

PARECER 056/2019 - CEIV

**PARECER 056/2019 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 036/2018-CEIV – 07/08/2018
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 066/2018-CEIV – 17/12/2018
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 020/2019-CEIV – 24/04/2019
- ( ) Quarta Análise – Parecer nº 046/2019-CEIV – 10/07/2019
- (X) Quinta Análise – Parecer nº 056/2019-CEIV – 07/08/2019 – Parecer Final

**Processo Administrativo nº:** 2018021473

**Projeto:** Condomínio Residencial Deseo Home

**Área do lote:** 29.976,516 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 5.968,96 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 03 + subsolo

**Número salas comerciais:** Não há

**Projeção de atração do empreendimento:** 72 residentes

**Vagas de Garagem:** 24 vagas

**Endereço:** Rua Venância Rita da Conceição intercessão com Rodovia Interpraia, Estaleirinho

**Uso:** Residencial (Condomínio Horizontal)

**Zona:** ZACC II-B – Zona de Ocupação Controlada vinculada a APA Costa Brava - Zona de Ocupação Restrita, Controlada e Qualificada de Baixa Densidade e ZAN II - Zona de Ambiente Natural de Ocupação Controlada - Entre cota 25,00 m a 100,00 m, acima do nível do mar, - delimitado de conformidade com o Mapa de Zoneamento.

**Dic:** 47761

**Investimento previsto:** 6.531,70 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV - CEIV,

PARECER 056/2019 - CEIV

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 015/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso residencial, denominado Condomínio Residencial Deseo Home, de propriedade de Luiz Eduardo Ferencz, inscrita sob o CPF 590.757.169-15, situado na Rua Venância Rita da Conceição intercessão com Rodovia Interpraia, Estaleirinho, (DIC 47761), enquadrado no Art. 53 inciso I e III da Lei Municipal 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 2018013785.

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,



PARECER 056/2019 - CEIV

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 residencial protocolado em 26/06/2018 que teve seu primeiro Parecer de Análise n.º 036/2018-CEIV emitido em 07/08/2018 solicitando complementação de informações dentre as quais destacam-se a topografia do lote (declividade), materiais a serem aplicados nas edificações a fim de minimizar os impactos na alteração da paisagem urbana, metodologia utilizada para o estudo de tráfego, cálculo do valor de investimento, fauna, drenagem e águas pluviais e a classificação e mitigação dos impactos. A resposta ao parecer foi protocolada em 06/11/2018 pela consultoria, no entanto alguns aspectos não foram atendidos ou foram atendidos parcialmente, conforme Parecer de Análise n.º 066/2018-CEIV emitido em 17/12/2018, principalmente os itens relacionados ao impacto no tráfego, declividade, paisagem urbana, valor de investimento e drenagem e águas pluviais. Em 03/04/2019 a consultoria protocolou a resposta, no entanto alguns aspectos não foram completamente atendidos, principalmente no que diz respeito ao valor de investimento, à drenagem, à fauna, à matriz de impactos e ao resumo das mitigações, conforme Parecer de Análise n.º 020/2018-CEIV emitido em 24/04/2019. Em 31/05/2019 a consultoria protocolou a resposta, no entanto não foram atendidos completamente os aspectos referentes à matriz de impactos e ao resumo das mitigações (item 4.1.1.4 do EIV), conforme Parecer de Análise n.º 046/2019-CEIV emitido em 10/07/2019. Em 17/07/2019 a consultoria protocolou a resposta, apresentando a matriz de impactos e o resumo das mitigações (item 4.1.1.4 do EIV), atendendo as informações solicitadas pela comissão. Deste modo, após a quinta análise a Comissão opina pelo atendimento à Lei Complementar Municipal n.º 24/2018, 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 Condomínio Residencial Deseo Home, exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes abaixo relacionadas:



PARECER 056/2019 - CEIV

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Controle de ruídos na obra com o cumprimento do horário definido por lei;
2. Implantação do canteiro de obras de forma a trazer o mínimo impacto no entorno do empreendimento;
3. Construção de 05 (cinco) baias de madeira para armazenamento de resíduos da construção civil e locação de caçamba estacionária;
4. Capacitação do mestre de obra e dos operários para a aplicação correta do PGRSCC, evitando a contaminação do solo;
5. Contratação de empresa devidamente licenciada para a coleta dos RSCC para a destinação final adequada;
6. Construção de local devidamente impermeabilizado para a lavagem dos equipamentos e destinação dos resíduos conforme definição no PGRSCC;
7. Umidificação da via de acesso para o controle de emissão de particulados;
8. Construção das unidades residenciais em pilotis, de forma a não haver movimentação de terra e de material particulado;
9. Utilização de banheiros químicos na obra;
10. Implantação do PGRSCC (programa de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil);
11. Uso de materiais pré-moldados na execução das unidades residenciais;
12. Fiscalização por parte do Mestre de Obras para o fiel cumprimento do PGRSCC;
13. Supressão de vegetação executada conforme disposição do Plano de Corte da Vegetação, a ser aprovado pelo órgão ambiental;
14. Capacitação dos trabalhadores responsáveis pela execução do Plano de Corte;
15. Resgate de bromélias e ninhos de pássaros;
16. Transplante dos palmitos "Juçara";
17. Sinalização adequada no acesso local, especialmente nos locais de entrada e saída de veículos e limitação do acesso de caminhões pesados. A sinalização será efetivada por meio de locação de placas informativas. As placas serão locadas em ambos os sentidos da Rua Venância Rita da Conceição e na Avenida Interpraia, distando 50 (cinquenta) metros do ponto de acesso ao terreno em estudo;
18. Implantação de uma mini rotatória, com sinalização, no início da Rua Venância Rita da Conceição, projeto este a ser apresentado para aprovação do Departamento de Trânsito;
19. Limpeza da via;

