporcional da população do bairro ~12%
  - Piora do tráfego na rua Tenente Antônio João, única via de acesso do bairro a Shoppings, aeroporto e Univ.
  - Sombreamento nas casa do Parque, causando umidade e falta de sol nas casas com piscina
  - Desvalorização das propriedades do Parque Paineiras
  - Falta de estrutura Urbana para comportar mais 327 famílias na região ou 1744 pessoas ;
    - > Aumentará a falta de CEIs, escola pública, serviço de saúde, que hoje já são concorridos na região :
    - > Serviços de coleta de lixo, não está dimensionado para tal crescimento da demanda
    - > Rede de esgoto não disponível
    - > Fornecimento de água, com problemas recorrentes ficará pior
  - Prejudicar a fauna da área de reserva, que existe apesar de não indicada no estudo
  - Piora na segurança do bairro, aumento de transtornos durante o longo período previsto pela obra
  - Aumento do comprometimento do solo de Joinville pelo crescimento desordenado e especulação imobiliária

# Contestação dos estudos da Hacasa

6

## Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

### Ítems 3.1 / 3.5 - Informações empreendimento e 7.5.1 . Volumetria das edificações

1. OBRA HACASA : 3 torres de 13 andares com 327 habitações. Os métodos construtivos, serão executados de maneira que não causem impactos significativos aos imóveis vizinhos.
  2. Empreendimentos similares ao construído pela Hacasa no Bom Retiro que passa por um processo de verticalização e indica que as edificações não passam de 10 andares na região.
1. Se impactos mesmo que não tão significativos acontecerem nas casas do parque ? a Hacasa será responsável ? vai pagar pelos danos aos moradores do entorno ?
  2. A maioria dos empreendimentos na região não passam de 8 andares, e não se percebe um processo de verticalização no bairro, onde é predominante residências unifamiliares, mais de 80%

### Item 4.3 e 7.6.1 - Vias de acesso e intensificação dos polos geradores de tráfego e capacidade das vias

1. O acesso principal ao empreendimento será pela Rua Tenente Antônio João, no Bairro Bom Retiro. A via é pavimentada e é a principal via de acesso ao Aeroporto, universidades e Shopping da região.
2. Após a entrega da segunda fase do empreendimento será construído o acesso secundário, o qual ocorrerá pela rua Ricardo Eugênio Scholz. Esta rua não tem saída, ocorrendo apenas tráfego local. Também apresenta pavimentação e calçadas.
3. Com a implantação do empreendimento haverá incremento de veículos no trânsito das vias do entorno, porém o impacto é considerado de baixo potencial por serem veículos de passeio em sua maioria, como carros e motocicletas
2. A Rua Ricardo Eugênio não é só uma rua sem saída, é uma curta rua de 87 m somente, de um residencial construído, SEM Vias de acesso a prédios no seu interior. Conforme já citado, esta opção prejudicará muito os moradores do residencial trazendo insegurança, perda da tranquilidade e prejuízos aos moradores que terão seu investimento desvalorizado.
4. O acesso pela Rua Ricardo Eugênio Scholz, visa a diminuição do tráfego pela Rua Tenente Antônio João. Portanto, mesmo com considerável demanda de tráfego na região, os impactos causados pelo empreendimento não serão significativos

SUGERIMOS A ELIMINAÇÃO DA PASSAGEM ABERTA E EMI DESARMONIA COM AS PREMISAS DA CRIAÇÃO DO PARQUE E A REDUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANDARES.  
A FIM DE REDUZIR O IMPACTO QUE NÃO SERÁ PEQUENO NO TRÂNSITO JÁ CONTURBADO DA REGIÃO

