

PARECER 041/2018 - CEIV

**PARECER 041/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)**

(X) Primeira Análise – Parecer nº 041/2018-CEIV – 27/08/2018

**Processo Administrativo nº:** 2018027026

**Projeto:** Edifício Vitra by Pininfarina

**Área do lote:** 2.769,55 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 35.720,44 m<sup>2</sup>, sendo que 21.675,97 m<sup>2</sup> já estão aprovados

**Número de Pavimentos:** 61

**Número salas comerciais:** 12

**Número unidades residenciais:** 100 apartamentos

**Projeção de atração do empreendimento:** 800 residentes + 116 pessoas nas salas comerciais

**Vagas de Garagem:** 391 vagas

**Endereço:** Avenida Brasil, esquina com Rua 3450 e Rua 3550

**Uso:** Misto – Residencial multifamiliar e comercial

**Zona:** ZACC-I C - Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade

**Dic:** 11613

**Investimento previsto:** R\$ 64.223.207,89

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.055, de 20 de agosto de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Especial que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 021/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso Misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Ed. Vitra by Pininfarina, de propriedade da empresa Pasqualotto & GT Construtora e Incorporadora Ltda inscrita sob o CNPJ 17.550.769/0001-86, situado na Avenida Brasil, esquina com a Rua 3550 e Rua 3450 – Centro, enquadrado no Art. 53, inciso II da Lei Municipal nº 2794/2008, e

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico de substituição com acréscimo de área (área de acréscimo = 14.044,47 m<sup>2</sup>) que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2015005348.

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:

1. O termo de referência da Lei Municipal Complementar nº 24/2018 cita, no item 1.4, que: "A equipe técnica responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser multidisciplinar e capacitada para a emissão de laudos do meio físico, biótico e antrópico, além da avaliação dos impactos causados pela inserção de empreendimentos e novas obras no espaço urbano, no meio ambiente e na qualidade de vida da população." (grifo da CEIV).

Rever as ART's apresentadas no Anexo 1 considerando a necessidade de serem analisadas as situações vinculadas ao meio físico, biótico e antrópico;

2. No item 10 do EIV, com relação à "análise e delimitação da área de influência do empreendimento e temas de análise" a AID está considerando apenas a área da "microbacia

PARECER 041/2018 - CEIV

a qual o terreno do empreendimento está inserido, ou seja, a microbacia denominada Ribeirão Ariribá".

Considerando a justificativa da AID exposta no EIV, entende-se que não foi considerado o meio antrópico em tal análise, resultando em uma AID onde a ADA está inserida na extremidade da AID, ou seja, o estudo aponta que partes de Itajaí fazem parte da AID enquanto áreas próximas da ADA não estão contempladas na AID. Pode ser verificado no EIT, também, que a área de interferência é divergente da AID apresentada. Rever.

3. Apresentar cronograma de implantação do empreendimento, conforme item 2.5 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018.
4. Apresentar levantamento topográfico/planialtimétrico da área do empreendimento, conforme item 2.6 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018.
5. Apresentar estudo de ventilação dos ventos dominantes e secundários, conforme item 2.11 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018.
6. Avaliar níveis de pressão sonora, conforme item 3.8 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018.
7. Nas estimativas e demandas na implantação e na operação, conforme item 2.9 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018, foram informadas populações diferentes para as estimativas de consumo. Rever e/ou justificar.
8. Não foram apresentadas imagens que analisem a inserção do empreendimento no local da obra e o seu contexto no cenário urbano, tal qual exposto no item 3.7 do Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018.
9. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice sobre Recursos Naturais (ISRN), o estudo apresentou a valoração "0 - Causa pequeno impacto nos recursos naturais", entretanto esta comissão entende que para este cenário e para o porte do empreendimento haverá impacto nos recursos naturais devido à grande movimentação de insumos, geração de resíduos, movimentações de cargas de veículos de todos estes insumos para o seu empreendimento, geração de resíduos particulares finos durante a execução, impacto no sombreamento, ventilação, pressão no sistema de abastecimento de água, captação e tratamento de esgoto e outros impactos. Dessa maneira, entendemos a valoração justa para este empreendimento ser "2 - Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município". Rever.
10. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice de Abrangência (IA), o estudo apresentou a valoração "1 - Impactos limitados a um raio de 0 a 1 km", entretanto o sombreamento apresentado caracteriza como valoração "2 - Impactos limitados a um raio de 1 a 3 km". Rever.
11. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice de Temporalidade (IT), o estudo apresentou a valoração "1 - Imediata - de 0 a 1 ano após a instalação do empreendimento", entretanto não apresenta justificativa para tal. Acreditamos que estes impactos (especialmente no tangente à sombreamento e ventilação local) possam ser absorvidos pela população do entorno deste empreendimento após um período maior, cabendo a valoração "2 - Curta - superior a 1 e até 3 anos após a instalação do empreendimento". Rever.
12. Com relação à planilha do cálculo do valor de compensação e seus pormenores, no item do Índice Comprometimento de Infraestrutura da Vizinhança (ICIV), o estudo apresentou a

