

## Protocolo 39- 9.828/2020

---

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

**Para:** Representante: Paganini Tower - paganinitower@gmail.com

**Data:** 07/04/2021 às 17:44:38

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SPU, SPU - CEIV, SPU - DAP - ANL, SPU - DAP - ADM, BCTTRAN - COSV, SPU - CEIV - MEM

### Outros

---

Prezados,

segue o Parecer n. 020/2021-CEIV para providências.

Atenciosamente,

—

**Clelia Witt Saldanha**

*Fiscal de Obras II - SPU*

*Matr 40.815/CREA 069078-6*

**Anexos:**

PARECER 020.2021 - Paganini-APART-HOTEL-4ª Análise\_Prot 9828.2020.pdf



**PARECER 020/2021 – 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
- ( ) Terceira Análise - Parecer nº 013/2021-CEIV – 05/03/2021
- ( X ) Quarta Análise - Parecer nº 020/2021-CEIV – 07/04/2021

**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";

**Assim, após a análise da resposta ao Parecer nº 013/2021-CEIV, através da 3ª complementação, a CEIV faz as seguintes considerações, pois alguns itens não foram atendidos na íntegra, conforme descrito abaixo:**

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

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 chek-in/ chek-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.

**3ª Resposta Ed. Paganini Tower:** Ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

4ª Análise da CEIV: A CEIV entende que há edificações construídas que não seguiram a legislação com relação à vaga (para o veículo do tipo ônibus) de embarque/desembarque fora do logradouro. Considerar que essas edificações podem não ter recebido da prefeitura o Habite-se. A esta comissão cabe exigir o cumprimento da legislação, e não o julgamento de sua aplicabilidade. Ainda, a área de embarque/desembarque para os hóspedes deve ser fora do logradouro.

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.

**3ª Resposta Ed. Paganini Tower:** Ver Anexo I – 3º Complemento – Resposta ao Parecer 013/2021/CEIV - Trânsito.

4ª Análise da CEIV: Corrigir após a Figura 3 o seguinte texto: “Para a Rua 961...”; substituir por “[...] Rua 901 [...]”.

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

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.

**3ª Resposta Ed. Paganini Tower:** Serão disponibilizadas três estruturas de paraciclo, instaladas no recuo da edificação, proporcionando 06 vagas em frente às duas salas comerciais (Rua 901), 06 vagas públicas no subsolo e 89 vagas privativas instaladas no pavimento subsolo (Anexo 8 – Arq. Subsolo).

4ª Análise da CEIV: No anexo 09 foi possível observar apenas 04 vagas de uso público para bicicletas, da vaga 09 a 12, e não 06 vagas conforme afirmado no Ofício-resposta.

23.27 Ocorreu acréscimo na descrição dos impactos, na Matriz Qualiquantitativa com o impacto "Redução de n.º de vagas de estacionamentos na Rua 901". A análise da CEIV (item 9.5) não considera tal situação, em razão da previsão legal da adoção da vaga para ônibus no interior do lote (imóvel), bem como da área de embarque/ desembarque em área particular. O empreendimento é um apart-hotel, o qual requer tais espaços diferenciados. Sendo assim, a EIV deverá ser revisto, devendo ser suprimido tal impacto.

23.28 Houve alteração no percentual de mitigação do Impacto "Pressão no sistema de coleta/disposição de resíduos sólidos" de 30% para 50%. A CEIV entende que deverá retornar para os 30%, pois as medidas mitigatórias não foram alteradas e são insuficientes para a redução de 50% do impacto.

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, 07 de abril de 2021.

Michela Denise Parno Alcântara Lima - 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: 2C13-5BC2-C355-E599

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 07/04/2021 17:45:18 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 07/04/2021 18:58:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 08/04/2021 12:38:10 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 08/04/2021 12:39:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 08/04/2021 12:48:15 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 08/04/2021 13:52:18 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 08/04/2021 15:27:39 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 08/04/2021 16:52:57 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 09/04/2021 16:25:01 (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/2C13-5BC2-C355-E599>