

## Protocolo 26- 5.898/2022

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

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 04/09/2024 às 16:52:17

**Setores envolvidos:**

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

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue parecer para providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

*Fiscal de Obras II - SPU Presidente CEIV - Decreto 10.915/2022*

**Anexos:**

PARECER\_030\_2024\_Hotel\_e\_Spa\_Da\_Barra\_5\_Analise\_Prot\_5898\_2022.pdf

PARECER 30/2024 - CEIV

**PARECER 030/2024 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 014/2022-CEIV – 17/03/2022
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 013/2023-CEIV – 28/04/2023
- ( ) Terceira Análise – Parecer n.º 045/2023-CEIV – 13/12/2023
- ( ) Quarta Análise – Parecer n.º 011/2024-CEIV – 08/04/2024
- (X) Quinta Análise – Parecer n.º 030/2024-CEIV – 04/09/2024

**Processo Administrativo nº:** 5.898/2022 (1Doc)

**Projeto:** Hotel e SPA da Barra

**Área do lote:** 13.746,50 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 1.962,15 m<sup>2</sup> = 1.417,89 m<sup>2</sup> (existente) + 544,26 m<sup>2</sup> (a construir)

**Número Unidades Habitacionais:** 34 unidades com cama de casal

**Número salas comerciais:** Não há

**Número de pavimentos:** Bloco central: 02 pavimentos; Blocos 01, 02, 03 e 04: 01 pavimento

**Projeção de atração de viagens:** 42 viagens/hora pico de automóveis

**População Estimada:** Estimativa de 68 hóspedes + 18 funcionários

**Vagas de Estacionamento:** 38 vagas, sendo 22 para veículos, 01 vaga PNE, 02 vagas idoso, 10 vagas para motos, 02 vagas de carga e descarga e 01 vaga para ônibus.

**Endereço:** Rua Emanuel Rebelo dos Santos, nº 1100 – Bairro da Barra

**Uso:** Comercial / Serviços (Hotel)

**Zona:** ZACS-I: Zona de Ambiente Construído Consolidado e ZAN-II: Zona de Ambiente Natural II

**DIC:** 151643

**Investimento previsto:** 2.006,50 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de agosto de 2022 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 001/DEAP-SPU/2022 (e-5.898/2022), que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial e de serviços, denominado Hotel e Spa da Barra, de propriedade de José Alfredo Wittmann, inscrito sob o CPF nº 196.896.240-91, situado na Rua Antônio Domingos da Silva, Bairro da Barra, enquadrado no Art. 53 inciso I da Lei nº 2794/2008,

PARECER 30/2024 - CEIV

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº nº 001/DEAP-SPU/2022 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 2016019841, com última análise ocorrida em 18 de setembro de 2017, resultando no Parecer nº 540/2017/AP-DETA/SPU;

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 caráter meramente opinativo,

A CEIV consigna:

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado levando em conta o Termo de Referência para Estudos de Impacto de Vizinhança (TR) anexo da Lei Complementar nº 24/2018, a CEIV faz as seguintes considerações.

### 1.3. Apresentar os projetos arquitetônicos do empreendimento;

- No EIV, no segundo parágrafo do subcapítulo 3.6.1.1.1.1. SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO, é informado que serão 39 vagas de garagem. Compatibilizar informação de acordo com o projeto arquitetônico apresentado;

4ª Consideração CEIV: Atendido parcialmente. O número da vaga de motos, no projeto arquitetônico, são 10, porém na figura 29 (página 23 do EIT) e na figura 56 (página 112 do EIV), diz que serão 9 vagas de motos. Rever e compatibilizar;

**5ª consideração CEIV: Atendido, incluir na versão final do EIT/EIV;**

### Com relação à MATRIZ DE AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS CAUSADOS PELO EMPREENDIMENTO no Trânsito:

- i. Incluir como medida mitigadora o projeto e a construção de um canteiro central na intersecção das ruas Emanuel Rebelo dos Santos, José Francisco Vitor e Antônio da Silva. Essa deliberação visa a redução/impedimento das

