

## Protocolo 19- 44.581/2021

---

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

**Para:** Representante: GIBRAN MALSCHITZKY

**Data:** 22/07/2022 às 15:55:12

**Setores envolvidos:**

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

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezado,

segue Parecer nº 035/2022 - CEIV para ciência e providências.

Atenciosamente,

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

*Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 9779/2020*

**Anexos:**

PARECER\_035\_2022\_CASA\_HALL\_3\_Analise\_Prot\_44581\_2021.pdf

PARECER 035/2022 - CEIV

**PARECER 035/2022 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 044/2021-CEIV – 21/09/2021  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 015/2022-CEIV – 17/03/2022  
(X) Terceira Análise - Parecer nº 035/2022-CEIV – 22/07/2022

**Processo Administrativo nº:** 44.581/2021 (1Doc)

**Projeto:** Casahall Design District

**Área do lote:** 15.418,83 m<sup>2</sup>

**Área já construída:** 9.115,63 m<sup>2</sup>

**Área a construir (acréscimo):** 25.922,43 m<sup>2</sup>

**Descrição dos Pavimentos a serem construídos (acréscimo):** Embasamento com térreo e boulevard, 1 edifício garagem com 5 pavimentos, 1 edifício com salas comerciais com 6 pavimentos;

**Descrição das Unidades a serem Edificadas:** 19 lojas térreas, 14 salas para restaurantes, 108 salas para escritório e 04 salas para cafés.

**Área total final do empreendimento:** 35.038,06 m<sup>2</sup>

**Projeção de atração de viagens:** 195 UCP/hora

**População Máxima Estimada:** 685 pessoas

**Vagas de Estacionamento:** 92 vagas regulares existentes; Novas vagas: 273 regulares, 8 pcd, 17 idosos, 11 gestantes, 120 bicicletas, 106 motos

**Endereço:** Avenida do Estado Dalmo Vieira , nº 4770, Bairro dos Estados

**Uso:** Comercial / Serviços

**Zona:** ZACC-II B e ZACC-II A

**Cadastro Municipal (DIC):** 34171

**Investimento previsto:** 30.494,59 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.779 e suas alterações, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho 9-44.581/2021, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Casahall Design District, de propriedade de Saint Antoine Empreendimentos e Participações Ltda, inscrita sob CNPJ nº07.744.175/0001-52, tendo como responsável o Sr. Eduardo Helberto Dellatorre Schwarz, situado na Avenida do Estado Dalmo Vieira , nº 4770, Bairro dos Estados, enquadrado no Art. 53, inciso I e II da Lei nº 2794/2008,

CONSIDERANDO o Despacho 9-44.581/2021 informa que o empreendimento está em conformidade com a "legislação urbanística em geral",

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo n.º 35756/2021,

PARECER 035/2022 - CEIV

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,

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, considerando o Termo de Referência da Lei Municipal n.º24/2018, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Atendido.
2. Atendido.
3. Atendido
4. Atendido
5. Atendido
6. No item 2.3 do EIV descrever como se dará o funcionamento das docas, quais os equipamentos previstos para essa área, apresentar os tipos de veículos que serão utilizados e projeto contemplando as manobras que serão realizadas;

**2ª CONSIDERAÇÃO CEIV:** Apresentar a "Planta\_ARQ\_Terreo\_07-10-21-R19" a qual foi informada estar em anexo, porém não foi localizada.

Considerando que a Rua Acre possui estrutura viária de baixa capacidade e que haverá aumento da geração de viagens pelo empreendimento, a operação em marcha ré de veículos de grande porte para acesso ao pátio de carga e descarga (docas) não será aceito pela CEIV, uma vez que se mostra prejudicial ao fluxo de pedestres e veículos, podendo ocasionar filas e colocar em risco a segurança nos deslocamentos por este trecho. Portanto, rever a possibilidade de criação de um novo espaço ou outra forma de acesso à área reservada para carga e descarga.

**3ª CONSIDERAÇÃO CEIV:** Reitera-se: a Rua Acre possui estrutura viária de baixa capacidade e que haverá aumento da geração de viagens pelo empreendimento. **A operação em marcha ré de veículos para acesso ao pátio de carga e descarga (docas) não será aceito pela CEIV**, uma vez que se mostra prejudicial ao fluxo de pedestres e veículos, podendo ocasionar filas e colocar em risco a segurança nos deslocamentos por este trecho. Portanto, rever a possibilidade de criação de um novo espaço ou outra forma de acesso à área reservada para carga e descarga.

