

## **Protocolo 41- 9.828/2020**

---

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

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

**Data:** 13/04/2021 às 13:45:38

**Setores (CC):**

SPU - DAP - TER

**Setores envolvidos:**

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

### **Outros**

---

Prezados,

segue o Parecer 023/2021- CEIV - 5ª Análise, parecer final para providências.

Ressaltando o cumprimento do art. 24, da Lei 1677/1997:

O empreendedor propôs a assinatura de um Termo de Compromisso, se comprometendo a realizar a locação de vaga para o uso de embarque/desembarque (ônibus) no lote sob DIC nº 31570, onde funciona estacionamento privado descoberto, com acesso pela Rua 951, condicionando a emissão do Alvará de Licença para Construção da SPU à apresentação do referido Termo de Compromisso, ou seja, que este EIV seja aprovado com a condicionante de apresentação do termo para o licenciamento da obra e cumprimento do termo para a emissão do Habite-se ao término da obra.

Diante disto, considerando que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos, conforme o disposto no art. 8º, da Instrução Normativa nº 001/2019 – EIV:

“Art. 8º A atuação da CEIV e a análise de que trata o art. 11 da Lei Complementar Municipal n. 24, de 18 de abril de 2018 se restringem a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança, possuindo caráter meramente opinativo.”

A CEIV não tem a prerrogativa de acatar o pleito de apresentação do Termo de Compromisso e de definir a condicionante para a emissão do Alvará de Licença para Construção. Assim sendo, a manifestação da CEIV sobre o assunto em tese se restringe a exigir que o empreendimento possua a vaga de embarque/desembarque para ônibus.

Atenciosamente,

—

**Clelia Witt Saldanha**  
Fiscal de Obras II - SPU

Matr 40.815/CREA 069078-6

**Anexos:**

PARECER 023.2021 - Paganini-APART-HOTEL- 5<sup>a</sup> Análise - Parecer Final.pdf

**PARECER 023/2021 – 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
- ( ) Quarta Análise - Parecer nº 020/2021-CEIV – 07/04/2021
- ( X ) Quinta Análise - Parecer nº 023/2021-CEIV – 12/04/2021

**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”;

### **Esta CEIV consigna:**

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento de uso “Hotelaria - Serviços” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo nº 9828/2020. A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise nº 052/2020-CEIV em 23/10/2020 solicitando complementação de informações, tais como, caracterização, dimensionamento e descrição da obra, cronograma físico, detalhamento das etapas e canteiro de obras, ajustes na Matriz e no EIT. A resposta ao parecer foi protocolada, sendo a primeira complementação, em 16/11/2020 pela consultoria. Em 08/01/2021, a CEIV emitiu o segundo Parecer de Análise sob nº 002/2021-CEIV, com o apontamento dos itens não atendidos completamente, principalmente em relação ao canteiro de obras e ao EIT. Em 31/01/2021 a consultoria apresentou a segunda complementação do estudo, sendo emitido o terceiro Parecer de Análise sob nº 013/2021-CEIV, em 05/03/2021, com pendências relacionadas ao EIT tais como definição de área de embarque/desembarque (ônibus), vagas do bicicletário, etc. Foi apresentada a terceira complementação em 15/03/2021, analisada e emitido o Parecer nº 020/2020 – CEIV (4ª análise), em 07/04/2021. Após a análise da 3ª complementação ainda restaram complementações de itens, referentes à área do trânsito, os quais deverão ser apresentados no EIV Final obrigatoriamente, sob pena de arquivamento do processo. 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 cumpridas as condicionantes na apresentação do EIV Final.

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 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, N/C, 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:**

- Orientação a motoristas acerca de direção com segurança, evitando obstrução de vias e calçadas;
- Dar prioridade para carga/descarga de materiais e matéria-prima fora dos horários de pico;
- Utilizar área do terreno para a realização de manobras;
- Realizar sinalização de segurança para o acesso de veículos ao terreno;
- Disponibilizar área de trânsito seguro para pedestres no caso de utilização de calçadas ou eventuais obstruções necessárias, demarcadas com fitas indicativas, placas, cones;
- Disponibilização de vagas de estacionamento para os trabalhadores no interior do lote/obra;
- Realizar monitoramento do ruído no período de obras em acordo com a NBR 10.151;
- Locação da área de preparação e corte de ferragens em local mais distante possível das residências da vizinhança, além da sinalização do canteiro de obras informando horários de carga e descarga, e de outros informativos;
- Utilizar ainda tapumes, no entorno do terreno do empreendimento, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
- Todos os trabalhadores deverão usar EPI que contemplem protetores auriculares;
- Os horários de obra deverão ser restringidos aos horários de diurnos, a partir das 7:30h e finalizados até as 18h, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h, no mínimo;
- Em períodos de tempo seco deverá ser feita a aspersão água sobre áreas de circulação de veículos para evitar a suspensão de partículas;
- O acondicionamento de matérias-primas e insumos deverá ser em locais adequados;
- Veículos pesados deverão manter o motor desligado enquanto não utilizados/em espera;
- Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
- As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
- Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos no canteiro de obras, procurando mantê-las sempre livres de partículas;
- Aplicação correta do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC;
- Realizar o recolhimento e correto armazenamento dos resíduos produzidos no canteiro de obras, mantendo tanque de decantação e reaproveitamento da água para a lavagem de equipamentos;
- Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto a disposição adequada dos resíduos/efluentes;

