

**PARECER 053/2021 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 036/2021-CEIV – 16/07/2021  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 050/2021-CEIV – 08/11/2021  
( X ) Terceira Análise – Parecer nº 053/2021-CEIV – 24/11/2021

**Processo Administrativo nº:** e-11.166/2021

**Projeto:** Ed. Sapphire Tower

**Área do lote:** 2.360,17066 m<sup>2</sup>

**Área construída (projetada):** 29.150,47 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 59 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 88 (oitenta e oito)

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 04 (quatro)

**Vagas de Garagem:** 268 vagas para automóveis, mais 57 vagas no EPP

**Endereço:** Av. Brasil, esquina com a Rua 1.901, e confrontando, ainda, com a Rua 1.801 - Centro

**Uso:** misto

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

**DIC:** 21079, 21080, 21081, 21082, 21084, 21085 e 33074

**Investimento previsto:** 28.543,30 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 nº 10, no protocolo e-11.166/2021, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso residencial multifamiliar, denominado Ed. Sapphire Tower, requerido por Alameda Engenharia Ambiental (CNPJ 25.245.167/0001-43), em nome de NG Empreendimentos LTDA (CNPJ 11.350.577/0001-40), situado na Av. Brasil, esquina com a Rua 1.901 e confrontando, ainda, com a Rua 1.801 (DIC 21079, 21080, 21081, 21082, 21084, 21085 e 33074), no Centro, enquadrado no Art. 53, inciso II, 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 e-3.685/2020;

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 a reanálise da 2ª Complementação do Estudo de Impacto de Vizinhança reapresentado a CEIV faz as seguintes considerações:**

8. Apresentar projeto paisagístico das áreas dos passeios públicos, limítrofes ao empreendimento, observando as disposições da Lei n. 4.107/2018 (arborização urbana);

**Resposta Ed. Sapphire Tower:** Através da Prancha 01 – TÉRREO (Anexo 4.2), foi incluído as áreas de arborização nos passeios públicos, limítrofes ao empreendimento;

2ª Análise da CEIV: Para verificação do atendimento às disposições da Lei n. 4.107/2018, deve-se incluir as cotas demonstrando o distanciamento entre as espécimes arbóreas. Ademais, sugere-se incluir pelo menos mais uma árvore nativa no passeio da Av. Brasil.

**2º Complemento Ed. Sapphire Tower:** Através do Anexo 4.2. é apresentado a Prancha do Térreo com as cotas demonstrando o distanciamento entre as espécimes arbóreas, conforme a Lei n. 4.107/2018, bem como a inclusão de mais uma árvore nativa no passeio da Av. Brasil;

3ª Análise da CEIV: Conforme tabela 3 do anexo único da Lei Municipal n.º 4107/2018, as espécimes arbóreas devem respeitar um distanciamento mínimo de 5 metros em relação à esquina. Portanto reajustar ou realocar as árvores que se encontram nesta situação.

10. O item 6.2 menciona o Projeto do Canteiro de Obras (Anexo 7), o qual deverá apresentar o local de carga/descarga de materiais, o local do estacionamento do caminhões-betoneira e do caminhão bombeador de concreto, a área de circulação de máquinas e equipamentos, e as fases das concretagens do pavimento térreo, com a respectiva realocação desses espaços, tudo visando não prejudicar as vias do entorno na fase de implantação;

**Resposta Ed. Sapphire Tower:** Segue o Projeto do Canteiro de Obras (Anexo 7), apresentando o local de carga/descarga de materiais, o local do estacionamento do caminhões-betoneira e do caminhão bombeador de concreto, áreas de acondicionamento dos resíduos, refeitório, sanitários, vestiário, SESTM, Engenharia, Almoxarifado, setor de carpintaria e armação, portaria, restando os espaços livres para a área de circulação de máquinas e equipamentos. Considerando que o layout já levou em conta a projeção da torre, as fases da obra não alterarão significativamente a realocação desses espaços;

2ª Análise da CEIV: Parcialmente atendida. Identificar a posição "transitória" de todos os ambientes e espaços para carga e descarga de materiais dispostos no Anexo 7, quando da execução das fundações e do pavimento térreo. O Anexo 7 propicia a leitura do canteiro de obra após a sua execução do pavimento térreo, mesmo sem a identificação dos elementos estruturais da edificação. Contudo, considerando o baixo pé-direito do pavimento térreo, como se efetuará o acesso e as manobras do caminhão-bomba e do caminhão-betoneira (O nível do pavimento térreo será mantido rebaixado? A laje do 2º pavimento será executada posteriormente? Caso positivo, quando da sua execução da estrutura faltante, aonde ficarão esses veículos?)

