

## Protocolo 15- 25.549/2021

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

**Para:** Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

**Data:** 02/03/2022 às 19:36:28

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SPU - DAP, SFA - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - ANL, SPU - DAP - ADM, SPU - CEIV - MEM

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue o Parecer 011/2022 - CEIV, referente a 3ª análise do EIV e complementações, para ciência e providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha**

*Fiscal de Obras II - SPU*

*Matr 40.815/CREA 069078-6*

**Anexos:**

PARECER\_011\_2022\_Ed\_Green\_Hills\_Residence\_3\_analise\_Prot\_25\_549\_21.pdf

**PARECER 011/2022 – CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 038/2021-CEIV – 13/09/2021  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 061/2021-CEIV - 23/12/2021  
(X) Terceira Análise – Parecer nº 011/2022-CEIV – 02/03/2022

**Processo Administrativo nº:** 25.549/2021 – 1DOC

**Projeto:** Ed. Green Hills Residence

**Proprietário:** Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90)

**Requerente:** Koeddermann Consultores Associados Ltda.

**Área do lote:** 2.756,43 m<sup>2</sup>

**Área a ser construída:** 30.071,06 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 32 pavimentos

**Número de Vagas:** 282 vagas + 58 vagas p/EPP

**Endereço:** Av. do Estado Dalmo Vieira, nº 1.837 - Pioneiros

**Uso:** Misto (Residencial e Não-residencial) – 92 apartamentos e 03 salas comerciais

**Zona:** ZACC I – C, frente Av. do Estado

**Dic:** 166043

**Investimento previsto:** 30.071,06 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779, de 11 de fevereiro de 2020 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 08/DEAP-SPU/2021 (e-25.549/2021)., que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento comercial e multifamiliar, denominado Ed. Green Hills Residence, requerido por Koeddermann Consultores Associados (CNPJ 17.288.405/0001-70), referente a empreendimento da Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90), a ser implantado à Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 1.837, bairro Pioneiros;

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 nº 13/2019, com a única análise ocorrida em 20 de fevereiro de 2020, resultando no Parecer nº 059/2020/M/NML/AP-DEAP/SPU, mas novamente submetido a reavaliação em 20 de abril de 2021, e

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".

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

**SOBRE A ANÁLISE DO SISTEMA VIÁRIO/TRÂNSITO  
SEGUINTE CONSIDERAÇÕES:**

**A CEIV TEM AS**

20. Em 2.13.1.6, em c) Divisão modal, calcular o número de viagens por meio de bicicleta. Ilustrar no projeto e descrever no EIV a localização e a quantidade de vagas para bicicletas para uso condominial e paraciclos públicos. Bem como, apresentar o cálculo das vagas de uso público;

*R: O número de viagens por meio de bicicleta pode ser visualizado abaixo [...];*

**2ª Consideração da CEIV:** A localização do paraciclo passará por aprovação da CEIV, portanto, defini-la e ilustrar no projeto, assim como enviá-lo como anexo do EIV.

**2º Complemento Ed. Green Hills:** A localização do paraciclo consta na prancha 02 do Projeto Arquitetônico (ANEXO II).

**3ª Consideração da CEIV:** Ilustrar a locação do Paraciclo com cotas e analisar a proximidade ao acesso de veículos (Residencial). Ainda, No pavimento Térreo, a vaga de Carga e Descarga foi atribuída com 10 metros de comprimento (2 vagas de carro com 5 metros), o que representa uma medida bem representativa para este tipo de operação em áreas internas de edificações, visto que é comum a presença de veículos maiores como utilitários e caminhões de pequeno porte nos procedimentos de carga e descarga, tanto para a parte comercial (carga e descarga de materiais e produtos) como para a residencial (carga e descarga de móveis e produtos adquiridos pelos moradores, por exemplo). Desta forma, considerar a atribuição de uma vaga de carga e descarga maior para o Mezanino, em atendimento à demanda residencial, podendo ter 10 metros de comprimento como a aplicada no térreo. No EIV foram apresentadas 58 vagas públicas (EPP) e 285 vagas privativas (Residenciais), entretanto, na apresentação das plantas foram contabilizadas 57 vagas para carro no EPP e 286 no estacionamento privativo (Residencial), conforme a tabela abaixo. Portanto, compatibilizar as informações da quantidade de vagas descritas no Projeto e no EIV.