- Proteção do solo e drenagem durante a execução das escavações e das cortinas do subsolo;
- Aplicação de escoramentos nas extremas do terreno;
- Execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Este deve contemplar: organização do layout do canteiro de obras com a previsão de local para o acondicionamento de resíduos; construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução Conama 307/2002;
- Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos; contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
- Realizar ações de aproveitamento de materiais e para minimizar a geração de resíduos; documentar todos os registros de geração;
- Uso de concreto usinado;
- Uso de materiais (ex.: vidro) para fechamento e acabamento, reduzindo o uso de aplicação de argamassas;
- Uso de reservatório de 5.000 L para a coleta de águas pluviais para reaproveitamento na obra;

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

- Disposição de paraciclos e de espaço privativo para a guarda das bicicletas, para fomento do uso das mesmas, sendo de 12 vagas públicas (6 vagas no recuo pela Rua 901 e as outras no subsolo) e 89 vagas privativas no subsolo;
- Doação de 4 cadeiras de rodas (conforme descrição no EIV) para instituições a serem definidas;
- Pavimentação e sinalização adequada das calçadas para pedestres;
- Disponibilização de um espaço para lazer, numa área de aproximadamente dois mil metros quadrados (6º pav.) com Espaço Kids Interno, Espaço Kids Externo (parquinho), Academia, Piscinas, Espaço Gourmet, Espaço Pub, Sala de Jogos, Espaço Pet, Terraços Descobertos, etc;
- Instalação de placa informando a existência do estacionamento EPP, na fachada do edifício;
- Instalação de placa indicando a existência de vagas de uso público para bicicletas no pavimento subsolo na fachada da edificação;
- Disponibilização de informativos no interior do empreendimento, incentivando os hóspedes/usuários ao uso de bicicletas;
- Disponibilização das vagas públicas e privadas para bicicletas;
- Plano de manutenção das instalações do empreendimento conforme estabelece a NBR 5674 – ABNT;

- Implantação de reservatório para coleta de águas pluviais para o aproveitamento em usos não potáveis (lavação de terraços, garagens, calçadas; rega de jardim, etc) e do reservatório de retardo;
- Aplicar corretamente o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos;
- Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os funcionários e hóspedes/clientes para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação à reciclagem;
- As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica com redução de consumo;
- Adoção de temporizadores nas áreas comuns;
- Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;
- Aproveitamento da água da chuva para fins não potáveis, por exemplo, nos jardins, lavação de terraços, etc;
- Utilização de lâmpadas de LED; utilizar equipamentos que possuam baixos níveis de consumo;
- Implantação de postes de iluminação externa com painel solar, uso de lâmpadas de led para maior eficiência energética;
- Garantir o desligamento automático de equipamentos e iluminação quando não se encontrarem em utilização; adequar arquitetura do empreendimento para favorecer a iluminação, além do estudo de outras técnicas de eficiência energética.
- Em cumprimento à Lei Municipal nº 2.396/2004, que alterou o art. 24, da Lei Municipal 1677/1997, no que diz respeito à disponibilização de 01 (uma) vaga de ônibus para embarque/desembarque inserida na área física do terreno, deverá apresentar local adequado para tal;

**Observação importante:** o empreendedor propôs a assinatura de um Termo de Compromisso, se comprometendo a realizar a locação de vaga para o uso de embarque/desembarque (ônibus) no lote sob DIC nº 31570, onde funciona estacionamento privado descoberto, com acesso pela Rua 951, condicionando a emissão do Alvará de Licença para Construção da SPU à apresentação do referido Termo de Compromisso, ou seja, que este EIV seja aprovado com a condicionante de apresentação do termo para o licenciamento da obra e cumprimento do termo para a emissão do Habite-se ao término da obra.

Diante disto, considerando que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos, conforme o disposto no art. 8º, da Instrução Normativa nº 001/2019 – EIV:

*“Art. 8º A atuação da CEIV e a análise de que trata o art. 11 da Lei Complementar Municipal n. 24, de 18 de abril de 2018 se restringem a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança, possuindo caráter meramente opinativo.”*

A CEIV não tem a prerrogativa de acatar o pleito de apresentação do Termo de Compromisso e de definir a condicionante para a emissão do Alvará de Licença para Construção. Assim sendo, a manifestação da CEIV sobre o assunto em tese se restringe a exigir que o empreendimento possua a vaga de embarque/desembarque para ônibus.

**Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento em CUB-SC: 26.130,79 CUB

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 26.130,79 CUB x 0,00756 = 197,55 CUBs

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 Vizinhaça não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 12 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)