PREFEITURA BALNEÁRIO CAMBORIÚ

1Doc

Protocolo 24- 44.581/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: GIBRAN MALSCHITZKY

Data: 26/10/2022 às 15:26:52

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)

Prezados,

segue parecer final referente EIV do Casa Hall, para ciência e providências em relação à versão final do EIV e complementos.

Att.

–

Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815
Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 10.915/2022

Anexos:

PARECER_055_2022_Casa_Hall__4_Analise_1DOC_44581_2021_FINAL.pdf

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

PARECER 055/2022 – CEIV - FINAL
COMISSÃO ESPECIAL 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
( ) Terceira Análise - Parecer nº 035/2022-CEIV – 22/07/2022
(X) Quarta Análise – Parecer nº 055/2022-CEIV – 26/10/2022 - Final

Processo Administrativo n°: 44.581/2021 (1Doc)
Projeto: Casahall Design District
Área do lote: 15.418,83 m²
Área já construída: 9.115,63 m²
Área a construir (acréscimo): 25.922,43 m²
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 m²
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 n°07.744.175/0001-52, 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",

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

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,

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,

A CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de empreendimento de uso comercial (salas comerciais, boulevard, etc) que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo n° e- 44.581/2021 (1Doc), o qual ingressou na pauta da CEIV em 06/08/2021, que após análise a Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise sob n° 044/2021-CEIV em 24/09/2021, solicitando documentações complementares, adequação de projeto, métodos construtivos e materiais a serem utilizados, dinâmica de execução da obra e projeto do canteiro de obras conforme as etapas a serem desenvolvidas, compatibilização de informações (estudo e documentos), esclarecimentos sobre o cálculo da população, indicação de metodologias de cálculos das demandas de fatores impactantes, leitura da paisagem com a inserção do empreendimento, adequações no EIT e na matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras). A resposta ao parecer foi protocolada em 08/02/2022, sendo a primeira complementação. Em 17/03/2022, a CEIV emitiu o segundo Parecer de Análise sob n° 015/2022-CEIV, com o apontamento dos itens não atendidos completamente, em relação à apresentação de documentos complementares, canteiro de obras, drenagem, EIT e matriz. Em 01/06/2022 a consultoria apresentou a segunda complementação do estudo e em 12/07/2022 apresentou as complementações referentes ao EIT, após foi emitido o terceiro Parecer de Análise sob n° 035/2022-CEIV, em 22/07/2022. A consultoria protocolou a terceira complementação em 27/09/2022. Após análise a CEIV solicitou adequação da prancha do projeto do térro – com as cotas dos acessos de veículos pela Rua Acre. Esta foi apresentada em 24/10/02022, que após a análise esta comissão opina pelo atendimento da Lei Complementar n° 24/2018 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias, desde que cumpridas todas as condicionantes na apresentação do EIV Final.
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 de uso comercial – serviços de hospedagem, denominado "Casahall Design District", de propriedade de Saint Antoine Empreendimentos e Participações Ltda, inscrita sob CNPJ n°07.744.175/0001-52, tendo como responsável o Sr. Eduardo Helberto Dellatorre Schwarz, situado na Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 4770, Bairro dos Estados, exclusivamente em relação