## Aumento do tráfego na Rua Tenente trará caos a região e prejudicará o parque

7



Rua Tenente Antonio João

Ruas laterais de acesso a Tenente

Acessos das 3 torres

- As 3 torres com + 327 apartamentos aumentará o trânsito já caótico nos horários de pico na rua Tenente. São 390 vagas de garagem !
- Com a previsão de que 2 Torres terão acesso pela pequena rua do Parque Paineiras, afetará especialmente as 4 famílias que moram na rua Ricardo Eugênio e todos os demais moradores do Parque Paineiras.
  - A quantidade de carros circulando na pequenos rua passa de 7 para 207!
  - Quando um caminhão por algum motivo para na rua, toda ela se tranca
- Hoje os moradores da rua já encontram dificuldades de estacionar em frente as suas casa em função do co-working que funciona em uma residência do Parque



# Contestação dos estudos da Hacasa

8

Hacasa

Avaliação Residencial AFETA



## Ítem 7.1.3 - Características da qualidade do ar na região

1. Conforme dados apresentados pelo DETRAN/SC para o mês de agosto de 2019, a cidade de Joinville possui uma frota de 412.178 veículos automotores, fator contribuinte para a emissão de gases na atmosfera, tais como, enxofre, CO2 e CO.
2. A alteração na qualidade do ar na fase de operação do empreendimento terá como fator o tráfego de veículos, não sendo, porém, um impacto significativo considerando a frota veicular adicionada à região em comparação ao cenário atual. (P.47)

1. A quantidade de carros sob a perspectiva da frota de toda cidade pode ser insignificante, mas uma vez concentrada em pequeno espaço do bairro Bom Retiro, já não se pode dizer o mesmo.
2. A população do Bom Retiro, uma vez ocupados os apartamentos aumentará ao redor de 12 % (Estudo Prefeitura/2017) que aponta uma população de ~14,400 habitantes no bairro em 2020.
3. A densidade populacional do empreendimento é muito maior que a média do bairro todo

## Ítem 7.1.4 - Características dos níveis de ruído

1. Uma das características mais importantes dos ruídos e vibrações na construção civil é a alta proporção do ruído impulsivo presente na atividade. Isto ocorre através de processos diferentes como: passagem de caminhões e máquinas, atividades de bate-estacas, processos de perfurações e retirada de entulhos, etc. Todos esses itens proporcionam alto nível de ruído impulsivo que é uma causa potencial de reclamações públicas, pois causa incômodo à comunidade. (P.47)

1. Os moradores do parque estão preocupados não somente com os 5 anos de obra que acabará com o silêncio próximo ao parque, e reconhece o citado pela construtora, porém ..
2. O ruído gerado por um conglomerado de moradias pelos próximos anos gerados por um adicional de pelo menos mais 1744 moradores.
3. Atualmente o parque é reconhecido pelo seu silêncio quebrado pelo canto dos pássaros e cigarras, e um benefício que levou muitas famílias a investirem no residencial

SUGERIMOS A ELIMINAÇÃO DA PASSAGEM ABERTA E EM DESARMONIA COM AS PREMISAS DA CRIAÇÃO DO PARQUE E A REDUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANDARES PARA METADE DO PREVISTO. A FIM DE REDUZIR O IMPACTO QUE NO RUÍDO TANTO NA OBRA QUANTO NO FUTURO DIA A DIA PARA OS MORADORES DO PARQUE

# Contestação dos estudos da Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

### Hacasa

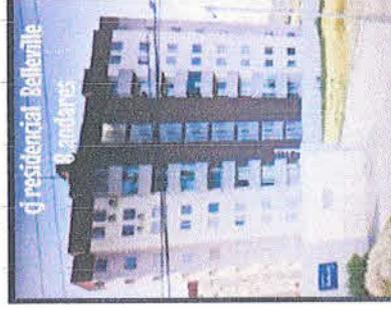
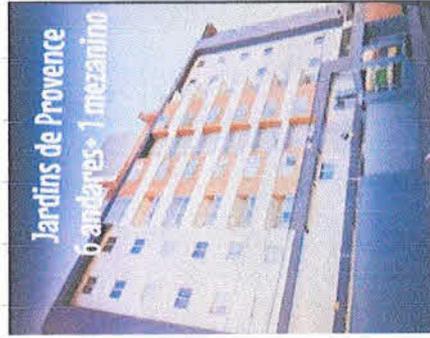
#### Ítem 7.1.5.2 - Iluminação e Sombreamento

