

PARECER 055/2020 - CEIV

**PARECER 055/2020 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

( X ) Primeira Análise – Parecer nº 055/2020-CEIV – 14/10/2020

**Processo Administrativo nº:** 12529/2020 (1Doc)

**Projeto:** Eliat Residence

**Área do lote:** 3.644,65 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 41.292,27 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 42 (quarenta e dois) pavimentos totais, sendo 07 embasamento, 01 Lazer, 01 Tipo Diferenciado, 28 Tipos, 01 Duplex inferior, 01 Duplex Superior e 03 Técnicos.

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 120 (cento e vinte)

**Número de Unidades Autônomas Comerciais:** 14 (quatorze)

**Vagas de Garagem:** 526

**Endereço:** Ruas 3000, 3100 e 3050, Centro

**Uso:** Residencial multifamiliar e comercial

**Zona:** ZACC-I-C

**DIC:** 22757

**Investimento previsto:** 41.292,27 CUB's

**Enquadramento:** Art. 53, inc. II da Lei Municipal n. 2.794/2008.

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779, de 11 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 014/DEAP-SPU/2020, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, residencial e comercial, denominado Eliat Residence, requerido por Deise Soares (CPF 055.348.279 39), situado nas Ruas 3000, 3100 e 3050, Centro.

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 30273/12;

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

PARECER 055/2020 - CEIV

submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a “legislação urbanística em geral”,

**Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado a CEIV faz as seguintes considerações:**

1. Conforme item 2.2 do Termo de Referência anexo da Lei 24/2018 o Dimensionamento e Caracterização do empreendimento e atividade deve apresentar o dimensionamento do empreendimento a ser construído indicando seus índices construtivos de projeto e o permitido para o zoneamento (coeficiente de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação, área permeável), metragem total e número de salas, unidades habitacionais, leitos, etc.. Apresentar vagas de estacionamento de veículos e bicicletas. Indicar previsão de população total prevista para o empreendimento, indicando a metodologia utilizada para estimativa ou previsão, e ilustrar apresentando imagens do futuro empreendimento. Rever.
2. No item 9.3 DESCRIÇÃO DAS OBRAS
  - 2.1. Deverá indicar os métodos construtivos, visando a correlação com os impactos gerados durante a fase de obras. Não se trata de um memorial descritivo dos serviços executados, responsabilizando a Construtora por qualquer erro de locação, ou indicando que a infra-estrutura “*Será executada obedecendo ao projeto específico baseado na sondagem do terreno [...]*” por exemplo. Rever para atender a TR anexo da Lei 24/2018. Neste item, deverá ser descrito como será a execução do embasamento, bem como a ordem das torres, estabelecendo a dinâmica do canteiro de obras durante as diversas etapas da fase de implantação.
  - 2.2. O canteiro de obras deverá indicar as áreas de carga e descarga, concretagem, bombas de concreto, bem como estabelecer uma relação com as etapas de obra.
  - 2.3. O Cronograma deverá refletir as etapas da obra, por exemplo, quais partes do embasamento serão iniciadas primeiro.
3. Indicar a metodologia para chegar à estimativa de consumo de água na fase de implantação no item 9.9.1 CONSUMO DE ÁGUA.
4. Em relação à Declaração de Situação de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto emitida pela EMASA não consta neste documento dados da demanda de consumo de água e geração de efluentes líquidos do empreendimento que comprove o não comprometimento da capacidade da rede coletora de esgoto e abastecimento de água. Rever.

PARECER 055/2020 - CEIV

5. No item 9.9.2 CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA, Fase de Implantação

5.1. Este item indica a demanda de 6.606,76 kWh/mês para o “alojamento provisório”. Esclarecer se esta demanda é apenas para a área de alojamento, ou se para toda a obra.