GREEN HILLS RESIDENCE					
GARAGENS – Vagas Públicas (EPP)					Vagas para carro TOTAL
AUTO			MOTO	BICICLETAS	
Térreo	Comuns	40	23	20	57
	Idoso:	3			
	PCD	2			
	C/D	2			
	E/D	1			
Mezanino (G1)	Comuns	12	-	-	
TOTAL		60	23	20	
GARAGENS – Vagas Privativas (Residencial)					Vagas para carro TOTAL
AUTO			MOTO	BICICLETAS	
Mezanino (G1)	Comuns	34	-	53	286
	Idoso:	-			
	C/D	1			
	Comuns	59			
G2	PCD	1	-	-	
G3	Comuns	65	8	-	
G4	Comuns	63	8	-	
G5	Comuns	61	8	-	
	PCD	3			
TOTAL		287	24	53	

25. Referente ao item 4.5.4, apresentar o projeto arquitetônico básico (executivo) com o detalhamento dos acessos, faixas, controladores, etc, com os devidos dimensionamentos (cotas);

**R:** *Segue na figura abaixo projeto detalhado do acesso ao estacionamento público privado, onde é possível observar um portão para o controle de acesso, bem como um espaço de acomodação para 02 veículos em fila fora do espaço do passeio.*

**2ª Consideração da CEIV:** O projeto arquitetônico básico (executivo) não foi apresentado, rever. Ainda, projetar rebaixos de meio-fio com 6,0 m de largura para evitar acumulação de veículos na via ou sobre a calçada. Os acessos a partir da apresentação do projeto arquitetônico básico (executivo) serão novamente analisados. Ainda, a faixa de acumulação deve ser ilustrada com cotas;

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *O Projeto Arquitetônico básico executivo consta no ANEXO II deste documento. Foi projetado o rebaixo do meio-fio com 6,0 m de largura e apresentado no item 18. A faixa de acumulação de cada um dos acessos foi ilustrada com um veículo do tipo carro, com dimensões de 4,1 x 1,7 m, além de uma cota demonstrando a medida de acumulação fora do passeio (faixa de serviço + faixa livre + faixa de acesso). Seguem abaixo as imagens do acesso à garagem pública privada, com 3 veículos leves em fila e uma dimensão de 14,65 m [...];*

**3ª Consideração da CEIV:** Os acessos duplos demonstrados em projeto possuem as seguintes dimensões:

- Comercial (EPP): 6,03 m (portão não cotado com largura inferior a 6,0 m);

- Condominal (Privativo): 6,30 m (portão não cotado com largura inferior a 6,0 m);

Verificar se atendem a largura mínima estabelecida no art. 41 da Lei Municipal nº 2794/08: “Nos edifícios residenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 80 (oitenta) e para edificações com usos mistos, ou não residenciais, com vagas de estacionamento superior a 50 (cinquenta), a entrada e saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,0 m (seis metros) ou acessos distintos.”

Os veículos-tipo ilustrados na faixa de acumulação (largura de 1,70 m e comprimento de 4,10 m) demonstram que, aparentemente, não é possível a passagem de dois veículos ao mesmo tempo pelo portão. Avaliar a possibilidade de alteração da largura do portão ou melhor detalhamento (cotas) da abertura de acesso, considerando ainda a ocorrência de acesso de veículos maiores (SUVs, picapes, etc).

31. Em relação ao item 3.8 LEITURA DA PAISAGEM, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. Como se dará a integração da fachada do empreendimento e a inter-relação destes espaços? A imagem apresentada (figura 103), não apresenta esta relação de forma clara, portanto realizar simulação;

**R:** *Constam no ANEXO III deste documento as imagens em 3D com as alterações solicitadas. A Figura 103 e a análise da paisagem foram atualizadas na versão final do EIV, conforme abaixo.*

**2ª Consideração da CEIV:** As imagens apresentadas no anexo III possuem informações quanto à volumetria do empreendimento, contudo não possui uma relação entre a área privada e o espaço público, como arborização e paisagismo (atendo a Lei Municipal nº 4107/2018), não sendo possível avaliar o item em sua integralidade. Ainda, as imagens apresentadas não trazem a realidade da inserção do empreendimento na vizinhança, pois demonstram área vegetada em todo o seu entorno. Apresentar além das imagens, os projetos arquitetônicos contemplando essa integração dos espaços;

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *Imagens alteradas conforme solicitado constam no ANEXO VII deste documento.*

**3ª Consideração da CEIV:** Atendido parcialmente. As imagens apresentadas no Anexo VII trazem a realidade da inserção do empreendimento na vizinhança, contudo não possuem uma relação entre a área privada e espaço público, como arborização e paisagismo, atendendo a Lei Municipal nº 4107/2018. Ainda, a planta baixa do pavimento térreo traz a implantação de um paraciclo, o qual pode ser representado nessa relação. Sendo assim, reitera-se o item.

