

## Ofício 19- 813/2020

---

**De:** Clelia S. - SPU - CEIV

**Para:** Michela P. - SPU - CEIV

**Data:** 22/08/2023 às 14:15:03

**Setores envolvidos:**

SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

### PARECER EIV ed. Home Flowers Residence

Segue Parecer 028/2023 - CEIV, com alteração da medida complementar "".

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

*Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 10.915/2022*

**Anexos:**

PARECER\_028\_2023\_Home\_Flowers\_Residence\_6\_Analise\_FINAL\_Recurso.pdf

**PARECER 028/2023 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 047/2020-CEIV – 13/08/2020
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 012/2021-CEIV – 04/03/2021
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 048/2021-CEIV – 20/10/2021
- ( ) Quarta Análise – Parecer nº 025/2022-CEIV – 30/05/2022
- ( ) Quinta Análise – Parecer nº 021/2023 – CEIV – 25/07/2023 - FINAL
- (X) Sexta Análise – Parecer nº 028/2023 – CEIV – 22/08/2023 – RECURSO

**Processo Administrativo nº:** 2019029283

**Projeto:** Home Flowers Residence

**Área do lote:** 20.564,68 m<sup>2</sup> (escritura)

**Área a ser construída:** 96.545,09 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 17 (dezesete) pavimentos totais, sendo 01 subsolo, 03 embasamento, 01 tipo diferenciado e lazer, 10 tipos e 02 Técnicos.

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 639 (seiscentos e trinta e nove).

**Número de Unidades Autônomas Comerciais:** 80 (oitenta).

**Vagas EPP:** 187 vagas comuns, 05 PNE, 11 Idoso, 21 motos e 30 p/ bicicletas (internas).

**Vagas privativas/condominiais:** 775 vagas comuns, 14 PNE, 02 carga/descarga e 116 motos.

**Endereço:** Rua Aqueduto eq. Avenida das Flores, Bairro dos Estados.

**Uso:** residencial e comercial

**Zona:** ZACC-II B

**DIC:** 89498

**Investimento previsto:** 96.545,09 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de agosto de 2022 e suas alterações, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 010/DEAP-SPU/2020, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, residencial e comercial, denominado **Home Flowers Residence**, requerido por Orion Administração e Participações

Ltda. (CNPJ 91.604.512/0001-12), situado na Rua Aqueduto com Av. das Flores, Bairro dos Estados, enquadrado no art. 53, inc. I, e art. 54, II, da Lei Municipal n.º 2.794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2016031105;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU 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 a Instrução Normativa 001/2019 – SPU 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”,

CONSIDERANDO que a análise do EIV não dispensa e nem substitui os demais estudos exigidos pela legislação ambiental, conforme dispõe o §4º, do art. 3º, da LC 24/2018. Logo, esta Comissão não emite nenhum parecer referente às questões ambientais, cabendo aos órgãos competentes.

CONSIDERANDO que, conforme informações apresentadas no processo, há uma galeria de macrodrenagem que passa no interior do lote (no sentido do Cond. Vila Rica I a Avenida das Flores), ou seja, em área privada sem autorização do proprietário ou indenização por parte do poder público. Ainda, a consultoria informou que tentou de diversas formas a realocação da galeria de drenagem (com desvio da tubulação, às expensas do empreendedor), restando indeferida pela SOU – Secretaria de Obras, para que não houvesse interferências na vazão. E, considerando o carácter meramente opinativo desta Comissão, competindo exclusivamente ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária a expedição dos termos de aprovação e de compromisso, esta Comissão informa que não emite nenhum parecer referente às questões de drenagem;

CONSIDERANDO que foi apresentada a Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença Ambiental de Instalação – Nº 5328/2021, com seus devidos apontamentos e condicionantes a

serem cumpridas durante a execução da obra e para obtenção da Licença Ambiental de Operação;