PARECER 041/2018 - CEIV

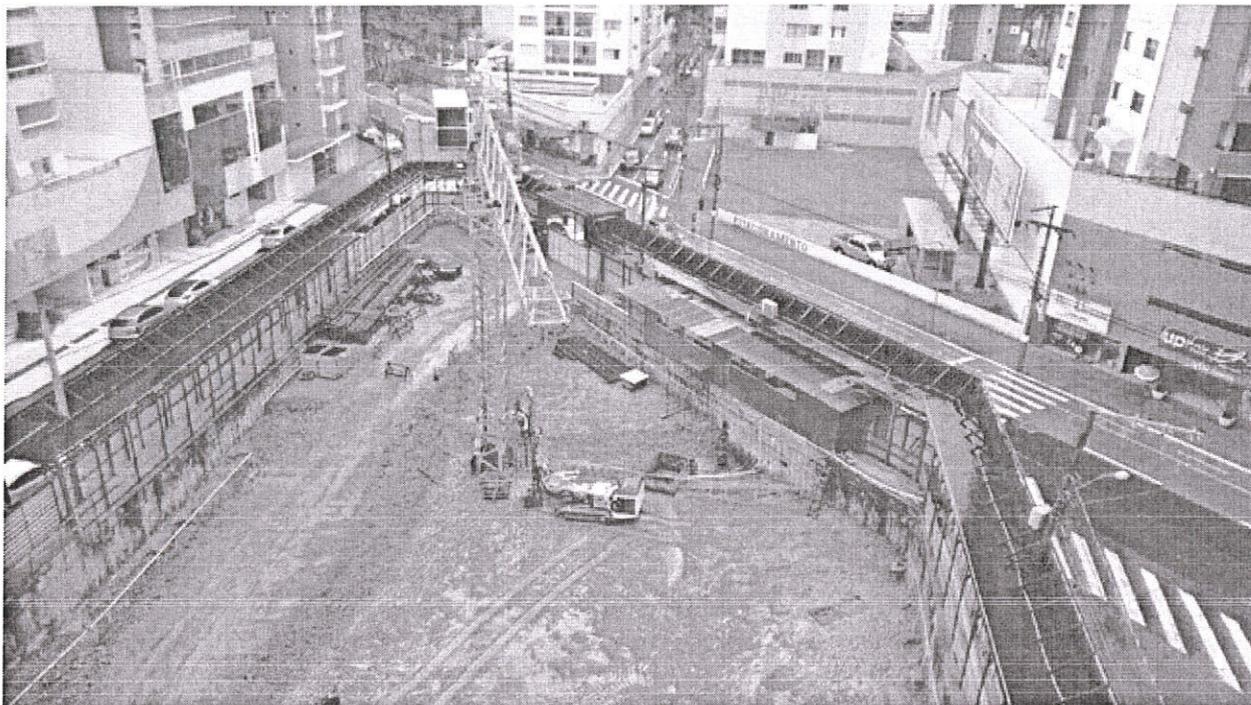
valoração "1 - Infraestrutura da vizinhança não está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário", entretanto, no EIT apresentado na tabela 08 (página 46) pode ser verificado que o nível de serviço da Avenida em análise foi calculado como "F - O nível F corresponde a uma circulação muito forçada, com velocidades baixas e filas frequentes que obrigam a detenções que podem ser prolongadas. O extremo do nível F é um absoluto congestionamento da via", dessa maneira, contradizendo o exposto na valoração 01. Considerando este cenário, acreditamos que a valoração do empreendimento deva ser de "3 - Infraestrutura da vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário) e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas". Rever.