1. Ressaltamos que devido às dimensões do edifício em sua implantação, observa-se que não será possível posicioná-lo de maneira a minimizar o número de imóveis impactados temporariamente com o sombreamento. Entretanto, todos os imóveis receberão incidência de luz solar em algum momento do dia. Ressalta-se que sombreamento poderá contribuir no conforto térmico dos imóveis afetados. (P.64)

1. Várias casas possuem piscina e área de lazer e é FUNDAMENTAL a incidência de iluminação solar, pelo contrário, a redução da luz solar prejudicará o conforto térmico, que aliás motivou a construção e investimento dos moradores nas áreas de lazer..

2. A falta de incidência do sol no inverno trará ao contrário o desconforto térmico e aumento da umidade que não é baixa na região

3. A falta de privacidade com as altas torres é outro fator de incômodo aos moradores do parque



SUGERIMOS A REDUÇÃO DO NÚMERO DE ANDARES PARA NO MÁXIMO 8, EM LINHA COM O MÁXIMO PRATICADO NA REGIÃO. A FIM DE EVITAR QUE A SOMBRA GERADA PELAS TORRES AFETEM A INCIDÊNCIA DE LUZ SOLAR NAS RESIDÊNCIAS DO PARQUE E EVITAR O AUMENTO DA UMIDADE E DESCONFORTO TÉRMICO

# Contestação dos estudos da Hacasa

## Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

10

### Ítems 7.2.1.2 - Faunan da área de estudo - Levantamento

1. Os levantamentos da fauna foram realizados do dia 03 até o dia 05 de julho de 2017 por meio de estudos que se basearam em uma série de observações.
2. O registro de mamíferos terrestres foi realizado por meio de três métodos de amostragem distintos: (i) procura visual e busca ativa por meio de observação indireta (tocas e rastros) e direta (visualizações e vocalizações) nas trilhas e (ii) armadilha fotográfica (câmera trap).
3. As buscas ativas foram realizadas por um percurso de cerca de 500 metros, durante pelo menos 2 horas por dia, sendo 1 hora no período matutino (entre 7h e 10h) e 1 hora no período vespertino (entre 15h e 18h).

No levantamento realizado não foram encontradas espécies de mamíferos, anfíbios e répteis. Estes resultados refletem o alto grau de antropização do fragmento de mata nativa. Cabe citar que foram observadas algumas espécies de aves não estando nenhuma ameaçada de extinção.

1. Os moradores do parque palmeiras moram durante 365 dias do ano e estão acostumados com a fauna rica da mata.
2. Possuímos diversas evidências de que na mata se encontram várias espécies de mamíferos e répteis, não é possível que somente em 2 dias na estação mais fria do ano se chegue a esta conclusão - **MÃO É VERDADE !!!!**
3. Várias casas foram invadidas por cobras, lagartos e saguis



# Contestação dos estudos da Hacasa

11

## Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

### Ítems 7.3.2 - Renda per capita e influência do empreendimento

1. A implantação do empreendimento trará benefícios à região visto que a construção do condomínio residencial acarretará num aumento na geração de emprego, inclusive, dentro do próprio condomínio, a partir de prestação de serviços terceirizados tais como segurança, administração, limpeza e manutenção do residencial (P.87)

1. A geração de emprego pós obra será insignificante, atualmente os prédios são equipados com porteiros eletrônicos por exemplo. Não se imagina que e renda per capita dos moradores target compoitem contratação de serviços de empregados domésticos por exemplo. Item irrelevante.