**A CEIV consigna:**

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de uso “Residencial Misto - multifamiliar/comercial/serviços” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº 2019029283, requerido por Orion Administração e Participações Ltda. (CNPJ sob nº 91.604.512/0001-12). A Comissão emitiu o **primeiro Parecer de Análise nº 047/2020-CEIV**, em 13/08/2020, enviado através do Ofício e\_813/2020 (1DOC), com as principais pendências referentes à compatibilização de informações e apresentação de documentos; sobre itens do Termo de Referência: características do imóvel (APP), descrição das obras, canteiro de obras, cronograma, etc; levantamento planialtimétrico e áreas verdes; terraplanagem; estimativas de demandas impactantes; sistema viário: acessos, estacionamentos, contagem, geração de viagens, destinação e sinalização de vagas de estacionamento, etc; limitações de uso e ocupação do solo; leitura da paisagem; impactos e matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras), entre outros. A resposta ao parecer foi protocolada em 26/01/2021, sendo a primeira complementação do EIV. Após, em 04/03/2021, a CEIV emitiu o **segundo Parecer de Análise sob nº 012/2021-CEIV**, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: características do imóvel (APP/áreas verdes); descrição das obras; projeto de canteiro de obras; levantamento planialtimétrico e áreas verdes; estimativas de demandas impactantes (água, energia, drenagem); sistema viário: vagas de carga/descarga, transporte coletivo, atração de viagens, níveis de serviço, etc; leitura da paisagem; impactos e matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras), entre outros. Em 27/08/2021 a consultoria apresentou a segunda complementação do EIV, sendo emitido o **terceiro Parecer de Análise sob nº 048/2021-CEIV**, em 21/10/2021, com pendências de características do imóvel (APP/áreas verdes); em relação a impactos no trânsito e na paisagem – solicitação de medidas mitigadoras. Em 04/03/2022 a consultoria solicitou prorrogação para responder ao Parecer 048/2021-CEIV, alegando não obter resposta ao requerimento e\_76.454/2021, o qual embasaria a resposta. Em 30/05/2022, a consultoria apresentou a terceira complementação do EIV, sendo emitido o **quarto Parecer de Análise sob nº 026/2022-CEIV**, em 30/05/2022, sendo ainda com pendências em relação às características do imóvel (APP/áreas verdes), devido à falta de

resposta ao requerimento e\_76.454/2021, por parte dos entes públicos. Em 20/11/2022 a consultoria solicitou prorrogação de prazo para a resposta ao Parecer nº 026/2022-CEIV, retornando com a mesma em 14/03/2023. Foi realizada reunião com o Secretário de Planejamento, CEIV e Consultoria, para dirimir alguns itens. E, através do Memorando 22.618/2023 foram encaminhados ao Secretário de Planejamento os documentos referentes à resposta ao Parecer nº 026/2022-CEIV, o qual opinou “*pelo DEFERIMENTO das razões expostas no Ofício Resposta ao Parecer 026/2022, com as condicionantes acima exposto, para autorizar continuidade da análise do EIV do empreendimento HOME FLOWERS.*” Deste modo 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, desde que seja apresentado o EIV Final com as devidas atualizações e cumpridas as condicionantes indicadas neste parecer. Em 08/08/2023 a consultoria protocolou recurso em relação à medida mitigadora complementar “I”, solicitando adequação do texto, pois a mesma poderia levar a múltiplas interpretações. Assim, emite-se este parecer com atualização:

### **Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:**

1. Aplicação do Programa de Controle de Particulados (anexo ao EIV);
2. Realizar umidificação e proteção do solo;
3. Realizar a cobertura dos caminhões durante o transporte de materiais e resíduos;
4. Instalar telas de proteção na obra;
5. Realizar a proteção do solo e execução de obras de drenagem;
6. Aplicação do Programa de Educação Ambiental (anexo ao EIV), inclusive com palestras para os trabalhadores;
7. Manter área remanescente de mata nativa preservada e averbada como área verde (conforme Mapa de Área Verde), conforme termo já apresentado;
8. Cumprimento das medidas apresentadas na LAP com dispensa de LAI nº 5328/2021;
9. Adensamento vegetacional da área remanescente do terreno que encontra-se com solo exposto;
10. Limpeza das vias adjacentes a obra;
11. Realizar o planejamento da circulação de veículos de transporte de insumos para a obra, para que ocorram fora dos horários de pico (conforme verificação através do EIT);

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. Aplicação do Programa de Controle de Ruídos (anexo ao EIV);
16. Aplicação do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (anexo ao EIV);
17. Aplicação do Programa de Coleta Seletiva (anexo ao EIV).

### **Medidas Mitigadoras Durante a Operação:**

1. Implantação de reservatório de reuso (volume de 60,00 m<sup>3</sup>), com a coleta e contenção da água das chuvas através de reservatórios pluviais para posterior usos não potáveis - na lavagem e limpeza de áreas comuns do empreendimento;
2. Implantação de tanque de retardo (volume de 432,00 m<sup>3</sup>);
3. Distribuição de cartilhas incentivando o uso de meios de transportes mais sustentáveis (Manual do Proprietário);
4. Incentivar o uso de outros modais;
5. Implantação de 84 vagas para bicicletas para uso público;
6. Assegurar a demanda por estacionamento gerada pelo empreendimento;
7. Disponibilização de vagas de estacionamento regulamentadas de uso especial;
8. Disponibilização de vagas de serviço (carga e descarga. embarque/desembarque);
9. Espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
10. Implantação ou reforma de ponto de ônibus, conforme projeto elaborado pela equipe da SPU em conjunto com a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, no valor de 21,46 CUB's;
11. Manter poços para inspeção e limpeza da galeria de drenagem com fácil acesso, sem a implantação de torres sobre a mesma e com afastamento do final da parede de fechamento do subsolo;
12. Realizar recuperação ambiental na área, ou, se não havendo obrigatoriedade pelo licenciamento ambiental, serão realizadas melhorias urbanísticas (desde que não haja conflitos com os órgãos ambientais). Caso não seja necessário fazer a recuperação de área, o empreendedor entregará proposta de pavimentação e paisagismo em 12 meses a esta comissão de análise;