13. Com relação à Matriz Quali-Quantitativa do Impacto:

- a) A planilha cita uma mitigação de 80% no item de "aumento do desconforto acústico". De que maneira essa situação será mitigada considerando que o estudo não realizou a avaliação dos níveis de pressão sonora? Também não foi considerada a avaliação do impacto do serviço de fundação, perfuração, instalação de tirantes na cortina do subsolo e outros serviços. Rever.
- b) Na instalação, itens "Deterioração de vias públicas" e "pressão no sistema viário". Acredita-se que o estudo não analisou o canteiro de obras e a tipologia da obra, considerando que a execução dos tirantes da cortina do subsolo e o bloco de coroamento das estacas que será executado, bem como a metodologia para a realização do rebaixamento do lençol freático previsto para a obra acabarão por danificar as vias laterais do empreendimento, fechar ruas na sua totalidade ou parcialmente por longos períodos de dias e até de anos. Rever este tema e a eficácia das mitigações.

14. Com relação ao projeto de canteiro de obras e considerando que a obra já se iniciou, foi constatado que os serviços de concretagem das etapas já realizadas posicionaram o caminhão de concretagem na Avenida Brasil para estas etapas, ou seja, na via de maior fluxo de automóveis, pedestres, ciclistas, ônibus e caminhões dos limites territoriais que o empreendimento está localizado. Em contra partida, a tipologia executiva da edificação e o posicionamento da torre, ao se analisar os projetos apresentados, fornece totais condições para uma análise do plano de ataque à obra, sendo que este pode planejar a execução da obra de uma maneira que execute parte do embasamento quando a torre estiver finalizada, possibilitando utilizar a área para movimentação de cargas e veículos de concretagem dentro da área do empreendimento. Com relação à este tópico, para uma melhor compreensão do tema e das necessidades do projeto do canteiro de obras e considerando que o mesmo já está em execução, foi realizada uma vistoria na obra no dia 24/08/2018 na companhia do responsável pela execução do empreendimento no local (Eng. Filipe). Conforme relatório fotográfico a seguir:

PARECER 041/2018 - CEIV

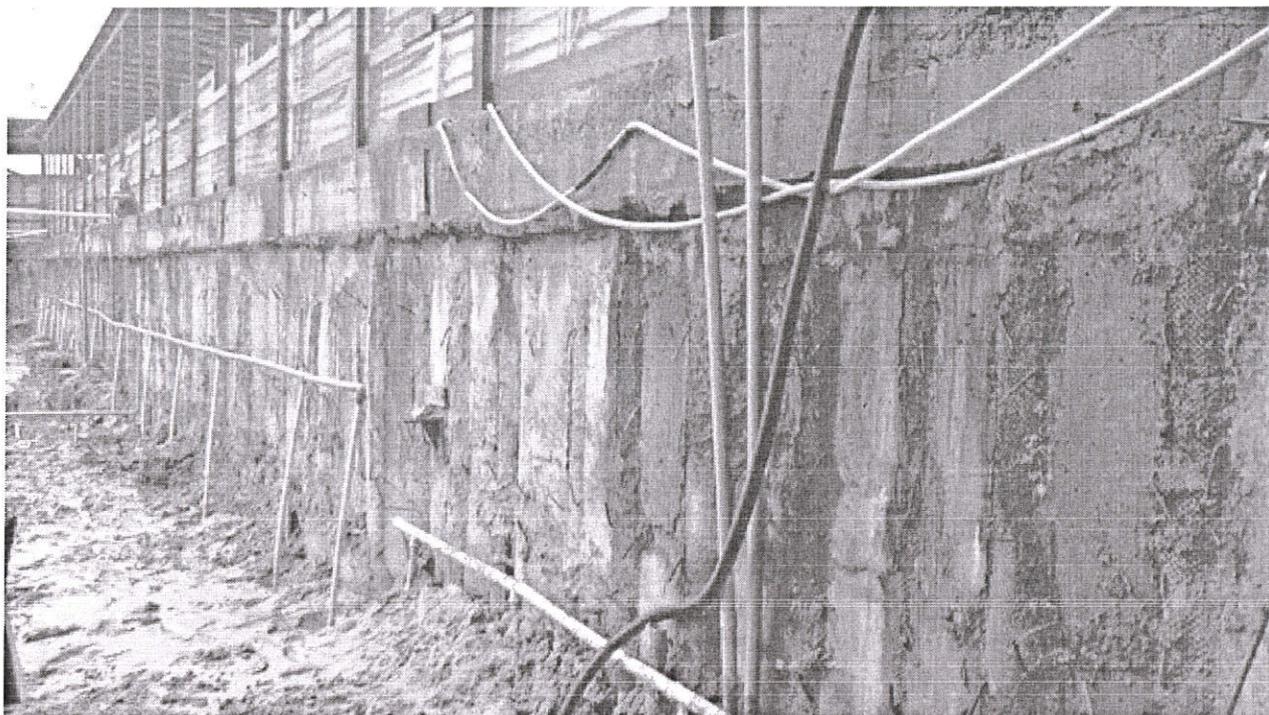


*Figura 1– Vista superior do empreendimento, com a visualização dos tapumes executados, acesso de cargas e descargas pela Avenida Brasil, grua, área de vivência e demais equipamentos.*



*Figura 2 – Área do canteiro de obras e acesso de carga e descarga (rampa da rua até o nível subsolo da parta já executada) através da Avenida Brasil.*

PARECER 041/2018 - CEIV



*Figura 3 – Cortina executada com estacas de hélice contínua em todo o perímetro da edificação*



*Figura 4 – Escavação da obra e vista da parte executada da obra (embasamento).*

PARECER 041/2018 - CEIV



*Figura 5 – Parte da obra já executada (embasamento e apartamento diferenciado)*

Conforme informação fornecida pelo engenheiro Filipe a obra está dividida em três partes, conforme figura 06 (edição nossa), sendo a área A e a área B os pavimentos subsolo, térreo, garagens, lazer e diferenciados e a área C a região da torre desde o subsolo até os reservatórios superiores.