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Redução da emissão de ruídos com isolantes acústicos na alvenaria e nos vãos com fechamento em vidro;
2. Utilização de equipamentos com baixo nível de intensidade sonora;



PARECER 056/2019 - CEIV

3. Implantação de sistema de tanque séptico/filtro anaeróbio e valas de infiltração;
4. Implantação de programa de gerenciamento de resíduos sólidos;
5. Implantação de programa ambiental de conscientização dos moradores do condomínio, de consumo consciente de água e de energia elétrica (devendo apresentar o programa no relatório de cumprimento das medidas);
6. Captação e reuso de águas pluviais;
7. Afim de minimizar os possíveis impactos na "alteração da paisagem urbana", será mantida 65% (sessenta e cinco por cento) da área nativa coberta com vegetação. Salientando que no total da área referente a matrícula nº 21.296, apenas 19,91% da área foi destinada à ocupação por edificações. O entorno imediato das edificações terá vegetação nativa, bem como em toda cota de nível superior e inferior. Mesmo assim, ainda para minimizar essa potencial alteração da paisagem os materiais e métodos construtivos empregados devem ser basicamente em concreto, vidro e madeira. O concreto como elemento estrutural básico onde através de pigmentação dará tonalidade mais escura em toda face estrutural aparente. Paredes de vedação terão tonalidades escuras (tons entre verde e cinza). Paredes expostas para face leste e sul terão em suas fachadas elementos de madeira, revestimento em pedra natural e jardins verticais nas casas 01, 02, 03, 04 e 05, bem como telhados com cobertura vegetal em todas as edificações e janelas panorâmicas com vidros onde serão aplicadas películas ultravioleta foscas e coloridas que minimizam a reflexão;
8. Instalação de placas fotovoltaicas nas unidades residenciais;
9. Arquitetura das casas projetada de forma a otimizar o máximo o uso de iluminação natural;
10. Utilização de "brise soleil" para auxílio na regulação da iluminação direta do sol;
11. Uso de películas ultravioleta foscas e coloridas que bloqueiam a passagem de raios UVA e UVB sem impedir a passagem de luz, a fim de se evitar possíveis colisões entre aves e o vidro das edificações, criando-se uma condição onde os pássaros conseguem visualizar a película ultravioleta, que funciona assim como uma barreira visual, fazendo com que nos pássaros desviem a rota ao se aproximar. Ainda assim, cortinas/persianas serão utilizadas com a finalidade de evitar a colisão das aves contra o vidro. Outro artifício passível de ser utilizado sobretudo nas edificações 01, 03 e 05 é a utilização de brises solares na frente das janelas além de vegetação pendente que cairão dos beirais;

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $6.531,70 \text{ CUB's} \times 0,975\% = 63,68 \text{ CUB's}$

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, devendo observar o resultado da Ação Civil Pública N. 5009305-19.2016.4.04.7208, pela qual o município está proibido de expedir licenças e autorizações ambientais na região abrangida pela APA COSTA BRAVA até que a questão do plano de manejo seja apreciada e decidida pelo Tribunal Regional Federal da 4ª

PARECER 056/2019 - CEIV

Região, é o que recomenda esta Comissão.

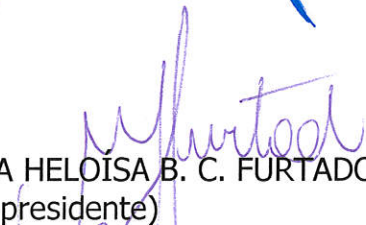
Aguarde-se a versão final do EIV corrigida, conforme este parecer, em meio físico (impresso) e digital, que deverá ser apresentado em 20 dias. Após a entrega da versão final, lavre-se o competente termo de remessa dos autos.

Balneário Camboriú, 07 de agosto de 2019.

  
Suellen Cristina Fávaro  
Secretária

  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)

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

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA  
(membro)

  
RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA  
(membro)

  
BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)