

## Protocolo 29- 87.717/2021

---

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

**Para:** Representante: Leo Joao Paludo

**Data:** 06/07/2022 às 17:20:49

**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 034/2022-CEIV, referente 3ª análise, para providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_034\_2022\_Ed\_Legacy\_Embraed\_3\_Analise\_Prot\_87717\_2021.pdf

**PARECER 034/2022 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 017/2022-CEIV – 18/03/2022  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 029/2022-CEIV – 30/05/2022  
( X ) Terceira Análise – Parecer nº 034/2022-CEIV – 06/07/2022

**Processo Administrativo nº:** e-87.717/2021 (1DOC)

**Projeto:** EMBRAED Legacy – “Marena Beach Apartments”

**Área do lote:** 1.406,625 m<sup>2</sup>

**Área construída (projetada):** 55.126,34 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos Totais:** 62 pavimentos

**Gabarito da Torre:** 56 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 131 (cento e trinta e uma)

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 07 (sete) salas comerciais

**Vagas de Garagem:** 67 vagas NR + 438 vagas residenciais +

**População estimada na implantação:** 70 pessoas (variável de acordo com o período)

**População estimada na operação:** 1048 pessoas para o uso residencial e 442 pessoas para o uso não residencial

**Endereço:** Av. Brasil e Rua 1.910, nº 109, Centro

**Uso:** misto

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

**DIC:** 151915, 151926, 168219 e 168220.

**Investimento previsto:** 55.126,34 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” e suas alterações;

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 13 e– 1DOC\_87.717/2021, em 14/02/2022, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso residencial e comercial, denominado “Marena Beach Apartments”, requerido por EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 29.291.848/0001-07, situado na RUA 1910 , nº 109, e Av. Brasil Centro, Balneário Camboriú – SC, enquadrado no Art. 53, inciso II, da Lei Municipal nº 2794/2008 e LC nº 24/2018;

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 2019022427 e considerando a Instrução Normativa nº 001/2019, da SPU, de 29.08.2019, o projeto arquitetônico apresentado para a aprovação de projeto está em conformidade com a “legislação urbanística em geral”, conforme despacho 13 e-87.717/2021;

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;

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

1. No item 1.1, cita que “*O empreendimento localiza-se em área adequada para o uso pretendido (zona ZACC-I-B) sem restrições de ocupação*”. Porém, no Mapa de Microzoneamento, anexo da Lei Municipal nº 2794/2008 e, no art. 179, da mesma lei, o imóvel onde pretende-se edificar é identificado como “Zona de Ocupação Institucional para fins de Lazer Público e Apoio a Cultura” - ZEI – H4. Esclarecer;

**2ª Consideração CEIV:** Informar o número da ação específica que tramitou na Vara da Fazenda Pública de Balneário Camboriú/SC;

**3ª Consideração da CEIV:** Apresentada. Adicionar no EIV Final a informação com o número da respectiva ação (5006691-86.2020.8.24.0005/SC).

9. Apresentar o croqui (s) do canteiro de obras detalhado, considerando as etapas construtivas conforme o Cronograma apresentado, indicando as áreas de carga e descarga de materiais, áreas de manobra (apresentado os raios de giro) e circulação de veículos, áreas de estacionamento de caminhão-betoneira, concretagem, bombas de concreto e demais áreas de manobra e acesso dos equipamentos e máquinas, bem como estabelecer a dinâmica do canteiro de obras durante as etapas da fase de implantação;

**Resposta:** “*O projeto do canteiro de obras está anexado a presente resposta do Parecer, sendo inserido locações detalhadas das áreas componentes.*”

*O acesso principal ao canteiro de obras ocorre pela Av. Brasil, sendo apresentado detalhe da guarita, locação da área de manobras, caminhão bomba, vestiário, refeitório, área administrativa, engenharia, almoxarifado, banheiros e local para bicicletas na figura abaixo.”*

**2ª Consideração CEIV:** Reiteramos o seguinte: “considerando as etapas construtivas conforme o Cronograma apresentado, indicar as áreas de carga e descarga de materiais, áreas de manobra (apresentado os raios de giro) e circulação de veículos”;

**3ª Consideração CEIV:** Reiteramos a necessidade de apresentar os raios de giros com as suas dimensões [apresentar valores reais: ângulo de abertura, raio de giro (m)], em função do tipo e tamanho dos caminhões.

26. Em relação ao item “3.5.5 Leitura da paisagem” (EIV), 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, aplicando-se as disposições da Lei Municipal nº 4.107/2018 (Plano de Arborização). Apresentar imagens (simulação) de como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços com a área pública e vizinhança;

**2ª Consideração CEIV:** Atendido parcialmente, em relação à apresentação da prancha 19 do Projeto Arquitetônico contemplando a implantação de arborização. Porém, não forma apresentadas imagens (3D – simulação referente às fachadas) de como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços com a área pública e vizinhança, considerando a arborização;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV informa que no EIV final, com relação ao projeto de arborização urbana, as perspectivas das vias devem ser compatibilizadas com as informações representadas no projeto arquitetônico. Em projeto é informado o plantio da espécie Butia Capiata - que a CEIV considera adequada para o local, enquanto que nas perspectivas foram representadas Palmeiras Reais - consideradas exóticas invasoras, a qual é proibido o plantio conforme Lei Municipal n.º 4107/2018.