PARECER 30/2024 - CEIV

possíveis tentativas de acesso ao empreendimento pela transposição às marcas de canalização presentes na intersecção atualmente. O projeto deverá passar por avaliação e aprovação da CEIV e BCTrânsito, com as devidas sinalizações vertical e horizontal, atribuídas de acordo com as resoluções do CONTRAN e as disposições do CTB (Código de Trânsito Brasileiro). Quando da implantação, essa medida deverá ser autorizada pelo Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito e pela Secretaria de Planejamento Urbano (SPU).

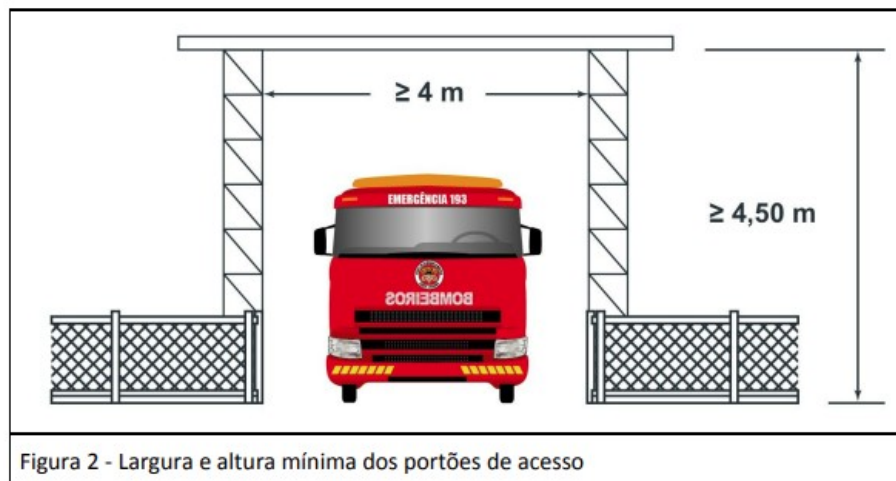
### **3ª Consideração CEIV do EIT:**

#### **Com relação ao item 1.4 - Características do empreendimento e controladores de acesso, do EIT:**

- Considerando que existirá controlador de acesso (guarita), necessário explicar se o mesmo terá funcionamento 24 horas, apresentando um parecer/relatório sobre os veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento, os de ambulância e os caminhões de lixo. Em caso de necessidade, os mesmos conseguirão adentrar no empreendimento em qualquer horário?. No parecer/relatório supracitado, deverá ser analisado se as vias internas terão condições ideais de trafegabilidade para esses veículos citados, apresentando uma conclusão a respeito do tema:

**4ª Consideração CEIV:** Atendido parcialmente. Considerando a resposta apresentada (“todos os veículos poderão acessar o terreno do empreendimento a qualquer tempo, inclusive o caso de veículos de utilidades públicas e de atendimento a emergência mediante liberação de acesso na guarita”), será necessário verificar o atendimento das Instruções Normativas nº 1 (parte 2) e nº 35, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, especialmente o artigo 6º da IN nº 35, que diz sobre o acesso de viatura na edificação. OBS I: informar se os portões de acesso serão basculantes ou de correr, verificando a largura mínima do artigo 6º da IN nº 35. OBS II: verificar se a extensão/projeção da cobertura da guarita (conforme projeto arquitetônico e Anexo 01 - imagens 3D) atenderá a altura livre mínima de 4,5 m, exigida no artigo 6º da IN nº 35. OBS III: segue figura 2, da IN nº 35, para fins de verificação e atendimento:

PARECER 30/2024 - CEIV



**5ª consideração CEIV:** **Atendido, incluir na versão final do EIT/EIV;**

**Com relação ao item 2.6 – Nível de Serviço - NS:**

- Necessário corrigir ou explicar as classificações dos seguintes níveis de serviços (a análise foi realizada considerando a tabela 4, página 30 do EIT):

D1 – ano 10, sem o empreendimento;

D2 – ano 8, sem o empreendimento;

D1 – ano 7, com o empreendimento.