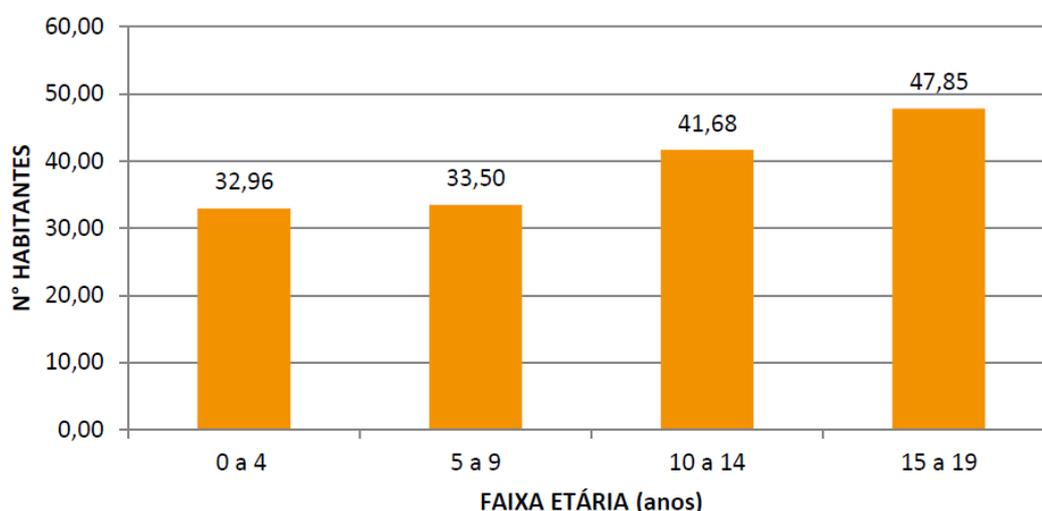
5.2. Indicar a metodologia utilizada para esta estimativa.

6. Indicar metodologia para o volume de efluentes sanitários durante a fase de implantação no item 9.9.5 PRODUÇÃO DE EFLUENTES LÍQUIDOS.

7. Indicar a metodologia de cálculo para o volume de contenção de água pluvial no item 9.9.6 EFLUENTE DE DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS GERADAS.

8. Em relação ao item 9.10 ESTIMAR A DEMANDA A SER GERADA PELO AUMENTO DE POPULAÇÃO, esclarecer como o EIV chegou à conclusão de que o aumento da população em idade escolar não irá gerar sobrecarga aos estabelecimentos educacionais, sejam eles públicos ou privados, uma vez que indica que haverá 156 alunos no empreendimento, conforme números na figura 11:

Figura 11. Gráfico faixa etária de crianças no empreendimento em relação ao município.



Fonte: LDD ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSULTORIA, 2020.

9. Ainda no item 9.10 ESTIMAR A DEMANDA A SER GERADA PELO AUMENTO DE POPULAÇÃO, esclarecer como chegaram à conclusão de “*que possivelmente, não haverá sobrecarga nos equipamentos de saúde pública.*”, uma vez que a hipótese trabalhada que 20% da população residente utilizará o serviço de saúde pública, o que equivale à 79 habitantes.

PARECER 055/2020 - CEIV

10. Deverá apresentar estudo de ventilação, conforme item 2.11 do TR:  
Apresentar através de simulações os ventos dominantes e secundários e a formação de zonas de turbulência quando couber.
11. Quanto ao EIT apresentado no item 9.12 SISTEMA VIÁRIO E O EMPREENDIMENTO, tem-se as seguintes considerações:
  - 11.1. Em ii, "SUMÁRIO", corrigir o erro do "ANEXO" e "ANOTAÇÃO [...]";
  - 11.2. Em 3.1, no terceiro parágrafo há a informação de que são 504 vagas de garagem, isso é diferente do informado na tabela 1 (526 vagas) do EIV em 9.1;
  - 11.3. No projeto arquitetônico o somatório no QUADRO DE VAGAS PARA AUTOMÓVEIS resulta em 529 vagas. Verificar essas informações; e o número 80 em "TOTAL DE VAGAS PÚBLICAS", pois esse não confere com o quadro já citado. Conseqüentemente, verificar a Tabela 2 do EIT;
  - 11.4. Em 3.2 corrigir a Figura 2, a Rua 3100 e a Rua 3122 passaram por alterações de trânsito;
  - 11.5. Em 4.1, a Figura 6 ilustra uma informação diferente do apresentado no EIV (ver Figura 91 em 10.5): Rua 3100 como via local versus um trecho da R. 3100 caracterizado como via arterial primária. Rever;
  - 11.6. Em 5.2.3, as cores das linhas isócronas/isócotas/local do empreendimento na Figura 9 divergem do parágrafo que antecede a imagem. Além disso, por que a AVD e a AVI não são as mesmas tanto para o EIV quanto para o EIT?
  - 11.7. Em 6.1, no último parágrafo as informações se referem ao Bairro dos Estados, ou seja, incoerente com a localização do empreendimento do EIT em análise.
  - 11.8. Em 6.2.1, rever no segundo parágrafo a informação: "[...] Ainda na Figura B [...]".
  - 11.9. Em 6.2.1, são apresentadas observações quanto à sinalização nas Figuras 11 e 15 de uma fonte datada de 2019, ou seja, desatualizada. Rever;
  - 11.10. Em 6.2.2 apresentar as linhas de ônibus a nível de AVD e a localização do empreendimento. Ainda, apresentar a localização do