### Ítems 7.3.4 - Valorização ou Desvalorização Imobiliária

1. Conforme afirmam consultores imobiliários, as adequações às novas necessidades levam uma região a continuar valorizada, ou seja, se uma região apresenta edificações que não foram renovadas, seus inquilinos podem se dirigir para locais onde há construções novas, mais inteligentes e econômicas (WILTGEN, 2012). A partir dessas considerações, entende-se que deverá ocorrer uma valorização imobiliária na vizinhança.

1. Discordamos frontalmente desta afirmação, o empreendimento com foco em apartamentos de 60m2, pelo contrário, desvalorizará as casas do residencial parque paineiras, que se compõe de casas de alto padrão comparativo quanto a metragem e de forma alguma são obras não renovadas.  
Estas torres, não são compatíveis com a estrutura do parque para serem incluídas como parte dele, se ao contrário o empreendimento fosse em casas de alto padrão e acima de 200 m2 poderia haver alguma compatibilidade

# Contestação dos estudos da Hacasa

12

## Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

### Ítem 7.4 - Impactos na Estrutura Urbana Instalada >

1. Apontam que as necessidades da população são atendidas através de serviços prestados por poder público ou privado;
  2. Serviços de saúde (como PA's e Hospitais), serviços de educação, (como escolas, CEIs e universidades) e também serviços de lazer como praças, parques e academias
  3. Estima-se que a grande parcela dos condôminos que irão adquirir as unidades residenciais são pessoas ou famílias que possuem uma melhor remuneração fixa e utilizam-se de serviços privados de saúde e educação, não impactando significativamente os serviços básicos oferecidos pelas UBS's, CEI's e entre outros órgãos. (P.93)
1. Discordamos dessa afirmação, considerando que normalmente proprietários de apartamentos de 60m2 /80m2 certamente não possuem condições de bancar serviços privados de escola e saúde. É uma forma de desviar o ponto, para não o considerar que mais gente sobrecarregará os serviços públicos do bairro.
  2. Os serviços públicos estão sobrecarregados, é raro conseguir vaga nos CEIs do bairro. Ex : Funcionários de proprietários das casas do parque não conseguem vagas para seus filhos.
  3. Pessoas de maior poder aquisitivo preferem lugares maiores e mais exclusivos e evitar compartilhar elevadores, bagunça, ruído excessivo, enfim evitar amontoado de pessoas. Se este é o objetivo, o ideal seria construir um condomínio de casas ou apartamentos de alto padrão.

# Impacto na estrutura Urbana Instalada

13

## Hacasa

## Avaliação Residencial AFETADO

### Ítem 7.4.1.4 - Abastecimento de água

1. Indicam que o abastecimento de água na região é bem atendido e que não haverá necessidade de ampliação de rede de abastecimento de água e não haverá impacto negativo

1. A realidade é que existe problemas de abastecimento e o aumento da população no bairro não ajudará a minimizar o problema, pelo contrário.

### Ítem 7.4.1.4 - Esgotamento sanitário

1. A Cia Águas de Joinville informa que a região não é atendida pelo sistema Pública de coleta de esgotos sanitário e que deve haver um projeto alternativo de coleta e tratamento de esgoto devendo ser este aprovado pela SAMA.

1. Mais um indicio de que a região não está apta a receber um investimento deste porte

### Ítem 7.4.1.8 - Coleta de lixo

1. O serviço de limpeza pública do município é feita pela empresa Ambiental Saneamento e Concessões LTDA. Os serviços serão utilizados pelo empreendimento ; ;
  - a. Coleta de Resíduos Sólidos Comuns (3 x p/ semana);
  - b. Coleta de Resíduos Recicláveis ( 1 x p/ semana)

1. Hoje a coleta funciona bem no parque, por serem poucas casas.
2. A estrutura atual do serviço de coleta de lixo certamente não esta preparada para aumentar consideravelmente a demanda de 327 novas habitações.

