

Joinville/SC, 25 de março de 2022.

Ilmos. Srs.

Presidente da Comissão Técnica Multidisciplinar do SEPUD

URGENTE

Assunto: Denúncia sobre as irregularidades do EIV do Empreendimento ROGGA - Rua Dona Elza Meinert nº 1484, Glória, Joinville, sobre:

- I) Iluminação Natural – Sombras**
- II) Valorização ou depreciação do valor de mercado dos imóveis na área de influência**

Prezados Senhores:

Venho por meio desta informar as irregularidades contidas no Estudo de Impacto de Vizinhança do Condomínio Residencial Rua Dona Elza Meinert nº 1.484, Glória, Joinville/SC, apresentado pela Ambiente Engenharia e Construtora ROGGA, e requerer as providências necessária quanto à regularização das irregularidades contidas no EIV.

I) IRREGULARIDADES APRESENTADAS NO ITEM 7.4.2. DO EIV – ILUMINAÇÃO NATURAL

Conforme consta às fls. 74, do próprio EIV, a Iluminação Natural "é um importante fator de bem e saúde do ser humano, além de ser primordial para diversas espécies que dependem de sua energia para o metabolismo".

Protocolo SEPUD

40168

Para comprovar que o empreendimento da ROGGA não trará impactos na iluminação natural dos imóveis da vizinhança, o EIV juntou as imagens que constam às fls. 74-79 do EIV.

Ocorre, Senhores, que as imagens das sombras juntadas no EIV possuem como fonte a própria empresa de Engenharia que foi contratada e paga pelo ROGGA para realizar o EIV, a Ambient Engenharia.

Realizando a simulação das sombras pelo programa SKETCHUP¹ pode-se verificar que o resultado é muito diferente do que foi apresentado no EIV, sendo que as sombras irão influenciar negativamente os imóveis vizinhos, e na saúde de seus moradores, conforme a seguir se comprova.

Seguem abaixo as imagens utilizadas pela Ambient no EIV (fls. 74-79) e as imagens obtidas com o programa SKETCHUP:

1. INVERNO NA PARTE DA MANHÃ:

Imagem EIV (fls. 75):

Figura 8 - Projeção da sombra - solstício de inverno às 09h00minh.



Fonte: AMBIENT Engenharia e Consultoria, 2021.

¹ SketchUp é um software próprio para a criação de modelos em 3D no computador. Foi originalmente desenvolvido pela At Last Software. Em 2012 Trimble Navigation adquiriu o programa. O SketchUp está disponível em duas versões: a versão profissional, Pro, e a versão gratuita, Make.

Imagem SKETCHUP:



2. INVERNO NA PARTE DA TARDE:

Imagem EIV (fls. 76):



Fonte: AMBIENT Engenharia e Consultoria, 2021.

Imagem SKETCHUP:



3. VERÃO NA PARTE DA MANHÃ:

Imagem EIV (fls. 76):



Imagem SKETCHUP:



Verão na parte da tarde:

Imagem EIV (fls. 76):



Fonte: AMBIENT Engenharia e Consultoria, 2021.

Imagem SKETCHUP:



Verifica-se claramente, pelas imagens acima, que o EIV possui uma grave irregularidade em relação à informação quanto ao Impacto na Luz Natural dos imóveis vizinhos, sendo que as imagens apresentadas no EIV têm como fonte a própria empresa que foi contratada pela ROGGA para elaborar o EIV.

Por sua vez, as imagens retiradas do programa SKETCHUP comprovam que haverá um grande impacto na iluminação natural dos imóveis vizinhos, e consequentemente na saúde dos moradores, sendo que o EIV não apresentou esse impacto negativo, contrariando frontalmente a Lei Complementar Municipal n. 336/2011 que determina que o EIV deverá apresentar os impactos positivos e negativos do empreendimento.

Ainda, a Lei Complementar Municipal n. 336/2011 determina que o EIV deverá apresentar medidas mitigatórias ou compatibilizadoras, o que não foi apresentado no EIV.