PARECER 055/2020 - CEIV

empreendimento, dos abrigos de passageiros/pontos de ônibus e as distâncias desses últimos em relação ao primeiro.

- 11.11. Também em 6.2.2, apresentar conforme o Termo de Referência da Legislação Municipal nº 24/2018: "Sistema de transporte: indicar a previsão de incremento no sistema público de transporte."
- 11.12. Em 6.2.4 a Figura 30 não condiz com a realidade implantada. Rever a classificação da 3a Avenida até a rotatória com a Rua 3100; e a Rua 3000.
- 11.13. Em 6.3 na página 35, por que o período das 17:00 às 19:00 horas foi escolhido para determinação da hora-pico?
- 11.14. Em 6.3 na Figura 32, não seriam nove movimentos? A Figura 34 e o Anexo I estão divergentes. A Figura 36 e o Anexo I estão divergentes - não seriam três movimentos na interseção? Por que no Anexo I há apenas um movimento?
- 11.15. Em 7.1.3 apresentar o número de viagens de pedestres e ciclistas na hora-pico.
- 11.16. Ainda em 7.1.3 – Divisão modal, o EIT informa "*Tanto o modelo utilizado para previsão da geração de viagens comerciais (CET-SP, 2011), quanto residenciais (NITTRANS, 2011) consideram apenas as viagens de veículos automotores. Dessa forma, não é realizada a divisão modal das viagens previstas.*". Contudo, no EIV do empreendimento Home Flowers Residence, desenvolvido com a mesma metodologia, pela mesma consultoria, realizou a divisão modal utilizando os dados do PlanMob de BC. Desta forma, esclarecer a metodologia adotada, e revisar os estudos com a uniformidade de metodologia.
- 11.17. Em 9.1.1 rever o número de vagas descrito pois diverge daquele apresentado no projeto arquitetônico. Ainda, vagas obrigatórias não são consideradas medidas mitigadoras. Há vagas excedentes ao exigido?
- 11.18. Em 9.1.2, uma vaga para carga/descarga será suficiente para todo o empreendimento (área residencial + área comercial)? Considerar a implantação de duas vagas, caso contrário, provar que esse número não será necessário.
- 11.19. Ainda em 9.1.2 rever a informação com relação a uma vaga de carga/descarga na área do estacionamento público/privado, pois no projeto arquitetônico esta vaga está alocada na área privativa.