FICA CLARA A FALTA DA ESTRUTURA DO BAIRRO PARA ESTE AUMENTO POPULACIONAL QUE AFETARÁ A QUALIDADE OS SERVIÇOS DO BAIRRO TODO

# Impacto na estrutura Urbana Instalada

Hacasa

Avaliação Residencial AFETADO

14

## Ítem 7.4.1.9 -PAVIMENTAÇÃO

1. Motoristas que circulam pelo bairro Bom Retiro em direção às universidades Univille e Udesc e ao Garten Shopping, ganharam um sistema viário de maior segurança e fluidez com a implantação de um binário envolvendo os trechos iniciais da Avenida Santos Dumont e Rua Tenente Antônio João. A implantação foi efetivada no dia 19 de novembro de 2016.
2. Como a região é pavimentada, os maiores impactos serão apenas na fase de construção por conta da movimentação de veículos pesados, assim concluímos que não haverá impactos negativos quanto a este item após a conclusão da obra.
1. O binário na perspectiva dos moradores não facilitou o trânsito para os moradores, sendo intensamente piorado com as mudanças da mão de várias vias.
2. A adição de mais 390 veículos somente piorará a situação do tráfego na Tenente Antônio João e em particular dos moradores do parque Paineiras, relativo a rua secundária
3. Considerando que a fase de construção será de aproximadamente 5 anos, é imaginável o transtorno deste longo período para todos que moram próximo a obra e em especial os moradores do Parque Paineiras

## Ítem 7.4.1.11- DRENAGEM NATURAL E REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

1. A impermeabilização do solo significa perda da capacidade de absorção da água pelo solo. Isto acontece principalmente nas cidades, em razão do asfaltamento, calçamento de ruas e calçadas, da própria construção de edificações e da cimentação dos quintais e jardins (REZENDE, 2005) (P.104). \*
2. O sistema de drenagem de Joinville está comprometido na área urbana pelo avanço da especulação imobiliária e pelo crescimento desordenado
1. Único ponto em que concordamos, as cidades precisam de seus pulmões verdes e a mata atlântica, espaço em que se pretende ampliar o comprometimento da drenagem do solo deveria ser preservado, ou o alcance do seu estrago minimizado

SOMA-SE AOS PROBLEMAS APONTADOS PELOS TRANSTORNOS QUE SERÃO CAUSADOS PELA OBRA O AUMENTO DO NÍVEL DE INSEGURANÇA DAS FAMÍLIAS DO ENTORNO DA OBRA

Figura - Detalhamento da proposta do novo acesso ao empreendimento pela Rua dos Búzios



**Novo acesso pela Rua dos Búzios:**

- > Reduz significativamente o impacto do empreendimento no tráfego da Rua Tenente Antônio João.
- > Minimiza o impacto causado aos moradores do Residencial Parque Paineira e das ruas do entorno; Ruídos, segurança, etc
- > Baixo impacto na área de preservação e florestal, além de valorizar e embelezar o empreendimento.

**Ampliação da Rua dos Búzios:**

- > A Rua ficaria praticamente exclusiva para entrada e saída dos moradores do empreendimento
- > Facilitará o acesso da maioria dos moradores do empreendimento à rua Santos Dumont, evitando o acesso dos mesmos a rua Tenente
- > Rua a ser adequada para suportar a maioria dos veículos do empreendimento



**OBRIGADA!**

Solicitamos contato com o responsável da prefeitura, para uma visita ao local e reunião com os moradores afetados pelo empreendimento proposto.

Tina, Jaqueline Patricia

Contatos : [jaquelibe@gmail.com](mailto:jaquelibe@gmail.com)  
[tinnamattos@gmail.com](mailto:tinnamattos@gmail.com)

[pattycosta.patricia@hotmail.com](mailto:pattycosta.patricia@hotmail.com)