Desta forma, após apresentadas a denúncia quanto às irregularidades acima, requer que a Comissão Multidisciplinar rejeite o EIV apresentado pela AMBIENT Engenharia e determine a realização de novo EIV, no qual deverão constar os efeitos negativos do empreendimento e as medidas mitigatórias ou compatibilizadoras em relação ao impacto da iluminação natural dos imóveis vizinhos.

A empresa ROGGA protocolou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado pela empresa Ambient Engenharia e Consultoria Ltda.

O Item 11 do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, apresentado pela ROGGA, constaram os Impactos sobre o Sistema Viário.

Ocorre, Senhores, que o Item 11 do EIV deixou de abordar dados fundamentais para a análise do Impacto sobre o Sistema Viário e sobre a Demanda de Estacionamento, sendo eles:

II) VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA

No Item 6.3, às Fls 47, o EIV afirmou que o empreendimento da ROGGA irá acarretar a valorização imobiliária dos imóveis vizinhos, bem como apresentou o público alvo que irá residir no futuro empreendimento da Rua Elza Meinert.

No que se refere ao público alvo que irá residir no empreendimento, pode-se afirmar que o EIV não trouxe qualquer embasamento científico para corroborar com as suas informações, tendo em vista que usou como único parâmetro um imóvel da própria ROGGA que ainda está em construção, sem juntar qualquer contrato de compra e venda dos futuros moradores para corroborar com as suas afirmativas.

Desta forma, verifica-se não haver dados científicos que corroborem a afirmação do EIV quanto a classe social dos novos moradores da Rua Elza Meinert, sendo que para se fazer uma real expectativa dos novos moradores deveria ser realizada uma pesquisa de campo, por amostragem, em alguns empreendimentos de Joinville que possuem o mesmo número de apartamentos e metragem, a exemplo do TRENTINO 2 que possui 288 apartamentos de 50m2 cada.

Já no que se refere a valorização imobiliária, também se verifica que o EIV não trouxe qualquer parecer de um avaliador ou corretor de imóveis para corroborar com as suas afirmações.

A região onde a ROGGA pretende construir o empreendimento é uma região onde predominam os condomínios de casas de aproximadamente 300 m2 cada.

Desta forma, presumidamente se pode afirmar que conglomerado que a ROGGA pretende construir na Rua Elza Meinert, como 288 apartamentos de 50m2, irá descaracterizar o perfil da região e, portanto, trará uma desvalorização para os imóveis vizinhos.

DIANTE DO EXPOSTO REQUER:

I - Requer que a Comissão Multidisciplinar receba a presente denúncia referente às irregularidades do EIV quanto:

- a) Iluminação Natural – Sombras**
- b) Valorização ou depreciação do valor de mercado dos imóveis na área de influência**

II - Requer que a Comissão Multidisplinar rejeite o EIV em virtude das irregularidades ora denunciadas.

III – Que a Comissão Multidisciplinar determine a realização de novo EIV, devendo constar no novo EIV:

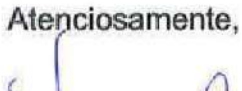
- a) A projeção das sobras em todas as estações do ano (de manhã e a tarde), sendo que a empresa deverá especificar a fonte do programa que foi utilizado para produzir as imagens das sombras;**
- b) Um Parecer de um avaliador ou corretor de imóveis, realizado por amostragem de várias regiões que sofreram um impacto com um empreendimento semelhante ao da ROGGA, sobre a valorização ou desvalorização dos imóveis vizinhos;**
- c) Um Parecer de um avaliador, por amostragem, sobre a Classe Social que ocupa empreendimentos semelhantes ao que a ROGGA pretende implantar na Rua Elza Meinert.**

III – Que a Comissão Multidisciplinar reconheça a incompatibilidade do Empreendimento proposto pela ROGGA, tendo em vista que o local proposto é totalmente incompatível com o número de pessoas e veículos que passarão a circular pela área diretamente afetada;

IV – Que a Comissão tome as providências necessárias em relação às irregularidade aqui apontadas antes da data da audiência pública: 30/03/2022 sob pena de limitar o direito de informação e participação da sociedade.

Este é o conteúdo da Denúncia.

Atenciosamente,



Séfora Cristina Schubert