PARECER 041/2018 - CEIV

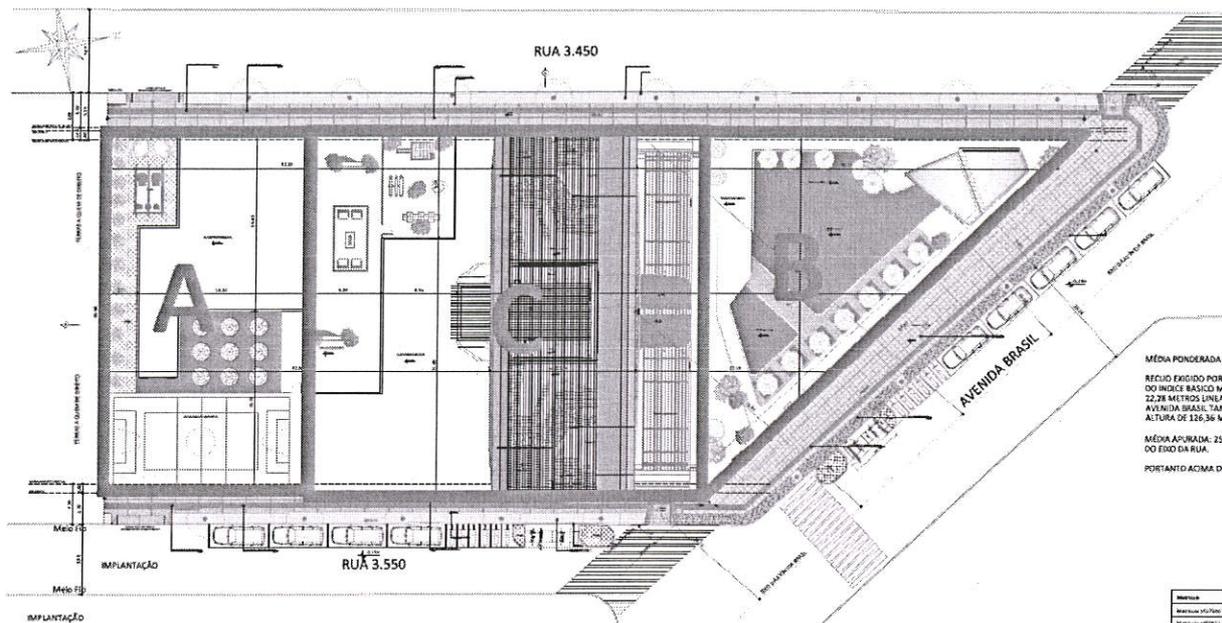


Figura 6 – Divisão do empreendimento conforme informado pelo Eng. Filipe

Até a data da vistoria a construtora executou a estrutura do bloco A (do subsolo até o pavimento diferenciado), restando os outros dois blocos à executar. De acordo com o engenheiro entrevistado, para o bloco C, será executado um bloco de coroamento das estacas de 5,00 metros de profundidade abaixo do nível do subsolo. Para realizar tal bloco serão instalados tirantes metálicos em todo o perímetro da obra (fachada da Rua 3450, Rua 3550 e Avenida Brasil), tais tirantes serão posicionados a 3,00 metros abaixo do nível das ruas, com inclinação de 25° e comprimento de 20,00 m. Estes tirantes serviriam para conter as cortinas de estacas de concreto armado (devido à grande profundidade de escavação) para a execução do bloco de concreto de 5,00 metros de altura. Os tirantes, após a execução do bloco citado, não teriam mais função para o empreendimento Vira. A execução deste bloco de concreto armado e suas etapas acessórias (escavação e atirantamento das cortinas) necessitam do rebaixamento do lençol freático, tal atividade, ainda de acordo com o engenheiro, será realizada por empresas de Curitiba e São Paulo, onde, além de rebaixar o nível da água no terreno do empreendimento, direcionaria esta através da cravação de ponteiros no outro lado das ruas limítrofes do empreendimento. Todo o perímetro receberá estas intervenções, entretanto, não ao mesmo tempo, sendo realizado em trechos de aproximadamente 15 metros de comprimento por vez e cada trecho teria uma duração de aproximadamente 4 dias. A execução deste bloco de coroamento e suas atividades acessórias tem um tempo hoje estipulado em aproximadamente 18 meses, ou seja, um ano e meio.

Com relação ao plano de ataque a obra, o engenheiro comunicou que hoje a intenção é de realizar o bloco de fundação (escavação, atirantamento e concretagem) e a estrutura até o embasamento do bloco C. Após isso, a grua (conforme figura 01) será realocada para posição que trabalhará até a entrega do empreendimento e será executada toda a estrutura do bloco B, após isso, com toda a estrutura do embasamento do prédio finalizada, a engenharia

PARECER 041/2018 - CEIV

avançaria na execução da torre do empreendimento utilizando (somente a partir deste momento) as ruas laterais para carga e descarga de equipamentos (hoje este serviço é executado pela Avenida Brasil).

Na vistoria realizada também foi verificada a situação da estrutura das ruas do entorno do empreendimento, em especial a Avenida Brasil e a Rua 3550 (ambas asfaltadas). Foi visualizado fissuras no pavimento asfáltico no entorno do empreendimento (conforme figuras 07, 08 e 09), acompanhando o traçado da obra, onde que, quando se comparado com as fotografias de antes das etapas de escavação e execução das fundações (conforme figuras 10, 11 e 12) pode ser verificado que estas regiões não possuíam tais fissuras.