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes abaixo relacionadas:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Manter a obra em boas condições de limpeza, evitando a dispersão de partículas pelo vento;
2. Sempre que possível, umedecer o solo/piso periodicamente;
3. Prever barreiras físicas ao redor da obra ou das áreas de trabalho para diminuir as emissões além do limite da obra;
4. Uso de EPI's (óculos, máscara) em ambientes suscetíveis de poeiras;
5. No lançamento de materiais em caçambas estacionárias ou caminhões, os mesmos devem estar umedecidos, devendo ser lançados da menor altura possível, evitando maior dispersão de partículas;
6. As caçambas e caminhões devem ser cobertos;
7. Realizar limpezas periódicas nas áreas de entrada e saída de veículos no canteiro de obras, procurando mantê-las sempre livres de partículas;
8. Efetuar diariamente, ou conforme necessidade, a limpeza nas vias próximas ao canteiro de obras. A limpeza pode ser feita por lavagem ou equipamentos especiais de varrição e limpeza, conforme o caso;
9. Maquinário utilizado em obra deverá estar em dia com suas manutenções periódicas para evitar queima excessiva de compostos de carbono como: Óleos lubrificantes e combustíveis;
10. Uso de estrutura pré-moldada reduzindo o corte de ferragens e madeiras (p/ formas);
11. Mensuração do nível de ruído em pontos próximos ao empreendimento durante período de obras, com periodicidade trimestral de monitoramento;
12. Utilização de tapumes no entorno da obra, contribuindo para a redução do ruído para transeuntes nas vias próximas ao terreno;
13. Cumprimento aos horários de obra deverão ser restringidos exclusivamente 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, e obedecendo a Lei Municipal 2377/2004;
14. Treinamento para os funcionários para o uso adequado dos EPI's e uso de equipamentos ruidosos somente entre 8 e 12:00 horas e entre 14 e 18 horas;
15. Espaços seguros para a circulação de pedestres: sinalização especial para caminho de pedestres, com placas e fitas indicativas;
16. Uso da área interna do terreno para a realização carga, descarga, manobras, alocação de maquinários e estruturas de apoio;
17. Manter funcionário na portaria, para abertura e fechamento do portão da obra e

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

acompanhamento das manobras externas ao terreno (entrada/saída) de veículos pesados;

18. Planejamento para a execução de obra em etapas a fim de otimizar os espaços de carga e descarga de materiais dentro do lote e estacionamento dos caminhões de concretagem no interior do lote;

19. Programar carga/descarga de materiais e matéria-prima necessárias fora dos horários de pico;

20. Aplicação do PGRSCC para fins de reciclagem/reaproveitamento de materiais;

21. Uso racional de água e energia na obra: reservatório para coleta de águas pluviais para aplicação não potável na obra (reaproveitamento da água da chuva), redutores nas torneiras de água potável, equipamentos de baixo consumo de energia elétrica, dano preferência à iluminação natural;

22. Estrutura e fechamento (paredes de vedação) da edificação em estrutura pré-moldada, sem chapisco/reboco, reduzindo o consumo de insumos (água, areia, blocos cerâmicos, etc);

23. Treinamento para os funcionários sobre Sustentabilidade na obra;

24. Organização do layout do canteiro de obras, com destinação de área para o acondicionamento de resíduos;

25. Construção de baias para a separação de resíduos em classes de geração de acordo com a Resolução Conama 307/2002;

26. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

27. Contratação de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;

28. De acordo com o PGRCC serão implementadas as seguintes medidas:

28.1. Criação de baias para separação de classe dos resíduos (A, B, C, D);

28.2. Criação de espaços de acondicionamento inicial e final dos resíduos;

28.3. Realização da coleta seletiva dos materiais, incluindo dos resíduos comuns gerados;

28.4. Capacitação, treinamento e orientações aos trabalhadores da obra;

28.5. Triagem, armazenamento e destinação correta (legal) dos resíduos sólidos da construção civil. Esta, através de empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;

28.6. Orientações e capacitação para colaboradores para o procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

28.7. Destinação correta dos efluentes provenientes da lavação dos equipamentos da obra, com a instalação de caixa de retenção de sólidos que visa realizar processo de decantação da água e reaproveitamento desta água para outras lavações e

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

umidificação das superfícies para evitar partículas em suspensão;

29. Realizar o acompanhamento das licenças ambientais da empresa para verificar a plena adequação das atividades com o comprometimento ambiental;

30. Realizar verificações e fiscalização funcionamento dos banheiros;

31. Conscientização e disponibilização de informativos para os colaboradores quanto à disposição adequada dos efluentes;

32. Uso de lâmpadas LED;

33. Estrutura e fechamento (paredes de vedação) da edificação em estrutura pré-moldada, sem chapisco/reboco, reduzindo o consumo de energia elétrica para a produção de argamassas para assentamentos, revestimentos, etc.;

34. Conscientização dos funcionários orientando para o uso racional e consciente dos recursos energéticos para economia de energia elétrica, através de informativos e cartazes na obra, indicando a necessidade de cuidados a serem aplicados: para que sejam mantidos desligados os equipamentos e lâmpadas que não estiverem em uso, etc;

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

35. Disponibilizar espaço seguro para a guarda de bicicletas (ver descrição no EIT – Item 9);

36. Construção de abrigo de passageiros de transporte público, conforme modelo da SPU e indicação de localização pelo BC Trânsito;

