

**PARECER 013/2021 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 052/2020-CEIV – 23/10/2020  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 002/2021-CEIV – 08/01/2021  
( X ) Terceira Análise - Parecer nº 013/2021-CEIV – 05/03/2021

**Processo Administrativo nº:** 9828/2020 (1Doc)

**Projeto:** Ed. Paganini Tower

**Área do lote:** 2.570,43 m<sup>2</sup>

**Área construída (projetada):** 26.130,79 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 25 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Comerciais:** 03 (três)

**Projeção de atração do empreendimento:**

**Vagas de Garagem:** 304 vagas para automóveis, mais 10 vagas PNE, 20 vagas p/ Idosos e 30 vagas para motocicletas

**Endereço:** Rua 901 e Rua 963 - Centro

**Uso:** comércio varejista/serviços e apart-hotel

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

**DIC:** 31639, 31628, 31630, 31629 e 47856

**Investimento previsto:** 26.130,79 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779, de 11 de fevereiro de 2020, que "Dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV – CEIV, e dá outras providências";

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 008/DEAP-SPU/2020, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial, denominado Ed. Paganini Tower, requerido por Paganini Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.346.658/0001-00), situado na Rua 901 e Rua 963 (DIC 31639, 31628, 31630, 31629 e 47856), no Centro, enquadrado no Art. 53, inciso II e III, da Lei Municipal nº 2794/2008;

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 2019028550;

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 o "Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf" apresentado pelos requerentes possui 18 páginas, que somadas as 11 páginas do Parecer da 2ª análise desse EIV, pela CEIV, resultaria um Parecer com, no mínimo, 30 páginas, tornando este documento de difícil compreensão, o presente parecer informa como resposta padrão do autor do EIV, para as respostas com mais de 5 linhas, a expressão "De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf", e as respostas que satisfizeram o apontamento anterior, foram suprimidas deste parecer; e

**Assim, após a análise da resposta ao Parecer nº 002/2021-CEIV, através da 2ª complementação, a CEIV faz as seguintes considerações, pois alguns itens não foram atendidos na íntegra, conforme exposto abaixo:**

1. Em consulta ao SICCAU, em 17/08/2020, foi constatado que o RRT n.º 9402826 não foi registrado/ pago. Equacionar, pois tal documento somente possui validade se registrado no conselho profissional. Ainda, deverá possuir as respectivas assinaturas.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** As RRTs registradas e devidamente pagas foram anexadas a este presente ofício resposta para fins de apreciação da comissão avaliadora (Anexo I).

2ª Análise da CEIV: A consideração inicial permanece, pois os RRT's apresentados não possuem a atividade técnica constante no RRT n.º 9402826 (EIV).

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** A RRTs foi registrada e devidamente paga e assinadas, estando em anexo ao processo.

3ª Análise da CEIV: Em nova consulta ao SICCAU, em 02.03.2021, foi possível verificar que o RRT n.º 9402826 possui o status de "pendente de pagamento", ou seja, de registro. No entanto, foi apresentado RRT constando o pagamento do RRT em 14.01.2021, havendo conflito de informação, a qual poderá ser sanada, mediante a apresentação de documento emitido pelo CAU, indicando o registro de tal RRT.

## 9. No item 2.2 DIMENSIONAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ATIVIDADE

9.3 A proporção indicada na Tabela 7 para o uso "Salas Comerciais" diverge do texto. Alterar de "9 pessoas/ m²" para "1 pessoa p/ 9,00 m²", e rever, também, a indicação da legenda de Longa Permanência e Curta Permanência, pois está invertida (ou as cores).

**Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.052.Paganini.EIV.Nov.2020.pdf.

2ª Análise da CEIV: A justificativa apresentada quanto a margem de segurança não procede, pois o parâmetro utilizado vai contra essa margem, à medida que, estabelece um número menor de pessoas, subdimensionando o empreendimento, em vez de superdimensioná-lo (aí sim, margem de segurança). Rever argumentação.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf.

3ª Análise da CEIV: Rever o cálculo quanto a população estimada para as salas comerciais (1 pessoa/ 9,00 m<sup>2</sup>, para 1.373,68 m<sup>2</sup> = 153 pessoas), influenciando na população total estimada.