PARECER 055/2020 - CEIV

- 11.20. Em 9.1.3, rever o número de vagas para PNE na área privativa de estacionamento. Conforme o percentual em legislação a quantidade correta de vagas para esse usuário é oito.
- 11.21. Referente ao descrito em 9.1.4, acrescentar a localização do bicicletário/nº de vagas. Não haverá vagas para bicicletas na área privativa? Ainda, pretende-se ou serão instalados bicicletários externos? Ilustrar em projeto a localização desses e a quantidade de vagas. Serão bicicletários ou paraciclos?
- 11.22. Em 9.1.5 descreve-se o que é exigido em lei, ou seja, não há excedente, portanto não é medida mitigadora.
- 11.23. Em 9.2.1, esclarecer a informação declarada: "O empreendedor arcará com os custos de abertura e urbanização [...]", considerando que a via projetada será executada com recursos da Prefeitura de Balneário Camboriú.
- 11.24. Com relação a 9.2.2, apresentar projeto que contenha as readequações que o empreendedor se propõe a fazer.
- 11.25. Ao longo do EIT é declarado que o acesso de veículos será apenas pela Rua 3050, mas foi verificado que em projeto há um acesso pela Rua 3000. Corrigir o EIT considerando isso: distribuição de viagens, níveis de serviço, etc.
- 11.26. Ilustrar em projeto as vagas de embarque/desembarque.
- 11.27. Durante a fase de implantação, onde serão realizadas as operações de carga/descarga e estacionamento de caminhões de concretagem? Ilustrar no projeto do canteiro de obras.
12. Em 9.12.1 rever: "o segundo acesso se dá pela rua projetada pelo empreendimento, tendo acesso pelas ruas 3000 e 3100", pois essa via terá sentido único da Rua 3000 para a Rua 3100.
13. No item 9.13 GERAÇÕES DE EMPREGO E RENDA o estudo estima que haverá "*um aumento significativo na oferta de empregos [...]*" e "*um número ainda mais expressivo para a contratação por parte dos proprietários, de pessoas que trabalham como empregadas domésticas e/ou diaristas para a limpeza individual dos apartamentos [...]*", no entanto não faz nenhuma análise do incremento populacional gerado a partir desta afirmativa no transporte público.

PARECER 055/2020 - CEIV

14. Em 10.1 na Figura 38, o título, a indicação por seta e o polígono ilustrado não condizem com a ADA (Área Diretamente Afetada). Indicar o polígono da ADA.
15. Esclarecer qual a fonte das informações contidas na figura 41.
16. Esclarecer o que é o registro "BC" nos quadros do item 10.2.2.2 Levantamento Faunístico (Vitorana uranoscopa - Perereca-de-vidro).
17. No Item 10.3.2 ESGOTO SANITÁRIO, rever as informações descritas no parágrafo 2 e 3, pois estão equivocadas.
18. No item 10.3.2 ÁGUA, rever as informações descritas no parágrafo 2, pois estão equivocadas.
19. Apresentar viabilidade e projeto hidrossanitário aprovado pela EMASA.
20. Rever declaração da EMASA quanto a viabilidade de abastecimento e coleta de esgoto, pois não consta neste documento dados da demanda de consumo de água e geração de efluentes líquidos do empreendimento que comprove o não comprometimento da capacidade da rede coletora de esgoto e abastecimento de água.
21. No item 10.3.5 Drenagem, rever a afirmação do 3º parágrafo, pois não condizem com a figura 70 apresentada.
22. Ainda no item 10.3.5 Drenagem, a figura 70 indica que existe tubulação de drenagem no interior da ADA. Esclarecer e indicar qual será a intervenção neste item, em relação a abertura da via projetada.
23. Apresentar no item 10.5 LEITURA DA PAISAGEM, imagens do empreendimento inseridas no contexto urbano local.
24. Em 10.5, na página 134, no primeiro parágrafo, rever a palavra passeios: "Segundo o mapa de hierarquia de passeios disponibilizado [...]".
25. Os impactos devem ser nominados e descritos detalhadamente no EIV (corpo do EIV) e após sua descrição, devem ser classificados um a um (Matriz de Impactos)
26. Considerando o Termo de Referência anexo a Lei Complementar 24/2018, entende-se que os impactos relacionados na matriz de impactos devem ser descritos e detalhados no corpo do EIV, bem como suas mitigações
27. Apresentar o resumo do cálculo de compensação no corpo do EIV