QUANTO A MATRIZ QUALIQUANTITATIVA, TEMOS AS SEGUINTESS CONSIDERAÇÕES:

- FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA):

34. Para a classificação do impacto “Contaminação do solo e águas subterrâneas por efluentes líquidos”, a CEIV entende ser um impacto “real” e, deverão ser considerado os efluentes da obra propriamente dita, resíduos de concretos, argamassas, águas de lavagem de equipamentos, etc. Adequar na Matriz Quali quantitativa e nas demais descrições pertinentes;

**R:** *Sugestão não acatada. A equipe técnica entende que o impacto é potencial, uma vez que, devido ao fato dos efluentes líquidos serem direcionados desde o início das atividades de instalação do empreendimento à rede pública de coleta, possíveis impactos gerados por esses efluentes líquidos serão situações emergenciais, com pouquíssimas chances de ocorrer, conforme define a Lei 24/2018 de Balneário Camboriú.*

**2ª Consideração da CEIV:** A CEIV mantém a sua consideração inicial. No entanto, caso não seja revisto o posicionamento da consultoria/empreendedor, poderá ser apresentada declaração do responsável técnico pela execução da obra e, pelo responsável técnico pela execução das instalações hidrossanitárias, de que não haverá contaminação do solo e/ou do sistema público de drenagem pluvial, oriunda das



lavações (tubulação e bombas de concreto, betoneiras, equipamentos em geral, rodas, caminhões, etc) e nem por outros efluentes da obra em si. Assim como, apresentar plano para evitar que efluentes, provenientes das atividades da construção civil (supracitados), exceto esgoto sanitário (banheiros, chuveiros, domésticos – que terão como destinação a rede pública) venham a ter contato com solo e/ou rede pública de drenagem pluvial;

**2º Complemento Ed. Green Hills:** Consideração acatada. Adequação do texto do EIV apresentada a seguir. Também houve classificação do impacto e alteração na Matriz de avaliação qualiquantitativa (ANEXO VI).

**3ª Consideração da CEIV:** Para o impacto "Contaminação do solo e águas subterrâneas por efluentes líquidos" A CEIV entende que na fase de implantação, deve ser considerado que a expectativa de ocorrência é certa (3) e irreversível (5); Rever;

35. Para a classificação do impacto "Contaminação do solo por resíduos da construção civil", a CEIV entende ser um impacto "real". Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;

**R:** Sugestão não acatada. A equipe técnica entende que o impacto é potencial, uma vez que, devido ao fato dos RCC's receberem gerenciamento e destinação final adequados conforme PGRCC desde o início das atividades de instalação do empreendimento, possíveis impactos gerados por RCC's serão situações emergenciais, com pouquíssimas chances de ocorrer, conforme define a Lei 24/2018 de Balneário Camboriú.

**2ª Consideração da CEIV:** A CEIV mantém a sua consideração inicial. No entanto, caso não seja revisto o posicionamento da consultoria/empreendedor, poderá ser apresentada declaração do responsável técnico pela execução da obra e, pelo responsável técnico pela implantação do PGRSCC, de que não haverá contaminação do solo por resíduos da construção civil. Assim como, apresentar PGRSCC acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);

**2º Complemento Ed. Green Hills:** Consideração acatada. Adequação do texto do EIV apresentada a seguir. Também houve classificação do impacto e alteração na Matriz de avaliação qualiquantitativa (ANEXO VI).

**3ª Consideração da CEIV:** A CEIV entende que na fase de implantação deve ser considerada que a expectativa de ocorrência é certa (3) e parcialmente reversível (3). Rever;

42. Não foram considerados impactos referentes à qualidade do ar (emissões atmosféricas), interferências no ambiente natural do entorno, etc;

**R:** Sugestão não acatada. Os impactos referentes à qualidade do ar não foram considerados significativos diante da intensa urbanização presente no entorno.

**2ª Consideração da CEIV:** A CEIV reitera este item. Como o próprio EIV menciona: "Durante a fase de instalação, o transporte de materiais e recebimento de insumos

*podem ser incluídos no grupo de possíveis geradores de poluentes nocivos ao bem-estar do ambiente e da população. Seguem alguns dos principais poluentes que podem compor esta emissão: partículas totais em suspensão..., partículas inaláveis... e monóxido de carbono". Além disso, o item 2.10.6.2 informa a utilização de geradores de energia elétrica, movidos a óleo diesel, e que o mesmo fará uso de catalisadores no escapamento, reduzindo as emissões a um nível insignificante. Contudo, a CEIV entende que a resposta deverá ser revista, pois as emissões atmosféricas, a vibração e, principalmente, o ruído estarão presentes de forma significativa, devendo ser apresentado o (s) impacto (s), com a devida descrição, valoração e medidas mitigatórias para a minimização desse (s) impacto (s).*

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *Consideração da CEIV acatada. Texto a seguir incluído no EIV versão final. Também houve inclusão do impacto na Matriz Quali quantitativa (ANEXO VI).*

3ª Consideração da CEIV: Atendido parcialmente. Deve ser realizada a inclusão do impacto na matriz quali-quantitativa. Ainda, esta comissão entende que deve ser considerada importância moderada (3) e parcialmente reversível (3). Ainda, apresentar medidas mitigadoras que justifiquem a mitigação em 50% ou reduzir o percentual para 30%.