9.5. Ainda, no item 2.2, apresentar descrição no EIV e no projeto arquitetônico as vagas de carga/descarga, inclusive para a área de docas do supermercado, e embarque/desembarque, tanto para as salas comerciais como para a atividade do apart-hotel. Ainda, prever fora da via, ou seja, no interior do lote, o local de embarque/desembarque para ônibus, conforme dispõe o art. 24, IV, c), da Lei n. 1.677/1997 (com redação dada pela Lei n. 2.396/2004.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** O projeto mais recente aprovado não contempla a atividade supermercadista, mas sim de salas comerciais e apart-hotel. As demais condições foram atualizadas no projeto apresentado junto ao Anexo II onde foram inseridas vagas no subsolo para embarque e desembarque para veículos de transporte tal como ônibus e vans.

2ª Análise da CEIV: Rever condições de embarque e desembarque, pois tal situação não é admitida na própria garagem do empreendimento. Tal previsão deverá contemplar a utilização dos usuários que estão chegando, ou saindo, do Apart-hotel, provavelmente com serviço de valet/manobrista, ou ainda, para transitoriamente, efetuar o check-in/check-out. Ainda, a vaga de ônibus indicada no pavimento de subsolo não possui dimensionamento adequado. Rever esta situação, indicando dimensionamento e área de manobra, com embarque e desembarque de passageiros, compatíveis com o dimensionamento de um veículo desse porte.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** A vaga de Embarque e Desembarque, exigida pelo Plano Diretor do Município com redação alterada pela Lei Nº 2396/2004, foi adicionada ao projeto em anexo.

3ª Análise da CEIV: A resposta apresentada pelo empreendedor, representada no projeto arquitetônico, colide frontalmente com a Lei n.º 2.396/2004, quanto a previsão da "área da vaga de ônibus para embarque/desembarque inserida na área física do terreno", pois está indicada na via pública, a qual deverá ser revista. Ainda, não há identificação de área de embarque/desembarque para os hóspedes, cujo projeto também deverá prever, uma vez que a Tabela XX, da Lei n.º 2.794/2008, indica como obrigatória tal questão.

## 10. No item 2.4 DESCRIÇÃO DAS OBRAS

10.1 Apresentar o esquema do canteiro de obras (item 2.4.1 do EIV), no qual deverá indicar as áreas de carga e descarga de materiais, área de manobra e circulação de veículos, área de estacionamento de caminhão-betoneira, concretagem, bombas de concreto, transporte das peças pré-moldadas, as áreas de vivência e demais áreas de manobra e acesso dos equipamentos e máquinas, bem como estabelecer a dinâmica do canteiro de obras durante as diversas etapas da fase de implantação.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** A equipe projetista consolidou as respectivas informações conforme apresentadas no Anexo III no documento de nomenclatura Plano Detalhado de Execução de Obras do Edifício Paganini Tower.

**2ª Análise da CEIV:** O Plano Detalhado de Execução de Obras do Edifício Paganini Tower não possui a fase relativa a escavação do lote, para a execução do subsolo. Tampouco esclarece o local do estacionamento do caminhão betoneira, da concretagem, das bombas de concreto, nem explicita que esses caminhões não utilizarão a rua para esses serviços, ou que as suas manobras não impactarão na via, não tendo sido demonstrada a possibilidade da execução da obra sem a interferência no sistema viário. Também, não indica o local que ocorrerá a lavagem das rodas dos caminhões que serão utilizados para a remoção da terra (subsolo) e carga e descarga de materiais.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** Foi elaborado o projeto de canteiros de obra (em anexo), contendo todas as Áreas, tais como: local das baias, área de vivência dos funcionários, manobra, circulação de veículos, estacionamento, lavagem de rodas dos veículos, tendo uma dinâmica de todas as etapas da obra dentro do canteiro de obras. Foi feito uma locação para a implantação do canteiro de obras, conforme o contrato de locação em anexo.

**3ª Análise da CEIV:** A planta do canteiro de obras, indica, uma das etapas da obra. Não informa a sistemática da escavação da área (subsolo), tampouco as fases posteriores com o rearranjo do canteiro de obras, a fim de efetuar a concretagem da parcela do lote remanescente, e dos pavimentos superiores. Desse modo, a consideração inicial, ainda não foi respondida na integralidade, devendo ser atendida.