*Figura 7 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (jul/2017)*

PARECER 041/2018 - CEIV

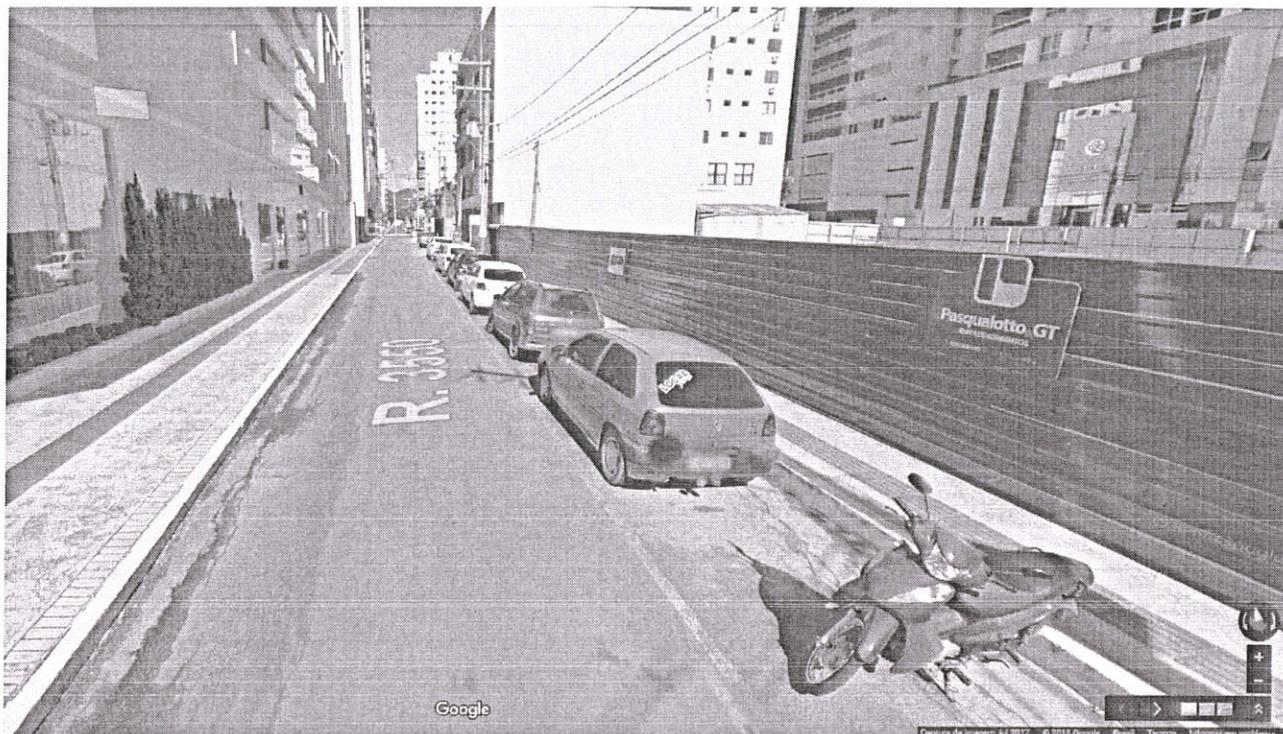


Figura 8 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (jul/2017)



Figura 9 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (jul/2017).

PARECER 041/2018 - CEIV



Figura 10 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (mar/2017).