7. Atendido
8. Atendido
9. Atendido
10. Atendido
11. Atendido

PARECER 035/2022 - CEIV

12. Atendido

13. Com relação ao item 2.12 Sistema Viário e o Empreendimento e item 3.6 Sistema Viário da Área de Vizinhança :

- a. Atendido.
- b. Atendido.
- c. Em 5.1.3, seria a favor da segurança (como afirmado no primeiro parágrafo da subseção da página 36) se no horário de pico também fossem consideradas as viagens do "shopping". Ou demonstrar uma comparação de volumes de contagem mais as viagens geradas entre o horário de pico e das 09:00 às 10:00 horas. Observação: após comparação de volumes mais as viagens geradas do ponto Avenida do Estado x Marginal Leste foi constatado que o número total é maior no período das 09:00 às 10:00 horas, do que das 7:30 às 8:30. Rever.

*Resposta: Conforme destacado no relatório, o empreendimento continuará tendo o mesmo esquema de funcionamento para as salas comerciais e....*

2ª Consideração CEIV: Apresentar o gráfico "Fator de Pico de Autos – Salas Comerciais e Escritórios" disposto no ofício resposta no EIV. Comparar as viagens de atração e produção aos volumes de tráfego projetados no período de início das operações (2025), nos horários de pico pré-determinados. Ou seja, em 2025, além do volume de tráfego projetado, haverão as demandas de atração e de produção de viagens ocasionadas pelo empreendimento, sendo necessária a comparação entre esses dados e estimativas (realidade projetada). Conforme informações apresentadas na Tabela de Impactos e Medidas Mitigadoras, no item "Pressão no sistema viário, peatonal, ciclovitário e no transporte público" da fase de operação, demonstrar a variabilidade no fluxo de veículos nas vias do entorno em função da geração das viagens.

**3ª CONSIDERAÇÃO CEIV:** A resposta à 2ª Consideração da CEIV não foi encontrada.

- d. Em 5.2, reavaliar a divisão modal considerando o comentário sobre 5.1.3.

*Resposta: Não há necessidade de reavaliar a divisão modal, conforme expresso no item "c".*

2ª Consideração CEIV: As metodologias da CET – SP aplicadas para as estimativas de geração de viagens consideram apenas viagens realizadas por automóveis (carro). Determinar a contribuição de motos utilizando a divisão modal do Plano de Mobilidade de Balneário Camboriú (PanMob – 2018).

**3ª CONSIDERAÇÃO CEIV:** Para facilitar o entendimento das solicitações, segue abaixo um resumo das gerações de viagens considerando os dados apresentados e as metodologias da CET-SP (Boletins técnicos 36 e 46):

PARECER 035/2022 - CEIV

**Para Escritórios: Boletim Técnico 36 - CET-SP (2000)**

Essa metodologia calcula o número de viagens **totais** atraídas, devendo ser estimada, a partir da divisão modal, o número de viagens referentes a carros, motos, ônibus, etc.

- Viagens totais atraídas (dia): **397**
- Viagens totais atraídas (hora-pico): **279**

Foi considerado que as viagens de atração e produção referente aos escritórios são equivalentes.

**Carro:**

Divisão Modal BC = 42%.

Hora-Pico:  $0,42 \times 279 = 117$  viagens de carro na hora-pico.

**Motos:**

Divisão Modal BC = 9%.

Hora-Pico:  $0,09 \times 279 = 26$  viagens de moto na hora-pico.

**Ônibus:**

Divisão Modal BC = 7%.

Hora-Pico:  $0,07 \times 279 = 20$  viagens de ônibus na hora-pico.

**Para Shoppings Centers: Boletim Técnico 46 - CET-SP (2011)**

Essa metodologia calcula o número de viagens geradas por **automóveis**.

Pico da manhã: 07h30 – 08h30 (o horário de funcionamento do empreendimento é das 09h às 19h)

Pico da tarde: 17h30 – 18h30 (deverão ser somadas as viagens referentes aos escritórios e ao shopping)

**Carro:**

Pico da tarde: 17h30 – 18h30

- Saída (produção): **78** viagens de carro (seg. a qui.)
- Saída (produção): **86** viagens de carro (sexta-feira)

Sábado e domingo (Horário de Funcionamento: 09h - 16h)

- Saída (produção): **258** viagens de carro (sábado 15-16h)
- Saída (produção): **269** viagens de carro (domingo 15-16h)

**Motos:**

Divisão Modal BC = 9%.

Pico da tarde: 17h30 – 18h30

- Saída (produção): **17** viagens de moto (seg. a qui.)
- Saída (produção): **19** viagens de moto (sexta-feira)

**Ônibus:**

Divisão Modal BC = 7%.