13. Apresentar estudo com as contagens atualizadas (realizadas na temporada de verão de 2023/2024), os dados de volume de tráfego, as estimativas de viagens geradas e recalculadas, análise do nível de serviço na intersecção da Av. Panorâmica/R. Aqueduto/Av. Das Flores e, todas as imagens atualizadas que compreendem a estrutura viária do entorno, num prazo de 10 meses. Considerando a instalação de novos equipamentos na região, teremos melhores dados de referência para subsidiar futuras tomadas de decisões da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
14. Remoção de faixa elevada, implantação de FTP (Faixa de Travessia de Pedestres) comum e doação da estrutura semaforica para a travessia de pedestres com botoeira, na Avenida das Flores, mediante avaliação dos resultados do estudo solicitado no item anterior e deliberação da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito. Ressalta-se que no local de implantação da FTP deverão ser preservadas todas as medidas de segurança e acessibilidade, inclusive a pessoas com deficiência (PCDs). O projeto de sinalização semaforica para controle de travessia de pedestres deverá ser aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
15. Distribuição de cartilhas incentivando o uso de equipamentos que gastem menos energia (Manual do Proprietário);
16. Programa de Conservação de água na edificação;
17. Distribuição de cartilhas incentivando a separação dos resíduos gerados na edificação (Manual do Proprietário)- para coleta seletiva;
18. Cumprimento da Lei Municipal n.º 4107/2018 – aprovação e implantação de projeto de arborização.

**Medidas complementares:**

- a) No canteiro de obras prever os dispositivos de segurança: alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída) de caminhões;
- b) Solicitar as devidas liberações com horários pré-estabelecidos para uso da pista contrária a fim de manobra e passagem, não a permanência;
- c) Não realizar a lavagem dos caminhões bomba/betoneiras, envolvidos nas concretagens, na via pública, assim como não destinar os efluentes dessas lavagens para a rede pública de drenagem.

- d) Dimensões e sinalização das vagas gerais (simples, duplas, carga/descarga e visitantes) de automóveis e motociclistas deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do CONTRAN (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução CONTRAN nº 973/2022;
- e) Dimensões, sinalização e numeração das vagas PNE e de idosos (automóveis) deverão respeitar a Resolução CONTRAN nº 965/2022 e anexos;
- f) Dimensões e sinalização das vagas para bicicletas deverão respeitar o Manual de Sinalização Ciclovitário do CONTRAN (Volume VIII), regulamentado pela Resolução CONTRAN nº 973/2022;
- g) Dimensões e sinalização das vagas de embarque e desembarques deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do CONTRAN (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução CONTRAN nº 973/2022. Rever;
- h) Colocar em prática todas as medidas para garantir a segurança das propriedades vizinhas e áreas públicas adjacentes, na forma do art. 489, da Lei Municipal Nº. 301/74;
- i) Elaboração de laudo cautelar, desde que autorizado pela vizinhança, de acordo com o item 4.1.10 *Vistoria preliminar*, da NBR 12.722:
- "4.1.10.1 Toda vez que for necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d'água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria..."*
- j) Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra) e, reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc;
- l) Para a fase de operação do empreendimento, deverão ser adotadas as medidas necessárias para restringir as situações de "perturbação ao sossego alheio", em cumprimento com os limites estabelecidos nas normas vigentes, inclusive na NBR 10151.
- Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

**Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 96.545,09 CUB's.

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 96.545,09 CUB's x 0,007938 = 766,37 CUB's.

**O "Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias" deverá ser apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando o cumprimento de cada medida nas fases de implantação e operação.**

Para prosseguimento deste processo, aguarde-se a versão final corrigida em meio digital, do EIV e anexos, conforme este parecer e complementações anteriores, que deverá ser apresentada em até 20 (vinte) dias corridos. Após a conferência da versão final, lavre-se o competente termo de remessa dos autos para aprovação e emissão dos termos.

Balneário Camboriú, 22 de agosto de 2023.

Michela Denise Parno - SPU  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

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

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO –  
(Eng. Tráfego BC TRÂNSITO)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

WALTER HERBERT GRUETER NETO  
(membro da CEIV)

*Obs.: este parecer é assinado digitalmente, sendo válido somente com as assinaturas.*



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9B92-C2AD-6FFB-98D7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 22/08/2023 14:15:40 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 23/08/2023 11:59:48 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 24/08/2023 17:09:53 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 25/08/2023 13:58:00 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 25/08/2023 16:13:09 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 29/08/2023 17:05:43 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 30/08/2023 12:27:48 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/9B92-C2AD-6FFB-98D7>