

# **ANÁLISE DE INTERFERÊNCIA NA DRENAGEM PLUVIAL**

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Eu, Rudis Cabral, solteiro, portador do RG 184.031 - SESP SC e CPF 181.368.349-20, venho por meio deste como responsável legal pela empresa RUDIS CABRAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ 11.683.502/0001-80, proprietária do imóvel de DIC 41759 (Inscrição Imobiliária n.º02.01.009.0942) esclarecer a respeito à análise da manifestação da Comissão de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV), no âmbito do processo de protocolo nº 47.468/2025, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento “Posto de Combustíveis Quatro Ilhas”, a ser implantado nesse imóvel localizado no município de Balneário Camboriú.

O imóvel em questão possui área total de 48.614,30 m² e já abriga outros empreendimentos consolidados, dentre eles o Komprão Atacadista e a transportadora São Miguel, totalizando área construída de 10.236,34 m².

## **2. OBJETO DA EXIGÊNCIA**

A CEIV aponta que, em razão do aterro executado para implantação do estacionamento do empreendimento Komprão, o escoamento das águas pluviais estaria, aparentemente, sendo direcionado para a área da escola municipal vizinha, gerando represamento em função da diferença de nível entre os imóveis. Diante disso, foi solicitada a reavaliação da situação.

## **3. CONTEXTUALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

Cabe destacar que o empreendimento Komprão, implantado anteriormente no mesmo imóvel, já foi objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança devidamente analisado e aprovado pela própria CEIV, não tendo sido, à época, identificada ou imputada qualquer responsabilidade quanto a impactos relacionados à drenagem em imóveis vizinhos.

O atual processo refere-se à implantação do Posto de Combustíveis Quatro Ilhas, cuja área projetada é de 603,00 m², localizada em porção distinta do terreno, sem proximidade direta com o imóvel da escola municipal, não havendo, portanto, relação física ou funcional entre a nova intervenção e a área onde se verificam os alagamentos.

Ainda assim, considerando que a análise urbanística é feita sobre o imóvel como um todo, entende-se adequado avaliar de forma conjunta todas as intervenções existentes no lote, o que é contemplado no presente parecer.

## **4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA E DO PROBLEMA EXISTENTE**

A análise das condições locais evidencia que o imóvel ocupado pela escola municipal se encontra implantado em cota significativamente inferior ao nível das vias públicas adjacentes, Rua José Honorato da Silva e Rua José Alves Cabral, com desnível estimado em aproximadamente 1,00 metro.



**Figura 1 - Desnível escola em relação a R. José Honorato da Silva**



**Figura 2 - Desnível escola em relação a R. José Honorato da Silva**



**Figura 3 - Rampa de acesso interno à escola, para vencer os desníveis existentes**

Tal configuração topográfica favorece o acúmulo de águas pluviais, uma vez que o escoamento superficial tende naturalmente a convergir para as áreas mais baixas. Dessa forma, o terreno da escola se comporta como uma área de retenção, propensa ao represamento de água durante eventos de precipitação.

Além disso, a escola passou por ampliações recentes, com movimentação de terra dentro do próprio terreno. Essas intervenções mantiveram o padrão de inclinação em direção às áreas mais baixas do lote, o que pode ter contribuído para intensificar o acúmulo de água no interior do imóvel.

Novo bloco  
de salas



**Figura 4 - Acesso feito recentemente para novo bloco de salas**



**Figura 5 - Novo bloco de salas de aula em nível inferior a R. José Honorato da Silva**

## 5. ANÁLISE TÉCNICA

Considerando a análise da situação como um todo, verifica-se que não há elementos técnicos que permitam estabelecer nexos causal entre os empreendimentos existentes no lote e os alagamentos observados no imóvel da escola municipal.

Para que houvesse essa relação, seria necessário que o empreendimento tivesse alterado significativamente o caminho da água ou aumentado o volume direcionado ao imóvel vizinho, o que não foi identificado. Inclusive, o sistema de drenagem implantado no Komprão, dimensionado pelo Eng. Civil Giovani Nicacio Tres (CREA SC 105582-4, ART 7487315-2) tem funcionado de forma adequada, não havendo registros de acúmulo de água em seu interior, mesmo em períodos de chuva. Isso indica que a água está sendo corretamente captada e conduzida, sem transbordamentos ou lançamentos descontrolados para áreas vizinhas.

A dinâmica observada no local é compatível com problemas típicos de microdrenagem urbana, nos quais a água pluvial, ao escoar superficialmente, tende a se concentrar em áreas topograficamente deprimidas. Nesse contexto, o terreno da escola, por se encontrar em cota inferior à via pública, funciona como ponto natural de acumulação, independentemente das intervenções realizadas no imóvel vizinho.

A recorrência de alagamentos em período anterior à implantação do empreendimento reforça a caracterização de condição preexistente, não sendo tecnicamente justificável a atribuição de responsabilidade com base em relação causal não comprovada. Ressalta-se, ainda, que o empreendimento Komprão teve seu Estudo de Impacto de Vizinhança previamente analisado e aprovado pela própria CEIV, sem indicação de impactos dessa natureza.

No que se refere ao empreendimento atualmente em análise, correspondente ao Posto de Combustíveis Quatro Ilhas, verifica-se que sua implantação ocorre em área distinta do lote, sem qualquer interferência nas condições topográficas ou no sistema de drenagem da região limítrofe à escola, não havendo relação física ou hidráulica com o problema identificado.

## 6. CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, conclui-se que os alagamentos verificados no imóvel da escola municipal decorrem de condições preexistentes associadas à sua implantação em cota inferior à da via pública, aliadas à insuficiência de sistema de drenagem adequado, não havendo relação com as intervenções realizadas no imóvel vizinho.

Adicionalmente, o empreendimento atualmente em análise não possui relação física, funcional ou hidráulica com a área afetada, não sendo responsável por qualquer agravamento das condições existentes.

Dessa forma, não se justifica a atribuição de responsabilidade aos empreendimentos quanto à origem do problema, tampouco justificativa para intervenções no sistema de drenagem da escola. Eventuais soluções para mitigação dos alagamentos devem ser analisadas à luz das características específicas do imóvel afetado, podendo envolver a adoção de dispositivos próprios de captação, retenção e/ou recalque de águas pluviais, compatíveis com sua condição topográfica.

Atenciosamente,

Balneário Camboriú, 20 de maio de 2026

---

**Rudis Cabral**

Proprietário Responsável pela empresa

RUDIS CABRAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ 11.683.502/0001-80