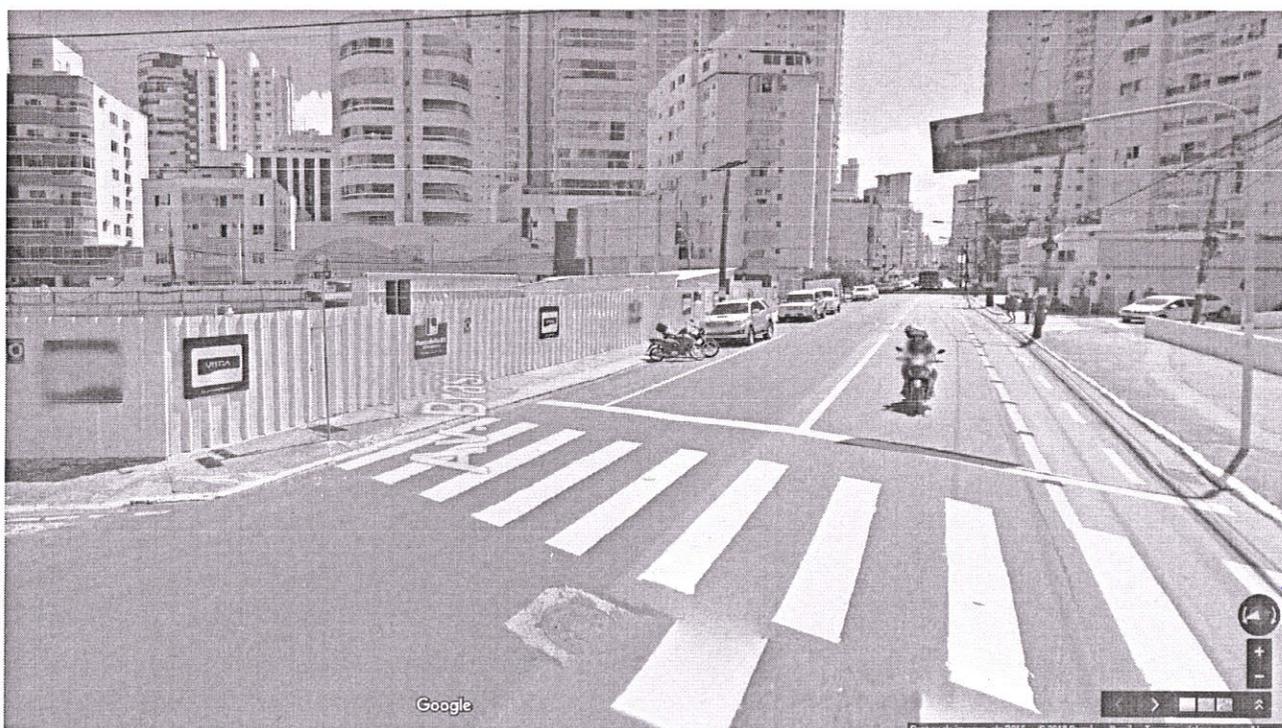


Figura 11 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (mar/2017)

PARECER 041/2018 - CEIV



Figura 12 – Imagem do entorno do empreendimento, pavimento asfáltico. Fonte: Google Street View (mar/2016).

Tais situações constatadas nessa vistoria que não se encontram no EIV apresentado, levantaram as seguintes dúvidas, questionamentos e comentários da CEIV:

- a) O EIV deve analisar as fases de implantação e de operação do empreendimento, entretanto, o documento apresentado em nenhum momento cita as características construtivas únicas deste empreendimento, não adentra na metodologia construtiva, nas intervenções do entorno desta obra, na área já executada pelo empreendimento, no plano de ataque da engenharia da obra, dos acessos do empreendimento, do cronograma da obra, dos prazos das intervenções nas vias e outras situações. Rever.
- b) A engenharia da obra apresentou a intervenção do atirantamento das cortinas para a execução do subsolo com comprimento igual a 20 metros e inclinação de aproximadamente 25°, ou seja, aproximadamente 18 metros de avanço horizontal. Tal situação significa que o empreendimento utilizará áreas que não são de seu domínio, como os passeios e vias do entorno e os terrenos vizinhos às vias, considerando que tal comprimento de 18 metros pode atingir terrenos lindeiros à via. Apresentar documentação que permita legalmente tal intervenção e/ou serviço tanto no espaço público quanto nas áreas particulares.
- c) Ainda com relação ao atirantamento, não danificará as infraestruturas existentes nas vias e as fundações dos outros empreendimentos?
- d) Com relação ao rebaixamento do lençol freático e a caracterização do mesmo apresentada pelo engenheiro da obra: como será, de fato, realizado tal serviço? Qual a duração deste e a relação com o entorno? De acordo com a engenharia da obra haverá a necessidade de realizar intervenções nas vias do entorno do prédio para a execução desta atividade. Como serão estas intervenções? Haverá recuperação do pavimento asfáltico por parte da empresa? Ainda considerando a recuperação do pavimento asfáltico, este será realizado na totalidade

PARECER 041/2018 - CEIV

no entorno do empreendimento considerando a danificação do mesmo através das imagens 07, 08, 09, 10, 11 e 12?

- e) Com relação ao plano de ataque do empreendimento apresentado pela engenharia da obra e os acessos ao mesmo: não pode ser resguardado um dos blocos do empreendimento (bloco B, no caso) para a entrada de caminhões de carga e descarga do empreendimento e realização de concretagens? O canteiro de obras, devido ao seu amplo espaço, não pode ser planejado para que as cargas e descargas ocorram, minimamente, na via lateral de menor fluxo do empreendimento? Entende-se que um canteiro de obras é flexível e adaptável as várias fases de obra de um edifício deste porte. Vincular estas áreas de carga e descarga com o plano de ataque do empreendimento e o cronograma de obra, demonstrando quais áreas serão impactadas e por quanto tempo estas situações ocorrerão. Apresentar as mitigações para estas situações.

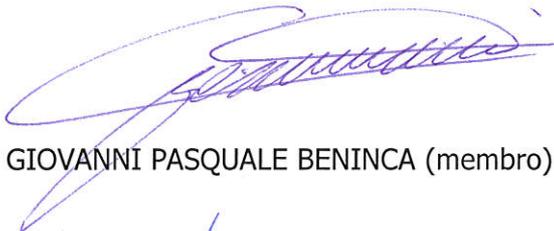
As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 27 de agosto de 2018.

  
Suellen Cristina Fávaro  
Secretária

  
FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
GIOVANNI PASQUALE BENINCA (membro)

  
THIAGO BECK BRONDANI (membro)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (suplente)

  
EDUARDO LUÍS FESTA (membro)