4ª Consideração CEIV: Atendido parcialmente. Com os dados apresentados (da tabela 2 do ofício resposta e da tabela 10 do EIT), a classificação do nível de serviço de D2 – ano 8, sem o empreendimento, não seria C, em vez de D? Necessário rever ou explicar. OBS: Necessário apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), de todos os envolvidos na elaboração do estudo de tráfego, por profissionais devidamente competentes e registrados no respectivo Conselho de Classe, que atestem as atividades técnicas referentes ao estudo de tráfego/trânsito.

**5ª consideração CEIV:** **Atendido, incluir na versão final do EIT/EIV;**

Com relação à Matriz:

- Necessário incluir na Tabela 20 do EIV, como ação mitigadora do impacto Geração de Tráfego de Veículos, para a fase de operação, os seguintes impactos (1º citado na página 38 do EIT):

- Projetar e realizar a construção de um canteiro central na intersecção das ruas Emanuel Rebelo dos Santos, José Francisco Vitor e Antônio da Silva. O projeto deverá passar por avaliação e aprovação da CEIV e BCTrânsito, com as devidas sinalizações vertical e horizontal, atribuídas de acordo com as resoluções do CONTRAN e as disposições do CTB (Código de Trânsito Brasileiro). Quando da

PARECER 30/2024 - CEIV

implantação, essa medida deverá ser autorizada pelo Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito e pela Secretaria de Planejamento Urbano (SPU);

- Realizar a aquisição e entrega de 02 placas de sinalização refletivas, indicando a parada de ônibus, a serem implantadas nos abrigos de ônibus próximos ao empreendimento. Dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

•

4ª Consideração CEIV: Reitera-se a solicitação. Foram incluídas no EIT, mas não na Matriz de Impactos (tabela 20 do EIV), sendo necessário a inclusão.

**5ª consideração CEIV: Atendido, incluir na versão final do EIT/EIV;**

- Necessário incluir na Tabela 20 do EIV e no projeto arquitetônico (dispositivos de sinalização e alerta), como ação mitigadora do impacto Interferência no Tráfego de Veículos Pesados, para a fase de instalação, os seguintes impactos:

- Implantar, antes do início das obras, dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
- Caso haja evento que possa interferir no fluxo viário, mesmo que seja de maneira parcial e temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 72 horas de antecedência, para obter Autorização Especial de Trânsito (AET).

4ª Consideração CEIV: Reitera-se a solicitação. Foram incluídas no EIT, mas não na Matriz de Impactos (tabela 20 do EIV), sendo necessário a inclusão.

**5ª consideração CEIV: Atendido, incluir na versão final do EIT/EIV;**

14. Com relação ao item 3.7. LEITURA DA PAISAGEM, conforme item 3.7 do Termo de Referência da Lei Municipal n. 24/2018, deve-se analisar A INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO NA PAISAGEM DO ENTORNO, em especial a compatibilização do empreendimento com o bem tombado como Patrimônio Histórico de Santa Catarina a Capela de Santo Amaro.

A CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada, a pública (calçadas) e o bem tombado (Capela Santo Amaro). 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? Haverá telas, muros ou outros obstáculos? Como será acesso



PARECER 30/2024 - CEIV

de pedestres? Apresentar soluções que integrem o empreendimento contemplando a valorização do espaço público.

Apresentar neste item imagens da simulação da inserção do edifício na vizinhança (imagens sem a inserção do edifício e com a inserção do mesmo)

## **2ª CONSIDERAÇÃO CEIV:**

i. Apresentar as 12 imagens, relacionadas na Figura 14 – Ilustração do Empreendimento, que simulam o empreendimento e seu entorno em tamanho e escala adequada para correta visualização.