Pico da tarde: 17h30 – 18h30

- Saída (produção): **13** viagens de ônibus (seg. a qui.)
- Saída (produção): **15** viagens de ônibus (sexta-feira)

**Escritórios + Shopping – Viagens Produzidas**

**Carro:**

- Saída (produção):  $117 + 78 = 195$  viagens de carro (**seg. a qui.**)
- Saída (produção):  $117 + 86 = 203$  viagens de carro (**sexta-feira**)

**Motos:**

- Saída (produção):  $26 + 17 = 43$  viagens de moto (**seg. a qui.**)
- Saída (produção):  $26 + 19 = 45$  viagens de moto (**sexta-feira**)

**Ônibus:**

PARECER 035/2022 - CEIV

- Saída (produção): 20 + 13 = **33** viagens de ônibus (**seg. a qui.**)
- Saída (produção): 20 + 15 = **35** viagens de ônibus (**sexta-feira**)

Desta forma, entende-se que a maior **produção** de viagens pelo empreendimento no horário de pico da tarde (17h30 – 18h30) seria em dias de sexta-feira, sendo **203** viagens de carro, **45** de moto e **35** de ônibus.

Já as viagens de **atração** na hora de pico da manhã (07h30 - 08h30) estão relacionadas apenas aos escritórios, sendo **117** viagens de carro, **26** de moto e **20** de ônibus.

Considerando os cálculos apresentados acima, verifica-se a possibilidade de estimativa do número de viagens a partir da divisão modal de Balneário Camboriú (PlanMob, 2018). Reavaliar os cálculos de geração de viagens do RIT e os resultados apresentados na Tabela 8. Considerar ainda a possibilidade de utilizar outras metodologias, sendo sugerida a do ITE (Institute Engineering Transportation), que permite estimar de forma simplificada a geração de viagens por tipo de atividade (residencial, comercial, gastronômica, lazer, entre outros), sendo definido para cada uma o percentual de atração (entrada) e produção (saída).

e. Atendido.

f. Atendido.

g. Atendido.

h. Em 9, I, II e III não são consideradas medidas mitigadoras por serem exigências legais. Sobre o IV, essas vagas serão para uso público também? Sobre o item V, quando da revitalização das faixas de travessia de pedestres, solicitar especificação técnica do material a utilizar, supervisão e autorização da BC Trânsito. Sobre o item VI, alargamento da calçada, isso está previsto em projeto? E sobre a adequação da faixa de travessia de pedestres, implantar rampas nas calçadas em ambos os lados da Rua Pernambuco.

Ainda em 9, incluir como medida mitigadora a aquisição e instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção, etc.) no cruzamento semaforizado da Av. Alvin Bauer com a Av. do Estado, para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município.

*Resposta: Referente aos itens I, II, III, V e VI serão suprimidos do capítulo Medidas Mitigadoras. Referente ao item IV, todos os usuários do empreendimento Casahall Design District que pretendam permanecer dentro do empreendimento e com suas bicicletas resguardadas, poderão estacioná-las no pavimento térreo, próximo da saída para a Rua Acre.*

PARECER 035/2022 - CEIV

2ª Consideração CEIV: No item V, deve ser incluso na redação a informação de que o procedimento de revitalização das faixas de travessia de pedestres deverá supervisionado e autorizado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito. Sobre o item VI, no ofício resposta não foram esclarecidas informações sobre o alargamento da calçada da Rua Acre (Projeto e Autorização do departamento competente). Ilustrar e apresentar maiores informações sobre esses procedimentos. Corrigir a legenda da Figura 33 do item VI (não condiz com a imagem apresentada).

A Tabela 2 apresentada no RIT possui erros no somatório do total de vagas e está divergente da Figura 2 utilizada no EIV. Corrigir. Há previsão de vagas de carga e descarga internas ao empreendimento? Considerando a capacidade do PGV, a inclusão de vagas de operações de carga e descarga e de embarque desembarque em partes internas do empreendimento faz-se necessária para não ocasionar perturbações no entorno e não haver a necessidade de implantação de novas vagas em via pública.

Incluir na Matriz de Impactos a Deterioração das Vias Públicas.

No item "Pressão no sistema viário, peatonal, cicloviário e transporte púb." da Matriz de Impacto, considerar a importância como "Alta (5)"

**3ª CONSIDERAÇÃO CEIV:** Apresentar versão do RIT atualizada com as solicitações dos itens 3 e 4 da 2ª Consideração da CEIV. Incluir na Matriz de Impactos a Deterioração das Vias Públicas. No item "Pressão no sistema viário, peatonal, cicloviário e transporte público" da Matriz de Impacto, considerar a importância como "Alta (5)".

