

PARECER 068/2018 - CEIV

**PARECER 068/2018 - CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 041/2018-CEIV – 27/08/2018  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 056/2018-CEIV – 08/11/2018  
(X) Terceira Análise – Parecer nº 068/2018-CEIV – 19/12/2018

**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:** 35.720,44 CUB-SC

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 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 da Resposta ao Parecer nº 056/2018-CEIV apresentada a CEIV considera que alguns itens não foram completamente atendidos, conforme segue:

- Item 9) Deste modo, firmamos nossa colocação quanto ao índice 0, pois o empreendimento claramente causa pequeno impacto nos recursos naturais, tendo em vista que o mesmo não impactará os recursos minerais e nem biológicos, haverá maior demanda por água e energia, porém com o parecer das concessionárias de fornecimento de ambas, alegando que há disponibilidade de tais recursos, não haverá impactos irreversíveis nos mesmos. Ademais é preciso considerar que no terreno não há concentração de Fauna, não há flora (florestas),



PARECER 068/2018 - CEIV

não há manancial hídrico (rios, córregos, nascentes, etc...), não há patrimônio histórico e cultural.

Quanto ao Índice Sobre os Recursos Naturais (ISRN), a CEIV compactua do entendimento do Professor, pós-doutor, da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, **Vanderley M. John**, que relatou em sua tese de doutorado:

*O setor da construção civil "além de ser um dos maiores da economia ele produz os bens de maiores dimensões físicas do planeta, sendo consequentemente o maior consumidor de recursos naturais de qualquer economia*

*Estimativas precisas são difíceis de serem realizadas. Para SJOSTROM (1996), a construção civil consome entre 14% e 50% dos recursos naturais extraídos no planeta. (JOHN, 2000).*

Desta forma, a CEIV entende que obras de construção civil irão impactar os recursos naturais, restando definir o grau desse impacto.

Por ora, devido dimensão do empreendimento em questão, bem como a prática agravante de rebaixamento do lençol freático (que podem causar impactos negativos associados a subsidência do solo e/ou intrusão salina), a CEIV reitera que a execução Edifício Vitra by Pininfarina impacta os recursos naturais.

Além disso, a CEIV entende que o empreendimento, mais especificamente habitação predominantemente residencial de alto padrão, não é uma demanda reprimida dentro do Município de Balneário Camboriú.

Por fim, a CEIV ratifica a valoração 2 para o ISRN.

Quanto ao processo nº 2018035569, informamos que o mesmo se encontra em fase de análise e será enquadrado, para o ISRN, conforme esclarecido anteriormente.

- Item 10) **Importante repisar que justificamos dentro da realidade o índice de peso 1, mas aceitamos o índice de peso 2, imposto pela CEIV, pela necessidade de aprovarmos o empreendimento.**

Visando estabelecer um critério justo e objetivo, a CEIV, em reunião deliberou o seguinte critério a ser adotado para o IA:

Será adotado a média ponderada entre a abrangência e magnitude para cada impacto.

Para o empreendimento em questão, com a matriz atual, a média ponderada resultante foi de 3,94. Deste modo, a CEIV entende que a extensão espacial dos impactos negativos se concentrarão na AVD.

Como a AVD está em um raio inferior a 1km, a CEIV, aceita o utilização do índice 1.

- Item 13) Segue a matriz quali quantitativa e resumo das mitigações na tabela de gestão no anexo 6;



PARECER 068/2018 - CEIV

- a) A mitigação de 80% é referente ao impacto "Aumento do desconforto acústico de funcionários", dentro do aspecto "Ruídos", que tem como mitigação o "Programa controle de ruídos e a Utilização de EPI por parte dos funcionários". Matemos nossa posição quanto à porcentagem desta mitigação, pois entendemos que a mesma é possível, tendo em vista que este aspecto atinge diretamente os funcionários e pode ser inteiramente resolvido com o uso dos EPI's pelos mesmos.

Já o impacto "Aumento do desconforto da vizinhança", também no aspecto Ruídos, possui uma mitigação de 50%, tendo como medida mitigadora o "Programa controle de ruídos". Mantemos esta porcentagem de mitigação, com base na conclusão do laudo de ruídos, que diz:

*"Analisando os dados coletados podemos observar que de maneira geral o ruído emitido pelo andamento da Obra de Construção do edifício Vitra Residence não supera nível de ruído mensurado em horário de pico de transito de automóveis e pedestres nas vias públicas adjacentes a obra. E observado também que em comparação ao disposto na NBR 10.151 para o tipo de Área mista, predominantemente residencial, mesmo e períodos e que as obra encontrasse inativa o nível de ruído e maior que os 55dB(A) indicados pela norma supradita, haja visto o grande fluxo de veículos na vias públicas que margem a obra e o alto nível de ruído que produzem";*

Conforme parágrafo 1º do Art. 6º da Lei Municipal n.24/2018, "o impacto causado será levado em conta apenas uma vez no cálculo". Desta forma, a CEIV entende que os itens devem ser unificados, uma vez que trata do mesmo impacto: Aumento do desconforto à vizinhança em decorrência de ruídos. Ademais, para as medidas mitigadoras apresentadas, a CEIV considera justa o valor de 30% de redução do impacto.

- b) Consta no anexo 6 a Tabela de Gestão com o resumo de todas as medidas mitigadoras e a Matriz de Avaliação de Impacto;

Com relação ao impacto "Deterioração de vias Públicas" a CEIV entende que "Lavagem das rodas dos caminhões e cobertura dos caminhões" e "limpeza da via" não se enquadram como medidas mitigadoras para o impacto relacionado.

Com relação ao impacto "Aumento na demanda por transportes públicos", rever o item uma vez que está com valoração igual a zero.

Com relação a Instalação da caixa de retardo como medida mitigadora do impacto impermeabilização do solo, apresentar detalhamento das caixas, metodologia utilizada nos cálculos e Anotação ou Registro de responsabilidade técnica. A CEIV entende, por ora, ser justa o percentual de 50% para a mitigação.



PARECER 068/2018 - CEIV

Devem ser revistos a soma dos IM da Matriz bem como a média dos IM, uma vez que os cálculos estão inexatos.

- Item 14) MÉTODOS CONSTRUTIVOS

a) A contenção por atiramento não será mais realizada, o projeto de contenção será efetuado somente no perímetro do empreendimento. O novo projeto prévio de contenção bem como a respectiva ART constam no anexo 7.

Nos projetos apresentados no anexo 7, aparentemente, ainda constam a indicação dos tirantes como forma de contenção (T1 até T3). Deste modo, a CEIV mantém o posicionamento quanto a necessidade de autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público e as respectivas autorizações dos proprietários dos imóveis lindeiros atingidos pelos tirantes. Acrescenta-se que, também, deverá haver manifestação da EMASA quanto à viabilidade da implantação dos tirantes apresentados sem impactar a infraestrutura de água e esgoto municipal. Por fim, a CEIV solicita um memorial descritivo do novo método de contenção.

Ademais, não foi atendida a seguinte solicitação do Parecer 056/2018-CEIV: "com relação ao método construtivo e considerando as dimensões da estrutura apresentada, descrever o processo de concretagem do bloco de fundação (juntas. Etapas, fases de concretagem, dias de concretagem por fase – se houver- e outras informações) bem como as medidas mitigadora apresentadas."

d) Consta no anexo 6 a Tabela de Gestão com o resumo de todas as medidas mitigadoras.

O projeto de recomposição das vias e calçadas do entorno do empreendimento não será entregue tendo em vista a burocracia do processo. Repisamos que o empreendedor fará todas as reparações necessárias das calçadas e do asfaltamento das vias do entorno do empreendimento, reforçando ser do interesse do mesmo tal recomposição.

Foi colocado na Tabela de Gestão como medida mitigatória para o impacto deteriorização de vias públicas a recomposição asfáltica das vias e calçadas do entorno conforme solicitado neste parecer.

Solicitamos que oficie-se a Secretaria de Planejamento Urbano para que especifique as recomendações e projeto para que possamos executar.

A CEIV inclui como condicionante para Aprovação do Projeto junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária a necessidade de apresentação do projeto de recomposição das vias e calçadas do entorno do empreendimento.

Rever o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

Ressaltamos que, além do cumprimento de todas as medidas mitigadoras indicadas no EIV e pela CEIV, deve-se ainda cumprir as condicionantes especificadas no Ofício nº 1110/2018 – SPU-GSPU.

PARECER 068/2018 - CEIV

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 Vizinhaça não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 19 de dezembro de 2018.



Suellen Cristina Fávaro  
Secretária



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



CLELIA WITT SALDANHA (membro)



LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA (membro)

CARLOS EDUARDO G. SANTI (membro)