**3ª Consideração CEIV:** Reitera-se o pedido. Não foram encontradas as imagens nos anexos.

ii. Apresentar em projeto e descrever as estratégias e soluções utilizadas para promover a mimetização do empreendimento, de modo que o mesmo não ofusque ou altere a valorização do bem tombado.

## **3ª Consideração CEIV: Reitera-se o pedido.**

iii. É informada no EIV que *“Os responsáveis por esse projeto, tem com objetivo a integração da Igreja de Santo Amaro (Patrimônio Histórico) e o Hotel, buscando valorizar a História e possibilitando aos visitantes e usuários da Igreja a utilizarem de algumas estruturas externas do Hotel, para encontros, entre outros, nesse platô ao ar livre as pessoas podem usufruir de um local ao ar livre. Além disso é de interesse do Hotel promover algumas atividades de passeios, trilhas, e encontros no entorno da edificação, assim, acreditamos que essas atividades também possam dar maior visibilidade a Igreja contribuindo para que ela seja sempre lembrada e visitada, pois essa edificação tem grande importância como Patrimônio Cultural da Cidade de Balneário Camboriú e da colonização da região”*. A CEIV entende que é necessário apresentar mais detalhes dessas estratégias, estruturas, atividades. Solicita-se projetos e memoriais descritivos para correta avaliação.

**3ª Consideração CEIV:** Reitera-se o pedido.

**4ª Consideração CEIV:** A partir das imagens e informações apresentadas pela consultoria do EIV em análise, a CEIV avalia que a não está havendo a mimetização adequada do empreendimento, na paisagem que está inserida. Tal fato repercute na sobrevalorização da edificação objeto deste estudo, em detrimento da edificação protegida/tombada e da expressiva vegetação que

PARECER 30/2024 - CEIV

integra a morraria. Essa singularidade possui relevância frente ao empreendimento em questão. Porém, salienta-se, que a utilização adequada do imóvel HOTEL E SPA DA BARRA, também possui valor no contexto, e é o objetivo a ser atingido. Nesse sentido, a CEIV sugere a adoção da medida mitigadora referente a substituição da pintura na cor branca e da cor verde (vivo), na fachada da edificação, conforme perspectivas apresentadas, para a cor verde escuro, ou marrom escuro, ou grafite/ cinza escuro, a fim de integrar a edificação na paisagem, e não a realçar. A CEIV orienta que o branco, quando utilizado, seja apenas no interior da edificação, pois a Capela de Santo Amaro possui como característica histórica a utilização dessa cor, a qual distingue das demais edificações e vegetação do entorno. Tais alterações devem ser demonstradas em novas imagens (perspectivas), em conjunto com a descrição das medidas, para a avaliação final da CEIV, quanto a este tópico.

**5ª Consideração CEIV:** Item atendido parcialmente, importante atualizar as imagens 3D com as propostas apresentadas no novo projeto arquitetônico. Especialmente as que apresentam o empreendimento inserido na vizinhança (em conjunto com a vegetação e a Capela de Santo Amaro).

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*



PARECER 30/2024 - CEIV

*(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 via digital.

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

Balneário Camboriú, 04 de setembro de 2024.

Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA  
(Presidente)

EDUARDA MONTIBELLER SCHUCH  
(Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA  
(membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA  
(membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO  
(membro)

WALTER HERBERT GRUETER NETO  
(membro)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO  
(membro)

ALEXANDRE GUISLOTE MOTTA – EMASA  
(membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA  
(membro)

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6AE0-F4C3-5D6F-CCD5

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 04/09/2024 16:53:02 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 04/09/2024 16:55:20 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 05/09/2024 10:02:57 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 05/09/2024 14:19:38 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 05/09/2024 17:36:04 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 06/09/2024 11:10:41 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 10/09/2024 13:59:47 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 10/09/2024 14:05:44 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



EDUARDA MONTIBELLER SCHUCH (CPF 080.XXX.XXX-64) em 10/09/2024 14:06:23 (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/6AE0-F4C3-5D6F-CCD5>