

PARECER 054/2019 - CEIV

**PARECER 054/2019 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 006/2017-CEIV – 05/09/2017  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 015/2018-CEIV – 19/04/2018  
( ) Terceira Análise – Parecer nº 025/2019-CEIV – 15/05/2019  
(X) Quarta Análise – Parecer nº 054/2019-CEIV – 07/08/2019 – Parecer Final

**Processo Administrativo nº:** 2017011070

**Projeto:** Hotel e Spa da Barra

**Área do lote:** 13.746,50 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 2.006,50 m<sup>2</sup> = 1.169,18 m<sup>2</sup> (existente) + 439,38 m<sup>2</sup> (regularizar) + 397,49 m<sup>2</sup> (a construir)

**Número Unidades Habitacionais:** 34 unidades com cama de casal

**Número salas comerciais:** Não há

**Número de pavimentos:** Bloco central: 02 pavimentos; Blocos 01, 02, 03 e 04: 01 pavimento

**Projeção de atração de viagens:** 42 viagens/hora pico de automóveis

**População Estimada:** Estimativa de 68 hóspedes + 18 funcionários

**Vagas de Estacionamento:** 37 vagas

**Endereço:** Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 1100 – Bairro da Barra

**Uso:** Comercial / Serviços (Hotel)

**Zona:** ZACS-I – Zona de Ambiente Construído Consolidado e ZAN-II – Zona de Ambiente Natural II

**Dic:** 151643

**Investimento previsto:** 2.006,50 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 005/SPU-DETA/2017, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Hotel e Spa da Barra, de propriedade de José Alfredo Wittmann, inscrito sob o CPF nº 196.896.240-91, situado na Rua Antonio Domingos da Silva, Bairro da Barra, enquadrado no Art. 53 inciso I da Lei nº 2794/2008.

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2016019841,

PARECER 054/2019 - CEIV

CONSIDERANDO o Parecer PRGR n. 5243/2018, de 23 de maio de 2018, o qual informa que os Estudos de Impacto de Vizinhança, submetidos à aprovação anteriormente a Lei Complementar Municipal n. 24/2018, caberá prosseguir suas análises com base na Lei, tanto material quanto processualmente, que vigia à época dos respectivos protocolos, isto é, devem ser encaminhados à apreciação do Conselho da Cidade, Audiência Pública e Câmara de Vereadores,

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9224/2018 que regulamenta o trâmite e a cobrança da contrapartida financeira referente às medidas compensatórias provenientes dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), com protocolo de análise anterior a publicação da Lei Complementar 24/2018 e, que não se adequaram à nova metodologia de cálculo das compensatórias,

CONSIDERANDO o Parecer PRGR n.º 5477/2019 através do qual a Procuradoria Geral do Município orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança de carácter meramente opinativo,

CONSIDERANDO que o Parecer PRGR n.º 5477/2019 orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral" mas que não ocorreu neste caso,

CONSIDERANDO que o Parecer PRGR n.º 5477/2019 apresenta nova orientação com novos deveres e novos condicionamentos de direito, em relação aos atos que eram praticados no âmbito da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária e perante esta CEIV, bem como que o artigo 23 do Decreto-lei n.º 4657/1942, LINDB, com a redação dada pela Lei Federal n.º 13655/2018, determina que para a aplicação da nova orientação deva haver regime de transição para o novo dever ou condicionamento de direito,

CONSIDERANDO que a regra de transição estabelecida consistirá na análise dos EIVs, em trâmite perante esta CEIV, que tenham sido recebidos antes do Parecer PRGR n.º 5477/2019 e que não tiveram manifestação da equipe técnica da Secretaria do Planejamento quanto à conformidade (ou não) do projeto com a "legislação urbanística em geral", todavia limitado à mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança.

Esta CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento comercial protocolado em 12/05/2017 que teve seu primeiro Parecer de Análise nº 006/2017-CEIV emitido em 05/09/2017 solicitando complementação de informações dentre as quais destaca-se a

