



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

## PARECER TÉCNICO

### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – E.I.V.

Exercício  
**2020**

Processo nº  
**005**

Empresa: DICASA CONSTRUTORA LTDA  
End.: Avenida Deputado Renato Azeredo, 1210, A – Bairro: Jardim das Hortênsias.  
CEP: 37.410-770 – Três Corações – MG. CNPJ: 13.442.172/0001-62

Objeto: IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EUROVILLE I E II  
Localização: RUA MÔNACO – SÍTIO PORTEIRA PESADA – BAIRRO JARDIM EUROPA – TRÊS CORAÇÕES - MG.

Responsabilidade Técnica EIV: Eng. Civil Sebastião Pereira Neto CREA: 72.036/D-MG  
Responsabilidade Técnica Projeto Arquitetônico: Guilherme Lima CAU A57421-0 - MG

**CONSIDERANDO** o artigo 36 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01, que norteia a municipalidade à elaboração de legislação definidora dos empreendimentos e atividades privados que dependerão da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, viabilizando a obtenção de licenças e autorizações de obras;

**CONSIDERANDO** os artigos 134 a 139 da Lei Complementar nº 523 de 05 de novembro de 2.019 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Três Corações; os artigos 37 ao 47, da Lei Complementar nº 525, de 05 de novembro de 2.019 – Lei de Uso do Solo Urbano do Município de Três Corações;

**CONSIDERANDO** a submissão do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança à participação popular em data de 25/11/2020 a 24/12/2020, em total acatamento aos termos do artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019;

**CONSIDERANDO** a apresentação de manifestações contestatórias por parte de munícipes dentro do prazo regulamentar de 30 (trinta) dias;

**CONSIDERANDO** a competência municipal para emissão de Parecer Técnico conclusivo, a teor do que dispõe o artigo 47 da Lei Complementar nº 525, de 05 de novembro de 2.019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Três Corações;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Em atendimento à Legislação Municipal, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SEPLAN, através de seu Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação, apresenta o presente PARECER TÉCNICO referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança, protocolado sob o nº **005/2020/EIV-SEPLAN**, inerente ao empreendimento **IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EUROVILLE I E II, localizado na RUA MÔNACO – SÍTIO PORTEIRA PESADA – BAIRRO JARDIM EUROPA – TRÊS CORAÇÕES - MG.**

Em análise à documentação apresentada no procedimento administrativo em apreço, temos:

a) O devido protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança levada a efeito, tendo sua publicação na data de **25/11/2020**, instalado, assim, o processo administrativo nº **005/2020/SEPLAN/EIV**;

b) Realizada prévia análise do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o E.I.V. foi objeto de devida publicação, em atenção ao disposto no artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019, pelo prazo de 30 (trinta) dias;

c) Apresentadas, a tempo e modo, manifestações contestatórias aos termos estampados no referido Estudo de Impacto de Vizinhança, a saber:

c.1): Protocolado em 23/12/2020, manifestações da Associação de Moradores solicitando a rejeição do referido EIV, sob a alegação, em suma, dificuldade de acesso a informações junto ao site da Prefeitura Municipal; dificuldade de mobilização dos moradores locais para discussão sobre o empreendimento, haja vista festividades de final de ano; aumento do fluxo de automóveis nos bairros vizinhos. Solicita a prorrogação do prazo por 60 dias para análise. Ainda, deficiência do EIV na questão de fornecimento de água e energia elétrica por parte das concessionárias respectivas; o EIV apresentado não oferece informações claras quanto ao real impacto quanto aos bairros (demandas urbanísticas, eventuais problemas a serem gerados e suas soluções);

c.2): Enviado eletronicamente em 21/12/2020, solicitação de rejeição “in totum” do EIV, aos argumentos de não oferecimento de informações algumas sobre os impactos à vizinhança; não contemplamento da quantificação de demandas para respectivo planejamento e soluções; possibilidade de resultar em segregação social ao revés de um escopo inclusivo. Apresenta a sugestão à Prefeitura, de estabelecimento de um Termo de Referência/Roteiro para orientação à apresentações de demais estudos de impacto de vizinhança – anexado Caderno Técnico do extinto Ministério das Cidades (2017) e inconsistências diagnosticadas (10. PREVISÃO DAS ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – não demonstrado o impacto de aproximadamente 1.000 novos moradores; 11. PAISAGISMO – plantio de grama em leiva; 13. CRONOGRAMA; 15. SISTEMA VIÁRIO – impactos que serão gerados pelo número de acréscimo de moradores no sistema viário do entorno; 16.2.1. CARACTERÍSTICAS DOS NÍVEIS DE RUÍDO NA REGIÃO - omissos; 16.2.2. CARACTERÍSTICAS DA ILUMINAÇÃO; 16.3. ausência de mapa com a área de influência do empreendimento (raio de 600m); 16.3.2