#### 14. O item 2.11 SISTEMA VIÁRIO E O EMPREENDIMENTO

14.1 O empreendimento deverá possuir área de acumulação de veículos, nos acessos aos pavimentos de garagem. Assim, no acesso para o subsolo, a partir da Rua 963 deverá possuir, no mínimo, 5,00 m de extensão, a partir do alinhamento do imóvel, em direção ao empreendimento, para a área de acumulação de veículos. Somado a isso, o acesso de veículos pela Rua 901, também deverá possuir, no mínimo, 5,00 m de extensão, a partir do alinhamento projetado do imóvel. Esses espaços deverão ser informados em planta integrante do EIV, indicando, ainda, sinalizador de alerta (visual e sonoro) nesses acessos, em conformidade com a ABNT NBR 9050/2015 (itens 5.2.1 e 5.6.4.2).

**Resposta Ed. Paganini Tower:** As respectivas solicitações foram alteradas no projeto a fim de atender ao parecer da comissão avaliadora e respectivas normas reguladoras junto ao Projeto Arquitetônico mais recente apresentando junto ao Anexo II.

**2ª Análise da CEIV:** Ainda não foram indicados os sinalizadores de alerta (visual e sonoro), conforme a ABNT NBR 9050/2015 (itens 5.2.1 e 5.6.4.2).

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** A sinalização de alerta foi adicionada ao projeto em anexo.

**3ª Análise da CEIV:** Os sinalizadores de alerta (visual e sonoro) não foram indicados em todos os acesso de veículos (junto aos passeios públicos). Complementar as informações. Ainda, a planta baixa do térreo não informa os 5,00 m para a acumulação de veículos (foi modificada), a partir do alinhamento da Rua 901, informa 4,00 m (1,00 m do recuo e 3,00 m na edificação). Rever, também.

#### 19. Em relação ao item 3.7 SISTEMA VIÁRIO DA ÁREA DE VIZINHANÇA:

19.2 Em 3.7 faltou apresentar o gabarito existente e projetado das vias, a indicação de vias projetadas e os pontos de táxi próximos ao empreendimento.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.052.Paganini.EIV.Nov.2020.pdf.

2ª Análise da CEIV: Rever o termo "amas", para "ambas", no primeiro parágrafo. Duas referências equivocadas (Erro! Fonte de referência não encontrada.). Rever. Ainda, a Figura 5 (Rotas de pontos de táxi próximos ao empreendimento), não informa adequadamente o imóvel do empreendimento em questão, objeto do EIV. Rever.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf.

3ª Análise da CEIV: Quanto aos pontos de táxi, a nova Figura 2, os indica, mas em relação aos demais itens apontados na 2ª análise, permanecem sem resposta.

19.3 Em 3.7.2, qual é o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal cicloviário? Faltou caracterizar o sistema peatonal.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.052.Paganini.EIV.Nov.2020.pdf.

2ª Análise da CEIV: Duas referências equivocadas (Erro! Fonte de referência não encontrada.). Rever.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf.

3ª Análise da CEIV: Faltou apresentar o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal cicloviário.

## 23. O item 4 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE A VIZINHANÇA

23.4 No item Índice sobre os Recursos Naturais – ISRN, o estudo apresentou valoração "1 – Impacta os recursos naturais, mas o empreendimento é uma demanda reprimida no município", a CEIV entende que deverá ser demonstrado que o empreendimento é "demanda reprimida no município".

**Resposta Ed. Paganini Tower:** O ISRN adotado foi 2. Vide a tabela 59:

2ª Análise da CEIV: A CEIV entende que a exigência não foi atendida satisfatoriamente, pois a descrição da classificação utilizada não corresponde com a previsão da Lei Complementar n.º 24/2018 (2 – Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município). Compatibilizar informações.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** De acordo com o Ofício.Resposta.Parecer.002.Paganini.EIV.JAN.2021.pdf.

3ª Análise da CEIV: As justificativas apresentadas para o ISRN=1 deverão ser acompanhadas de documento emitido pela Secretaria de Turismo e

Desenvolvimento Econômico, no qual ateste que o empreendimento em questão (apart-hotel) é uma demanda reprimida no município.