Em relação ao **Sistema viário da área de vizinhança:**

38. Em atendimento ao **Termo de Referência da Lei Municipal nº 24/2018:**

- a) Indicar o número de vagas de estacionamento por tipo de veículo (automóveis, motos, bicicletas) e de uso (carga/descarga, embarque/desembarque, idoso, PCD). Demonstrar que a quantidade de vagas reservadas atende as leis municipais nº 2794/2008 (Art. 36) e nº 1677/1997 (Art. 24). Ainda, incluir vagas para operações de carga/descarga (C/D) e embarque/desembarque (E/D) em área interna do edifício para atendimento à porção comercial (E/D e C/D) e à residencial (apenas C/D), de modo a evitar perturbações no fluxo de veículos em via pública e alterações no número de vagas;

**2º Consideração CEIV:** A Tabela de vagas apresentada no 1º Complemento está divergente do quantitativo e da representação dos Projetos (folhas 03/19 a 07/19). Em análise aos projetos enviados foram identificadas as seguintes vagas:

MARENA BEACH APARTMENTS (LEGACY)							
Pavimento	Auto/Comuns	Moto	C/D	E/D	Idoso	PCD	
Mezanino	38	3	2	0	0	0	
Garagem Pública	91	23	1	1	6	4	
Garagem 01	155	6	0	0	0	1	
Garagem 02	160	11	0	0	0	4	
Garagem 03	160	11	0	0	0	4	

Compatibilizar o quadro de vagas com os projetos. Na lateral direita de cada Folha dos Projetos, incluir a tabela de vagas para cada pavimento, de modo a facilitar as análises e identificação das vagas.

Com relação às garagens 02 (Folha 06/19) e 03 (Folha 07/19), não foram identificadas as vagas PCD, sendo subentendido que as vagas 256,257,262 e 263 (Garagem 02) e 356, 357, 362 e 363 (Garagem 03) são destinadas ao uso PCD. Identificar, portanto, nas folhas 06/19 e 07/19 as vagas para pessoas com deficiência inserindo a sigla "PCD" (sob os veículos-tipo), assim como foi feito nas folhas 04/19 e 05/19.

**3ª Consideração CEIV:** As figuras 1, 2 e 3 apresentam pequenas divergências em relação aos dados do Quadro de Vagas:

- Figura 1 (Mezanino): 18 vagas duplas (na Tabela estão descritas 17)
- Figura 2 (EPP): 11 vagas de moto (na Tabela estão descritas 23)
- Figura 3 (G1): 41 vagas simples (na Tabela estão descritas 40 = 18 + 22)

**44. Com relação ao item 3.9.2 – Resultado da contagem:**

c) Apresentar contagens direcionais para o ano de medição (2021);

**2º Consideração CEIV:** Nas planilhas enviadas no Anexo A, incluir, para cada direção (D1, D2, D3,...), o total das contagens nos intervalos de 15 minutos nas últimas colunas e, na última linha de cada tabela, o total de cada categoria (carro, moto, caminhão, ônibus, bicicleta, ...). Ainda no Anexo A, destacar, para cada ponto de contagem, o intervalo da hora-pico correspondente.

**3º Consideração CEIV:** Corrigir a descrição das direções na Tabela do Ponto 3 (P3). Onde está D1, D2 e D5 seria D4, D7 e D8.

**Com relação ao item 3.9.3 – Nível de Serviço:**

49. Refazer este item, uma vez que a metodologia do DNIT utilizada é referente a rodovias de quatro ou mais faixas, sendo inconsistente para avaliação das interseções não semaforizadas (pontos P2, P3, P4 e P5). Sugere-se, portanto, a utilização da metodologia do Highway Capacity Manual (HCM) 2000 ou 2010 para cálculo de nível de serviço em vias urbanas (interseções) ou ainda a utilização de softwares de microssimulação de tráfego urbano;

**2º Consideração CEIV:** Foi utilizada a metodologia HCM de Movimentos Secundários em Cruzamentos Prioritários, sendo estimado o nível de serviço relacionado aos movimentos D4 (PONTO 2), D4 (PONTO 3), D5 e D6 (PONTO 4) e D10 (PONTO 10). Falta a estimativa do nível de serviço para Fluxos Ininterruptos (HCM), que corresponde aos movimentos D8 (Ponto 2), D7 e D8 (Ponto 3), D1 e D2 (Ponto 4) e D2 (Ponto 5). Conforme as tabelas 10, 11 e 12 só há estimativas para as direções V7 (Ponto 2 - D4), V7 (Ponto 3 - D4), V8 e V9 (Ponto 4 - D5 e D6) e V10 (Ponto 5 - D10).

**3ª Consideração CEIV:**

- Na Tabela 10, pontos 2 e 3, há divergência dos dados em relação às planilhas de contagem.
- Na Tabela 10, Ponto 5, corrigir a linha "Ano", substituindo 1171 por 2021, 1664 por 2034 e 1905 por 2039.

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.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 06 de julho de 2022.

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)

ERICLIS MAGON - 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)

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





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7547-9C53-8D48-2F45

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 06/07/2022 17:21:30 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 06/07/2022 17:28:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 06/07/2022 17:30:20 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 06/07/2022 17:32:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 06/07/2022 19:48:14 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 06/07/2022 19:50:45 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 07/07/2022 08:11:00 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 07/07/2022 14:39:52 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 07/07/2022 15:27:43 (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/7547-9C53-8D48-2F45>