14. Atendido

15. Atendido

16. Em relação a Paisagem urbana, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) nas fachadas da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. A abordagem deve focar em relação ao impacto (positivo ou negativo) que o empreendimento possa causar na segurança, vitalidade e atratividade que os pedestres experimentam ao andarem pela rua, e, principalmente, como tornar o local agradável e prazeroso para a permanência dos usuários. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Existirá arborização? Como será acesso de pedestres e ciclistas para o interior da loja? Apresentar soluções que integrem o empreendimento, em suas fachadas, contemplando a valorização do espaço público.

Mais especificamente quanto a Fachada do Empreendimento voltada para Rua Acre, deve-se respeitar a Tabela do Sistema Viário/Gabarito de Ruas previsto pela legislação Municipal, ou seja, a posição do muro existente, bem como as atividades secundárias identificadas sobre o recuo previsto na legislação vigente devem ser revistas.

Além disso, a CEIV entende que a fachada para a Rua Acre deve ser tratada igualmente como fachada principal, conforme descrito no parágrafo acima, privilegiando a integração público/privado, com acessos mais generosos para a galeria (boulevard) comercial e paisagismo e mobiliários urbanos adequados.

PARECER 035/2022 - CEIV

*Resposta: Em relação ao muro existente na fachada do empreendimento, pela Rua Acre, onde foi solicitado "respeitar a Tabela do Sistema Viário/Gabarito de Ruas previsto pela legislação Municipal", informados que o referido muro encontra-se edificado desde de 1974, conforme ART em anexo e foto da década de 70 (...).*

**2ª Consideração CEIV:** Considerando o Art. 464 da Lei Municipal n.º 301/1974 e o Art. 165 da Lei Municipal n.º 2794/2008, reitera-se que a Fachada do Empreendimento voltada para Rua Acre, deve respeitar a Tabela do Sistema Viário/Gabarito de Ruas previsto pela legislação Municipal, ou seja, a posição do muro existente, bem como as atividades secundárias identificadas sobre o recuo previsto na legislação vigente devem ser revistas.

*Resposta: Informamos que as "atividades secundárias" foram retiradas do projeto arquitetônico (prancha em anexo). Sendo opção do empreendedor de manter o muro existente desde a década de 70, como um memorial do AutoCine, pois o mesmo fez parte da história de Balneário Camboriú. O mesmo será mantido com vegetação, considerando que os muros verdes melhoram a qualidade do ar e oferecem conforto térmico (neste caso para a fachada oeste, com grande incidência solar no período de verão). O empreendedor se propõe a assinar um Termo de Compromisso com o município, para a aprovação do projeto, de que quando for para ser executado o alargamento da Rua Acre (caso ocorra) não haverá obstáculo para a retirada do muro, tendo em vista que toda a construção do bloco respeitou o recuo constante na Consulta de Viabilidade, coincidente com o Plano Diretor Municipal.*

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV compreende o fator histórico e a intenção de executar um memorial do AutoCine. Porém, nos projetos apresentados não é possível identificar qualquer menção ou relação do empreendimento com o Memorial. Ademais, a CEIV entende que a excessiva intervenção no referido muro (redução de sua altura e forma original) poderá descaracterizá-lo a ponto de afetar seu carácter histórico.

Deste modo, para o aceite da manutenção do Muro Histórico da Rua Acre, deve-se apresentar o projeto completo do memorial do AutoCine, bem como seu memorial descritivo de como funcionará tal espaço. Ademais, apresentar o aceite e aprovação da Fundação Cultural do Município, a qual deve demonstrar a intenção de tornar aquela estrutura como um bem histórico.

17. Atendido.
18. Atendido.
19. Atendido.
20. Atendido.

PARECER 035/2022 - CEIV

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV/EIT final) em uma via impressa e uma digital.

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

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.*

Balneário Camboriú, 22 de julho de 2022.

Michela Denise Parno Alcantara Lima  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (Presidente)

MARIA HELOÍSA LENZI (Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA (membro)

FÁBIO MIRANDA BECKER (membro)

BEATRIZ NUNES VIEIRA (membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (membro)

ERICLIS MAGON (membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)

*Obs.: este parecer é assinado digitalmente, sendo válido somente com as assinaturas.*



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5D6E-EBE3-205E-1852

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 22/07/2022 15:55:49 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 22/07/2022 16:02:20 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 22/07/2022 16:22:08 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 22/07/2022 16:40:22 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 22/07/2022 18:25:48 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 25/07/2022 10:49:09 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 25/07/2022 14:04:26 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 26/07/2022 13:54:27 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 26/07/2022 19:36:59 (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/5D6E-EBE3-205E-1852>