PARECER 054/2019 - CEIV

indicação da metodologia utilizada para o estudo de tráfego, e a utilização de alternativas para mimetizar o imóvel em relação ao seu entorno (vegetação). A resposta ao parecer foi protocolada em 02/03/2018 pela consultoria, no entanto alguns aspectos não foram completamente atendidos, conforme Parecer de Análise nº 015/2018-CEIV emitido em 19/04/2018, principalmente os itens relacionados ao impacto no tráfego. Em 02/05/2019 a consultoria protocolou a resposta apresentado todas as informações solicitadas pela comissão. No entanto, em 27/03/2019 a CEIV, por meio do Ofício PRGR 442/2019, tomou conhecimento da decisão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) quanto a Apelação Cível n.º 500677695.2014.4.04.7208/SC contendo a nova orientação do STJ quanto a incidência das Áreas de Preservação Permanentes estabelecidas pelo Código Florestal e solicitou através do Parecer nº 025/2019-CEIV, de 22/05/2019, que fosse apresentado o levantamento topográfico com a delimitação da Área de Preservação Permanente decorrente do Rio Camboriú, em conformidade ao estabelecido no Código Florestal. Em 05/07/2019 a consultoria protocolou o levantamento topográfico solicitado indicando que a edificação destinada a guarita encontra-se em área de APP. A CEIV com base na orientação jurídica estabelecida em 17/07/2019 pela Procuradoria do Município por meio do Parecer PRGR n.º 5.477/2019, que restringe a área de atuação da CEIV ao exame e mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e das medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelo empreendedor, ou, ainda nas hipóteses de impactos irreversíveis, imitigáveis e incompensáveis, sugerir a reprovação do projeto. Deste modo, após a quarta análise a Comissão opina pelo atendimento as Leis Municipais nº 2686/2006 e nº 2794/2008 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias.

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impacto com as Medidas Propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras/compensatórias apresentadas no Estudo que não foram elencadas na Matriz e que deveriam ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao poder executivo. E, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de Vizinhança e suas complementações a Comissão Permanente de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança opina que poderá ser considerado apto o Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento denominado Hotel e Spa da Barra, exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes apresentadas na Tabela 11 – Matriz contendo todos os impactos apontados pelo EIV e medidas mitigadoras/compensatórias integrante do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O valor de compensação conforme definido pelo Decreto nº 9224/2018 em ser Art. 4º, é dado pela fórmula " $VC = VI (R\$) \times GI (\%)$ ", na qual o Valor de Compensação (VC) é o valor de 1,5% (um e meio por cento). Nesse sentido, fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

PARECER 054/2019 - CEIV

Valor de Investimento em CUB-SC: 2.006,50 CUB

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 2.006,50 CUB x 0,015 = 30,0975 CUB

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é que recomenda esta Comissão.

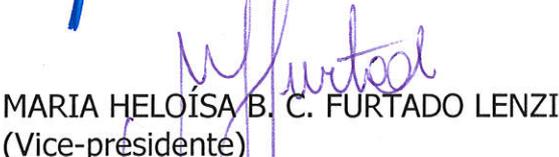
Aguarde-se a versão final do EIV corrigida, conforme este parecer, em meio físico (impresso) e digital, que deverá ser apresentado em 20 dias. Após a entrega da versão final, lavre-se o competente termo de remessa dos autos à Secretária de Planejamento e Gestão Orçamentária para continuidade ao trâmite de aprovação do presente estudo com o encaminhamento ao Conselho da Cidade, Audiência Pública e Câmara de Vereadores, por se tratar de EIV protocolado antes da Lei Complementar n. 24/2018.

Sugere-se ao empreendedor e/ou consultoria que faça uma breve apresentação ao Conselho (tempo de 5 minutos) para expor o empreendimento contendo os seguintes dados: caracterização do empreendimento, localização, os impactos e suas medidas mitigadoras/compensatórias mais relevantes.

Balneário Camboriú, 07 de agosto de 2019.



FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)



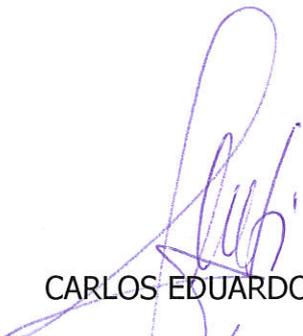
MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI  
(Vice-presidente)



BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)



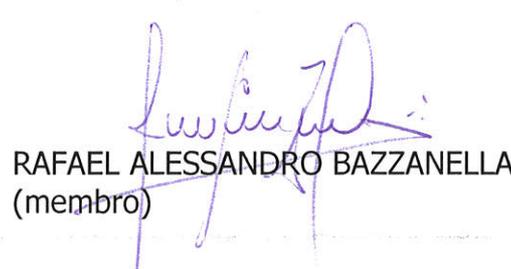
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA  
(membro)



CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)



CLELIA WITT SALDANHA (membro)



RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA  
(membro)



Suellen Cristina Fávaro  
Secretária