37. Reaproveitamento de águas pluviais (vol. 43,37 m³) para uso não potável (conforme instalação de torneiras com placas de sinalização de "uso não potável") para lavação de terraços e garagens e para a rega de jardins;

38. Aplicar corretamente o programa de gerenciamento dos resíduos sólidos;

39. Disponibilização de lixeiras com sinalização indicativa para os clientes e funcionários para a disposição adequada dos resíduos, para o devido descarte, com a destinação correta, principalmente em relação a materiais recicláveis;

40. Elaborar material informativo para funcionários e usuários do empreendimento acerca de procedimentos de acondicionamento e separação de resíduos sólidos, visando a máxima recuperação de resíduos recicláveis;

41. Gerar material gráfico (placas, sinalização, etc.) para facilitar e sensibilizar os geradores de resíduos com orientações de onde depositar o resíduo de forma correta, com afixação de cartazes educativos relacionados à reciclagem;

42. De acordo com o PGRS serão implementadas as seguintes medidas:

42.1. Instalação de contentores com simbologia de acordo com a classe do resíduo;

42.2. Disponibilização de contentores para resíduos especiais como pilhas/baterias/remédios, lâmpadas, etc;

43. As medidas de mitigação contemplam a instalação de torneiras e utensílios de hidráulica

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

com redução de consumo;

44. Adoção de temporizadores nas áreas comuns;

45. Sinalização em locais de uso comum acerca da importância do uso racional da água;

46. Cartilha com informações aos usuários sobre o PCA e as ações para redução do 30% consumo de água;

47. Utilização de lâmpadas de LED e de equipamentos com maior eficiência energética;

48. 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;

49. Revitalização da urbanização pela Rua Acre, com a implantação de salas comerciais voltadas para a testada desta rua, implantação de área de ajardinamento nesta testada e de acesso/saída por esta via;

50. Implantação de bicicletário interno, com 121 vagas, para usuários do empreendimento;

51. Revitalização da sinalização das travessias de pedestres nas esquinas da Rua Pernambuco x Av. do Estado e, Rua 904 x Av. do Estado, conforme especificação técnica, supervisão e autorização da autarquia de trânsito – BC Trânsito;

52. Doação de um abrigo de ônibus, conforme modelo a ser fornecido pela SPU e, definição de local pela BC Trânsito.

Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento em CUB-SC (OUT/2022 – R$ 2.632,38): 30.494,59 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 30.494,59 CUB's x 0,0075 = 228,71 CUBs.

Observações importantes:

Deverão ser observadas as disposições deste parecer e os dispositivos da LC n° 24/2018, ressaltando os arts. 16 e 17:

> "*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*

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

> *regularização em até 5 (cinco) dias uteis, 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)*

O "Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias" deverá ser apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando o cumprimento de cada medida nas fases de implantação e operação, através de imagens, documentos, etc.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Aguarde-se a versão final do EIV corrigida conforme este parecer e complementações do EIV, em meio digital, que deverá ser apresentado em até 20 (vinte) dias corridos. Após a entrega da versão final, lavre-se o competente termo de remessa dos autos.

Balneário Camboriú, 26 de outubro de 2022.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA – SPU (presidente)

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

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA - SEMAM (membro)

LUÍS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO – EMASA (membro da CEIV)

ERICLIS MAGON (membro da CEIV)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro da CEIV)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO – SPU (membro da CEIV)

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

Assinado por 7 pessoas: CLELIA WITT SALDANHA, MICHELA DENISE PARNO, TAYNARA TRETTIN CAMPELLO, ERICLIS MAGON DOS SANTOS, MAURINO ADRIANO VIEIRA, LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO e LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bc.1doc.com.br/verificacao/170A-4871-B2C1-01D2 e informe o código 170A-4871-B2C1-01D2

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 170A-4871-B2C1-01D2

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

CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 26/10/2022 15:27:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 26/10/2022 15:52:42 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 26/10/2022 16:52:51 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 26/10/2022 17:19:16 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 27/10/2022 18:42:28 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LUIS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO (CPF 988.XXX.XXX-87) em 01/11/2022 11:28:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 03/11/2022 14:34:56 (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/170A-4871-B2C1-01D2