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – 1.000 novos moradores causará alteração na área de influência; 16.3.3. VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA; 16.3.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS – não apresentados os devidos levantamentos; 16.3.6. ESGOTAMENTO SANITÁRIO – não explicitada ETE respectiva à destinação do esgotamento sanitário; 16.3.8. COLETA DE LIXO; 16.3.9. PAVIMENTAÇÃO – não demonstrado o impacto da obra e da população de 1.000 pessoas na área de influência; 16.3.11 – DRENAGEM E COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS; 16.3.12. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS; 16.3.13. SEGURANÇA PÚBLICA – não delimitada área de influência; 16.3.14. EDUCAÇÃO – absorção por parte das escolas públicas da área de influência, da nova demanda de alunos; 16.3.15. CULTURA – desconformidade das informações apresentadas; 16.3.16. SAÚDE - desconformidade das informações apresentadas; 16.3.17. LAZER – SESI Espaço fechado, impossibilidade de moradores usufruírem; 17. IMPACTO SOBRE O SISTEMA VIÁRIO - desconformidade das informações apresentadas; 18. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DURANTE A OPERAÇÃO DO EMPRENDIMENTO; 18.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL – absorção de mão de obra local e incentivo à ocupação do bairro; 18.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - desconformidade das informações apresentadas; 18.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA – ausência de definição de responsável pela implantação do sistema de vigilância e melhoria da iluminação; 18.4. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO - desconformidade das informações apresentadas; 18.6. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO – incondizente com informações prestadas anteriormente, onde só relatavam instalação de grama; 19. CONSIDERAÇÕES FINAIS – relata implantação de estabelecimento comercial- desconformidade como o objeto do EIV;

c.3: Enviado eletronicamente em 22/12/2020. Moradora do Bairro Novo Horizonte, questiona as condições de infraestrutura local quanto à água potável, energia elétrica e asfalto;

c.4: Enviado eletronicamente em 22/12/2020. Moradora do Bairro Jardim Europa II, questiona as condições de infraestrutura local quanto à água potável, energia elétrica e asfalto;

c.5: Enviado eletronicamente em 16/12/2020. Morador do Bairro Parque de Cícero, questiona eventual contemplação no Plano Diretor, de autorização para empreendimento de tal dimensão;

c.6: Enviado eletronicamente em 11/12/2020. Moradora do Bairro Jardim Europa, questiona as condições de infraestrutura local quanto COPASA, aspecto ambiental e outros;

c.7: Enviado eletronicamente em 11/12/2020. Morador do Bairro Jardim Europa, questiona quanto à atual existência de picos de energia e consequente aumento da



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

demanda, as condições do asfalto e aumento do fluxo de veículos, abastecimento de água potável, poluição sonora. Solicita prorrogação do prazo de análise para demais moradores tomarem conhecimento;

c.8: Enviado eletronicamente em 10/12/2020. Moradora do Bairro São Conrado, questiona questões de desvalorização de imóveis vizinhos, segurança, perturbação do sossego;

c.9: Enviado eletronicamente em 10/12/2020. Questiona o conteúdo do Estudo, em especial transcrição de local de lazer que se caracteriza como imóvel particular, não disponível aos moradores em geral;

c.10: Enviado eletronicamente em 10/12/2020. Moradora do Bairro Jardim Europa, questiona as condições de infraestrutura local quanto ao asfalto. Solicita ampliação do prazo de análise para maiores esclarecimentos aos moradores vizinhos;

c.11: Enviado eletronicamente em 17/12/2020. Moradora do Bairro Jardim Europa, questiona as condições de infraestrutura local quanto à água potável, perturbação do sossego;

c.12: Enviado eletronicamente em 17/12/2020. Moradora do Bairro Jardim Europa, questiona as condições de infraestrutura local quanto à água potável, energia elétrica e rede de esgoto;

c.13: Enviado eletronicamente em 17/12/2020. Morador do Bairro Henrique Rezende, questiona inconsistências quanto ao quantitativo de apartamentos, as condições de infraestrutura local quanto à energia elétrica e acesso ao bairro, além de informações econômicas do empreendimento;

c.14 - ABAIXO ASSINADO: Protocolado em 23 de dezembro de 2020, abaixo assinado, com doze páginas, demonstrando contrariedade à aprovação do empreendimento.

Tendo em vista o relatório ora recorrido, passamos a tecer manifestação técnica, a se considerar os dados fornecidos pela empresa requerente através do Estudo em debate, pelas legislações Federal, Estadual e Municipal aplicáveis, bem assim, o inconformismo apresentado pelos munícipes, nos termos da legislação vigente.

De início, tem-se que o prazo inerente à publicidade do documento e eventual apresentação de contestação por munícipe foi respeitado (artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019).

Assim, após detida análise quanto a todos os argumentos contestatórios apresentados pelos interessados e pela Associação de Moradores dos Bairros Jardim Europa I e II através de sua



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

representante, vem a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, nos termos do artigo 137, da Lei Complementar nº 523, de 05 de novembro de 2.019<sup>1</sup>, **solicitar ao titular do empreendimento, o estudo junto aos inconformismos apresentados, bem assim, caso entenda, apresente cabíveis retificações ao EIV ou ratificação aos seus termos, quando então far-se-á objeto de análise técnica competente por parte da municipalidade, no sentido de análises e verificações quanto ao total acatamento dos requisitos urbanísticos aplicáveis.**

Três Corações, 29 de dezembro de 2.020.

---

**RAFAEL FAGUNDES COSTA**  
Secretário Municipal de Planejamento  
e Desenvolvimento Urbano

---

<sup>1</sup> Art. 137. O Poder Executivo Municipal, para evitar, superar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, poderá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como: