

PARECER 052/2019 - CEIV

**PARECER 052/2019 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 053/2018-CEIV – 06/11/2018
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 006/2019-CEIV – 06/02/2019
- ( ) Terceira Análise - Parecer nº 033/2019-CEIV - 29/05/2019
- (x) Quarta Análise - Parecer nº 052/2019-CEIV - 31/07/2019 – Parecer final

**Processo Administrativo nº:** 2018035569

**Projeto:** Edifício Fischer's Dream Residence Club

**Área do lote:** 4.410,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 69.811,45 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 02 Torres – Embasamento: 08 pavimentos (Subsolo, Térreo, Garagens e Lazer) + Torre 01: 43 pavimentos e Torre 02: 46 pavimentos

**Número Unidades Habitacionais:** 131

**Número salas comerciais:** 02

**Projeção de atração do empreendimento:** Não definido

**Vagas de Garagem:** 714 vagas

**Endereço:** Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco, Centro

**Uso:** Misto – Residencial e Comercial

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

**Dic:** 36998

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,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 028/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Edifício Fischer's Dream Residence Club, de propriedade da empresa Fischer Incorporações S/A, inscrita sob o CNPJ 83.116.079/0001-48, situado na Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco, Bairro Centro, enquadrado no Art. 53 inciso II 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 2012007274.

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.



PARECER 052/2019 - CEIV

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 de uso misto – residencial multifamiliar e comercial que teve seu processo de análise iniciado em 08/10/2018 (Processo administrativo nº: 2018035569). Emitiu-se o primeiro Parecer de Análise 053/2018-CEIV em 06/11/2018 solicitando complementação de informações, dentre elas a adequação da valoração de alguns índices da matriz quali-quantitativa e percentuais de mitigação, adequações e complementações para o estudo de tráfego, detalhamentos do canteiro de obras e atividades previstas. A resposta ao parecer foi protocolada em 22/01/2019 pela consultoria, no entanto, conforme Parecer nº 006/2019-CEIV emitido em 06/02/2019, alguns questionamentos ainda precisavam ser esclarecidos, dentre eles a apresentação de laudo garantindo viabilidade e segurança para o rebaixamento de lençol freático, adequação do método de cálculo do valor de investimento, correção da área de influência indireta. Em 20/03/2019 a consultoria apresentou as correções/complementações solicitadas. Porém, 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 suspendeu, por precaução, a tramitação do EIV enquanto não sobrevir decisão judicial, ou orientação jurídica, em sentido contrário. O requerente protocolou recurso administrativo em 09/05/2019 e obteve resposta da CEIV em 29/05/2019 por meio do Parecer n.º 033/2019-CEIV que afastou os argumentos apresentados. A orientação jurídica foi estabelecida em 17/07/2019 pela Procuradoria do Município por meio do Parecer PRGR n.º 5.477/2019 e chegou ao conhecimento da CEIV em 23/07/2019. O Parecer da PRGR informa que a



PARECER 052/2019 - CEIV

atuação da CEIV deve se restringir 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 da Lei Complementar nº 24/2018 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias.

A CEIV informa que o empreendimento em análise ocupa geograficamente Área de Preservação Permanente estabelecido pela Lei Federal n.º 12.651/2016 (Código Florestal). No entanto, conforme pontuou o Parecer PRGR n.º 5.477/2019, não compete à CEIV deliberar sobre o mérito do projeto propriamente dito (conformidade deste com as normas urbanísticas e ambientais) cuja competência é do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto e órgão ambiental responsável pela expedição das licenças ambientais. Mesmo assim, considerando a natureza opinativa, a CEIV ratifica os pontos do Parecer n.º 033/2019-CEIV, notadamente a nova orientação do STJ quanto a aplicação dos recuos previstos pelo Código Florestal em relação aos cursos d'água, cabendo à autoridade do Poder Executivo, os atos finais de aprovação ou reprovação do projeto.

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 Edifício Fischer's Dream Residence Club, exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes abaixo relacionadas:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Implantação do canteiro de obras de forma a trazer o mínimo impacto no entorno do empreendimento conforme orientações e projetos elaborados pelo Engenheiro Civil Bernardo Appel (CREA/SC 126391-5);
2. Armazenamento da água retirada do rebaixamento do lençol freático para utilização no canteiro de obras;
3. Programa de controle de particulado;
4. Regulagem e manutenção de máquinas e equipamentos;
5. Umidificação e Proteção do Solo;
6. Cobertura dos caminhões e tela de proteção;
7. Lavagem das rodas dos caminhões e cobertura dos caminhões;
8. Proteção do solo e execução de obras de drenagem;
9. Programa de Educação Ambiental;
10. Limpeza da via;



PARECER 052/2019 - CEIV

11. Planejamento da circulação de veículos;
12. Manter o local organizado e sinalizado;
13. Recomposição asfáltica das vias e calçadas do entorno;
14. Incentivar e disponibilizar o espaço interno das garagens disponíveis da construção para estacionamento dos funcionários;
15. Contratação de mão de obra local;
16. Programa controle de ruídos;
17. Utilização de EPI por parte dos funcionários;
18. Programa de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil;
19. Execução do rebaixamento do lençol freático e execução da contenção do subsolo conforme orientação do Laudo Técnico expedido pelo Eng. Civil Celso Prates (CREA/SC 242/D);
20. Contenção com cortina autoportante sem utilização de qualquer tipo de ancoragem que utilize o subsolo vizinho (tirantes).

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

1. Programa de Educação Ambiental;
2. Incentivo de outros modais de transporte;
3. Uso de bicicletas compartilhadas;
4. Construção de um paraciclo dentro do padrão da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária, com sinalização e iluminação dedicada;
5. Construção de um ponto de ônibus ao apontamento da Secretaria de Planejamento com iluminação dedicada;
6. Disponibilização de vagas de estacionamento público-privadas no subsolo;
7. Assegurar a demanda por estacionamento gerada pelo empreendimento;
8. Disponibilização de vagas de estacionamento regulamentadas de uso especial no subsolo;
9. Disponibilização de vagas de serviço (carga e descarga);
10. Implantação de Caixa de acumulação de Veículos no portão da garagem para o subsolo;
11. Espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
12. Distribuição de cartilhas incentivando o uso de equipamentos que gastem menos energia;
13. Programa de Conservação de água na edificação;
14. Programa de Coleta Seletiva.

Medidas Mitigadoras Complementares

1. Conforme Termo Obrigatório de Responsabilidade e Compromisso assinado pela Fischer Incorporações S.A, para a emissão do Alvará de Licença para Construção, o empreendedor deverá apresentar Laudo de Vistoria Cautelar de Vizinhança acompanhada de ART.

Valor de Compensação:

PARECER 052/2019 - CEIV

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento em CUB-SC: 69.811,45 CUB

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $69.811,45 \text{ CUB} \times 0,00775 = 541,04 \text{ CUB}$

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, 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, 31 de julho de 2019.

  
Suellen Cristina Fávaro  
Secretária

  
• FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)

  
RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA  
(membro)

  
LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA  
(membro)

  
CARLOS EDUARDO GERMANI SANTI  
(membro)

  
CLELIA WITT SALDANHA (membro)