**2º Complemento Ed. Sapphire Tower:** Segue o Projeto do Canteiro de Obras através dos Anexos 7, detalhando as transições através das etapas indicadas conforme cada prancha;

**3ª Análise da CEIV:** Com as novas pranchas anexadas quanto ao canteiro de obras, não há indicação quanto a posição do caminhão-bomba e do caminhão-betoneira nas pranchas 01 (Anexo 7.1), 02 (Anexo 7.2), 03 (Anexo 7.3) e 04 (Anexo 7.4), impossibilitando a avaliação integral. Assim, deverá ser indicada a posição desses veículos especiais, bem como a área e manobra e acessos. Ainda, há contradição no Anexo 7.2, com a indicação de caminhão sobre a "Área de perfuração e escavação", sem a indicação do acesso dos veículos ao interior do lote, para a execução dos serviços. Já no Anexo 7.3, o rebaixo de meio-fio indicado, provável acesso de veículos ao lote, encontra obstáculo no acesso (carpintaria e armação). Rever. Não foi apresentada a prancha relativa ao canteiro de obras do Bloco B, para a execução do pavimento térreo, sendo necessária a sua apresentação, contemplando todas as informações pertinentes. Ainda, resta dúvida trazida na 2ª análise da EIV pela CEIV, quanto a posição do caminhão-bomba e caminhão-betoneira, para a execução do pavimento térreo, em razão das alturas (caminhões e pé-direito útil), sendo necessária esclarecer como se efetivará tal execução.

15. Em 7.5.2 e 7.5.3, em relação a declaração da EMASA (Anexo 15), deverá ser apresentada a Viabilidade aprovada pela EMASA, atualizada, constando o grau de impacto do empreendimento;

**Resposta Ed. Sapphire Tower:** O empreendimento já possui a Viabilidade e o Projeto Hidrossanitário aprovados pela EMASA (Anexo 5 do EIV), porém está sendo providenciado a atualização da viabilidade para constar o grau de impacto do empreendimento, a qual incluiremos no processo assim que for emitida;

**2ª Análise da CEIV:** Mantido o questionamento original, quanto a apresentação da Viabilidade de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto Sanitário, emitida pela EMSA, atualizada, constando o grau de impacto do empreendimento;

**2º Complemento Ed. Sapphire Tower:** Segue através do Anexo 15 a Viabilidade aprovada pela EMASA, constando o grau de impacto do empreendimento;

**3ª Análise da CEIV:** Considerando o grau de impacto médio, informado na Viabilidade emitida pela EMASA, a CEIV avalia que o Índice de Comprometimento de Infraestrutura da Vizinhança (ICIV) deverá ser revisto para 3 [Infraestrutura da Vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário) e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas]. Tal avaliação considerou que haverá acréscimo populacional na área do empreendimento, e com isso, com o conseqüente aumento na demanda do consumo de água e da produção de esgoto sanitário, sobre essas redes de infraestruturas existentes.

31. Em 7.4.2.2.2, ilustrar no projeto a localização dos paraciclos para uso público e os para uso dos condôminos, e informar a quantidade de vagas;

**Resposta Ed. Sapphire Tower:** Está ilustrado no projeto a localização dos paraciclos para uso público e do bicicletário para uso dos condôminos (Anexos 4.2 – Prancha 1 Térreo);

**2ª Análise da CEIV:** Informar a quantidade de vagas no bicicletário para uso dos condôminos (inserir essa informação no EIV). Rever a posição do paraciclo previsto sobre o passeio da Rua 1901, indicando sobre o espaço de vaga de veículo, na Av. Brasil, próximo a travessia de pedestres (faixa de segurança). Assim, o passeio público deverá avançar sobre a área de estacionamento, formando uma área de refúgio para o ciclista, implantando “Projeto de Esquina Viva”. Apresentar o “Projeto Esquina Viva” para a esquina da Avenida Brasil, incluindo a faixa de pedestres;

**2º Complemento Ed. Sapphire Tower:** Foi incluído no EIV a informação da quantidade de vagas no bicicletário para uso dos condôminos (Item 3.6.2.2.2.), bem como foi revisto a localização do paraciclo para o uso público, ocupando o espaço de vaga de veículo, na Av. Brasil, próximo a travessia de pedestres (faixa de segurança), ilustrado no Anexo 4.2. – Prancha Térreo, conforme sugestão da CEIV. Assim, o passeio público avança sobre a área de estacionamento (instalando paraciclo no local), formando uma área de refúgio para o ciclista, contemplando o espaço baseado no “Projeto de Esquina Viva” para a esquina da Rua 1.901 e Avenida Brasil, incluindo a faixa de pedestres;

**3ª Análise da CEIV:** Consideração parcialmente atendida. A faixa de segurança (início/ fim) também deverá ser deslocada no limite do novo meio-fio, a fim de resultar em menor percurso do pedestre sobre a pista de rolamento. Somado a isso, o raio de curvatura do meio-fio, na esquina, deverá ser aumentado para 6,00 m (R= 6,00 m), devendo ser apresentado estudo/ simulação do raio de giro de veículo (para ônibus de turismo), demonstrando a compatibilidade da intervenção.