- FASE DE OPERAÇÃO:

46. O impacto "Congestionamento no acesso ao empreendimento" será avaliado após resposta ao item 25;

**R:** *Após a resposta do item 25, a equipe técnica mantém o impacto "Congestionamento no acesso do empreendimento" como um impacto potencial da fase de operação.*

2ª Consideração da CEIV: Tendo em vista o não atendimento ao item 25, mantém-se a análise após o cumprimento do referido item;

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *Após a resposta do item 25, a equipe técnica mantém o impacto "Congestionamento no acesso do empreendimento" como um impacto potencial da fase de operação, uma vez que haverá espaço de acomodação para 02 veículos em fila fora do espaço do passeio no portão de acesso ao estacionamento público privado e haverá espaço de acomodação para 03 veículos em fila fora do espaço do passeio no portão de acesso ao estacionamento residencial.*

3ª Consideração da CEIV: Reitera-se a solicitação, uma vez que não houve completo atendimento ao item 25.

53. Os índices aplicados para o cálculo do Valor de Compensação, através do grau de impacto, serão analisados após a redefinição das áreas AVD e AVI e da emissão da viabilidade emitida pela EMASA apresentando o grau de impacto;

**R:** *Segue no ANEXO VI a Matriz Quali-Quantitativa atualizada.*

2ª Consideração da CEIV: Para a análise é necessário a redefinição da área AVD, bem como

apresentação da viabilidade da EMASA com grau de impacto, conforme solicitado no item 09.

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *Itens esclarecidos. Segue no ANEXO VI a Matriz Quali-Quantitativa atualizada.*

3ª Consideração da CEIV: Na viabilidade da EMASA apresentada consta o grau de impacto "alto". Portanto deve ser revisto o índice de comprometimento de infraestrutura da vizinhança (ICIV), tanto no corpo do EIV, como na Matriz Quali-Quantitativa, para valoração "3" - Infraestrutura da Vizinhança está comprometida e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas para melhorar a infraestrutura local.

54. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

**R:** *Segue no ANEXO VI a Matriz Quali-Quantitativa atualizada.*

2ª Consideração da CEIV: Após os ajustes apontados acima, deverá ser apresentada a Matriz Qualiquantitativa com os ajustes e o Cálculo do Valor de Compensação .

**2º Complemento Ed. Green Hills:** *Segue no ANEXO VI a Matriz Quali-Quantitativa atualizada.*

3ª Consideração da CEIV: A CEIV reitera o item, uma vez que foi solicitado adequações na matriz quali-quantitativa.

### **Medidas complementares a serem observadas:**

1. Observar a disposição da LC nº 24/2018, art. 11, § 1º:

*"O EIV será arquivado definitivamente, na hipótese do empreendedor não prestar esclarecimentos, ou deixar de atender a qualquer das solicitações, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica, a contar do despacho da CEIV."*

2. Na definição das medidas mitigatórias, estas devem ser efetivas, sendo necessária a comprovação de cumprimento das mesmas através da apresentação de relatório, em cumprimento às disposições dos artigos 16 e 17, da LC nº 24/2018:

**"Art. 16** No pedido de certidão de habite-se, o empreendedor deverá comprovar à CEIV, o recolhimento aos cofres públicos municipais, da medida compensatória, e o **Relatório de Cumprimento das medidas mitigatórias**. (grifo do autor)

*Parágrafo único. As medidas compensatórias, resultantes do não cumprimento de medidas mitigatórias, previstas no art. 17, deste diploma legal, deverão ser pagas em uma única parcela, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a serem contados a partir da notificação da CEIV ao empreendedor.*



**Art. 17** Verificado pela CEIV, o descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, estará o empreendedor sujeito a notificação, com direito a regularização em até 5 (cinco) dias úteis, sendo que, **pelo não cumprimento ou na reincidência**, será estabelecida medida compensatória, considerando 10 (dez) vezes o valor proporcional a medida mitigatória não executada.”(grifo do autor)

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.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 02 de março de 2022.

Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (presidente)

FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

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

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

ERICLIS MAGON DOS SANTOS (membro)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0578-B213-1BF6-8F7C

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 02/03/2022 19:37:04 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 03/03/2022 08:17:56 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 03/03/2022 11:47:44 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 03/03/2022 12:43:50 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 03/03/2022 13:49:03 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON (CPF 094.XXX.XXX-79) em 03/03/2022 15:01:56 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 03/03/2022 16:11:00 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 03/03/2022 17:19:17 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 08/03/2022 14:03:23 (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/0578-B213-1BF6-8F7C>