PARECER 055/2020 - CEIV

28. Quanto a Matriz de Impactos, seguem as seguintes considerações:

- 28.1. O impacto “Impermeabilização do solo” deva ter a sua importância alterada para “5”;
- 28.2. O impacto “Redução da disponibilidade hídrica” deve ter seu percentual de mitigação zerado, uma vez que apresenta na planilha de gestão “IMPACTO NÃO MITIGADO”.
- 28.3. O impacto de “Perda de Cobertura Vegetal” relacionada ao Aspecto Supressão de Vegetação deverá ter o seu percentual de mitigação de 0%, pois será suprimido 100% dos exemplares arbóreos, conforme figura 67, e a compensação ambiental não pode ser considerada uma mitigação do impacto.
- 28.4. O impacto “Afugentamento de fauna” deve ter seu percentual de mitigação zerado, uma vez que apresenta na planilha de gestão “IMPACTO NÃO MITIGADO”.
- 28.5. O impacto “Deteriorização de vias públicas” deve ter a expectativa de ocorrência alterado para “5”, uma vez que é certo que serão realizadas obras nos pavimentos das vias existentes para a abertura da via projetada.
- 28.6. Quais são as medidas mitigadoras para “deterioração das vias públicas” na fase de implantação? Reavaliar percentual de mitigação para esse impacto.
- 28.7. O impacto de “Pressão no sistema de tratamento público de efluentes” deverá ter o seu percentual de mitigação de zerado, uma vez que apresenta na planilha de gestão “Não cabe mitigação, envolve planejamento urbano”.
- 28.8. O impacto de “Pressão no sistema de captação, tratamento e abastecimento de água” deverá ter o seu percentual de mitigação de zerado, uma vez que apresenta na planilha de gestão “Não cabe mitigação, envolve planejamento urbano”.
- 28.9. O impacto de “Pressão no sistema de abastecimento de energia” deverá ter o seu percentual de mitigação zerado, uma vez que apresenta na planilha de gestão “Não cabe mitigação, envolve planejamento urbano”.
- 28.10. O impacto de “Pressão no sistema de drenagem” deve ter sua importância alterada para “5”.

PARECER 055/2020 - CEIV

- 28.11. O impacto de "Aumento do sombreamento" deve ter seu prazo alterado para "5".
  - 28.12. A mitigação de "Proteção do solo" do impacto "Alteração no padrão de escoamento da água na superfície do solo" não tem relação com a fase de operação do empreendimento, portanto deve ser desconsiderado o percentual de mitigação de 30% deste impacto.
  - 28.13. O impacto de "Aumento da poluição" deverá ter o seu percentual de mitigação revisto, pois não há medidas constantes no Manual do Proprietário que justifiquem o valor de 50%.
  - 28.14. O impacto de "Pressão no sistema viário" deverá ter o seu percentual de mitigação revisto, pois não há medidas mitigadoras que justifiquem o valor de 50%.
  - 28.15. O impacto de "Aumento do consumo de energia" deverá ter o seu percentual de mitigação revisto, pois não há medidas constantes no Manual do Proprietário que justifiquem o valor de 50%.
  - 28.16. O impacto de "Pressão no sistema de captação, tratamento e abastecimento de água" durante a fase de operação deverá ter o seu percentual de mitigação de zero, uma vez que apresenta na planilha de gestão "Não cabe mitigação, envolve planejamento urbano".
  - 28.17. O impacto de "Pressão no sistema de coleta e disposição de resíduos sólidos" deverá ter o seu percentual de mitigação revisto, pois não há medidas no Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos que justifiquem o valor de 50%.
29. Quanto ao cálculo de Valor de Compensação, considerando as correções apontadas na Matriz de Impactos o Índice de Magnitude do Empreendimento passa a ser "3". Rever cálculo.
30. Em relação à diretriz viária (via projetada) incidente no terreno do projeto, deverá anexar manifestação da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária, com a concordância de sua posição e geometria, uma vez que a Lei 2.794/2008, bem como a Certidão de Viabilidade de Construção n. 289/2020, não apresentam o seu traçado definitivo.

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.

PARECER 055/2020 - CEIV

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, 14 de outubro de 2020.

Michela Denise Parno Alcântara Lima - SPU  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA - EMASA  
(membro)

FÁBIO MIRANDA BECKER – SPU  
(membro)

GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA -  
BC Trânsito (membro)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA –  
SEMAM (membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO –  
SPU (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA –SPU  
(membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro)



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 20C1-F47B-67AD-E864

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

- ✓ MICHELA DENISE PARNO ALCANTARA LIMA (CPF 004.XXX.XXX-24) em 14/10/2020 14:37:58 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 14/10/2020 14:45:28 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 14/10/2020 14:47:27 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 14/10/2020 14:52:34 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 14/10/2020 14:52:50 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FÁBIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 14/10/2020 15:16:49 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 14/10/2020 16:37:56 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 14/10/2020 18:39:37 (GMT-03:00)  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 16/10/2020 07:37:08 (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/20C1-F47B-67AD-E864>