32. Em 7.7.4.1.1, incluir a geração de viagens das lojas do empreendimento, considerando a previsão de uso “supermercado” para a loja principal. Rever os cálculos e informações subsequentes;

**Resposta Ed. Sapphire Tower:** Em 3.6.1.5.2 – Geração de viagens (antes item 7.7.4.1.1), foi acrescentada a metodologia de geração de viagens comerciais e incrementada a planilhas de viagens, considerando a previsão de uso “supermercado” para a loja principal;

**2ª Análise da CEIV:** Com relação ao que é apresentado na Subseção 3.6.1.5.2, a previsão de implantação de um Supermercado repercute na necessidade no EIV, e projeto do empreendimento, na apresentação da infraestrutura para atender as operações (docas, cargas/descargas, embarques/desembarques) desse tipo e magnitude de comércio, bem como a avaliação quanto aos níveis de ruídos a serem produzidos por essas atividades. Ainda, não foi aceito o cálculo de geração de viagens pela metodologia dos Bombeiros/SC, pois deverá utilizar a bibliografia específica para o

cálculo de geração de viagens das lojas do empreendimento (supermercados, lojas, etc), considerando o pior cenário para essas unidades, ou seja, o uso de maior demanda. Nesse sentido, sugere-se o uso dos cadernos da RedPGV para essa elaboração da geração de viagens;

**2º Complemento Ed. Sapphire Tower:** Em 3.6.1.5.2.1 – Geração de viagens comerciais, foi alterada a metodologia com a utilização dos cadernos da RedPGV para essa elaboração da geração de viagens;

**3ª Análise da CEIV:** Os níveis de serviço de 3.6.1.7.4 e 3.6.1.7.6 não deveriam ser iguais? Pois conforme o título dessas subseções trata-se do mesmo ponto - escrito de forma diferente. Esclarecer isso.

Ainda, quanto ao uso supermercado, o item 3.6.1.5.2 informa "Por não ser possível prever a utilização que se dará para a unidade comercial presente no projeto do empreendimento e ainda, que a implementação de estabelecimento comercial gerador de impacto dependerá de apresentação e aprovação de EIV próprio para fins de implantação da atividade. Entretanto, para a construção do empreendimento, avaliado como um todo, foi previsto o uso "supermercado" para a loja principal, o qual trabalhou-se com a estimativa simples da geração de viagens induzida pela implementação de comércio no local.". Assim, o uso supermercado deverá ser considerado em todo o EIV, a fim de evidenciar tal atividade. Desse modo, o item 3.6.2.1.1 informa vagas de serviço (carga e descarga) "nas vagas condominiais, atendendo a demanda de operações do tipo carga e descarga interna ao empreendimento conforme projeto", deverá ser revisto, complementado, pois a CEIV entende que a indicação da vaga de carga e descarga no EPP não é suficiente para o uso "supermercado", haja vista a frequência de abastecimento a ser realizada. Nesse sentido, a CEIV requer a apresentação de proposta compatível com o empreendimento em questão, no tocante a área de docas, carga e descarga de mercadorias para abastecer o supermercado. Ainda, a avaliação dos níveis de ruídos a serem produzidos nessa área de abastecimento e compatibilidade com os usos do empreendimento e entorno, com as subseqüentes medidas, a fim de minimizar os impactos.

**53.** Foi apresentada (Anexo 1.1) a LAI n.º 6765/2021 (FCEI: 566731; Código: 256052), emitida pelo IMA, a qual informa a área construída de 40.680,09 m<sup>2</sup>, divergindo dos documentos integrantes deste EIV (29.150,47 m<sup>2</sup>). Esclarecer tal contradição, apresentando documentos sobre a mesma área.

Finalmente, cumpre ressaltar, em consonância com a 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.*

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)*

Os ajustes acima devem ser apresentados 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, 24 de novembro de 2021.

Michela Denise Parno - 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: CCDC-4AFD-8780-14F8

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

- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 24/11/2021 17:55:05 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 24/11/2021 18:05:50 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 24/11/2021 18:18:12 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 24/11/2021 18:21:34 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 25/11/2021 10:54:27 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 25/11/2021 12:07:25 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GILBERTO BIANCHINI DE SOUZA (CPF 081.XXX.XXX-57) em 25/11/2021 12:35:32 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 25/11/2021 12:42:39 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 25/11/2021 16:20:56 (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/CCDC-4AFD-8780-14F8>