23.6 As medidas mitigatórias indicadas na Tabela 60 deverá constar, também, na Tabela 58, a fim de possibilitar a correta interpretação dos dados. As medidas mitigatórias devem ser quantificáveis, pois serão objeto de futura conferência.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** As medidas mitigatórias corrigidas foram incluídas na tabela referente as medidas mitigadoras, conforme solicitado.

2ª Análise da CEIV: A exigência permanece, pois não foram reapresentadas as mencionadas Tabelas para fins de conferência.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** As medidas mitigatórias estão na TABELA 60, com a inclusão de uma coluna com o percentual de mitigação aplicado na Matriz. As medidas mitigadoras não foram apresentadas na matriz devido à extensão dos textos.

3ª Análise da CEIV: As medidas mitigatórias para o "Aumento da demanda por equipamentos urbanos" deverão ser quantificáveis, ou seja, paraciclo para quantas bicicletas? Doação de quantos livros literários e para qual instituição? Doação de quantas cadeiras de rodas, e para quem?

23.23 Em 4.1, Tabela 60, indicar em projeto (assim como descrever no EIV) o local das vagas de paraciclo e a quantidade, tanto públicas quanto privadas.

**Resposta Ed. Paganini Tower:** O local do bicicletário foi indicado no projeto. O bicicletário foi alocado no pavimento subsolo junto com a garagem. E o bicicletário público foi projetado em frente as salas comerciais projetadas no empreendimento, junto a calçada no pavimento térreo.

2ª Análise da CEIV: 2ª Análise da CEIV: Não há vagas para bicicletas projetadas na calçada em frente as salas comerciais; e também seriam prejudiciais ao fluxo de pedestres devido à diminuição da largura do passeio. Rever. Ainda, acrescentar a colocação de sinalização no entorno do empreendimento de que há vagas para bicicletas no estacionamento do subsolo.

**2ª Resposta Ed. Paganini Tower:** As bicicletas de uso privado deverão ser estacionadas no Pavimento G1, garagem de uso privativo. Já para as de uso comercial, serão disponibilizados paraciclos na calçada, em frente às salas comerciais. Os paraciclos serão dispostos de forma a respeitar a livre circulação de 3,00m para os pedestres, vide projeto em anexo.

3ª Análise da CEIV: O item 19.3, não respondido sobre o número de viagens geradas pelo empreendimento para o modal cicloviário, subsidia a determinação do número de vagas de uso público, necessárias para bicicletas. Ainda, ilustrar as vagas de uso privado no 2º Pavimento Garagem. Constar no EIV o número de vagas para bicicletas e os locais em que serão instaladas. Ainda, o paraciclo sobre o passeio público deverá ser revisto, pois em se tratando de edificação nova, não será admitido o seu uso entre sobre o passeio público, podendo ser alocado a partir do alinhamento, ou seja, na área de recuo, ou na própria edificação.

23.25 Houve alterações em alguns critérios na Matriz do empreendimento. Nesse sentido, solicita-se a substituição do critério do atributo Abrangência de "3" para "5", e no atributo Importância de "3" para "5", e no atributo Prazo de "1" para "5", no impacto "Alteração na qualidade dos recursos hídricos".

23.26 Houve alterações em alguns critérios na Matriz do empreendimento. Nesse sentido, solicita-se a substituição do critério do atributo Abrangência de "3" para "5", e no atributo Importância de "3" para "5", e no atributo Prazo de "3" para "5", no impacto "Pressão no sistema da EMASA – de abastecimento de água e tratamento de esgoto".

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.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 5 de março de 2021.

Michela Denise Parno A. L. - SPU  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA - EMASA  
(membro da CEIV)

FÁBIO MIRANDA BECKER - SPU  
(membro da CEIV)

GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA - BC  
Trânsito (membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA -SPU  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8F4A-062D-AF25-0A2A

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

- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 05/03/2021 15:00:02 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 05/03/2021 15:54:44 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 05/03/2021 16:19:31 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 05/03/2021 16:30:03 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 05/03/2021 17:01:33 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 05/03/2021 17:07:24 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 08/03/2021 08:59:29 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 09/03/2021 17:41:52 (GMT-03:00)  
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/8F4A-062D-AF25-0A2A>