

Protocolo 31- 87.717/2021

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: Leo Joao Paludo

Data: 27/07/2022 às 11:58:26

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 037/2022-CEIV - Final, para providências em relação ao EIV Final atualizado.

Obs.: O EIV apresentado no despacho 30 está desatualizado.

Att.

—
Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

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

Anexos:

PARECER_037_2022_Ed_Marena_Legacy_4_analise_Prot_87717_2021_FINAL.pdf

PARECER 037/2022 – CEIV - FINAL
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
() Terceira Análise – Parecer nº 034/2022-CEIV – 06/07/2022
(X) Quarta Análise – Parecer nº 037/2022-CEIV – 27/07/2022 - FINAL

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

Projeto: EMBRAED Legacy – “Marena Beach Apartaments”

Área do lote: 1.406,625 m²

Área construída (projetada): 55.126,34 m²

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 Apartaments”, 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;

A CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhanças de empreendimento de uso “Residencial Multifamiliar e Comercial” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº 87.717/2021 (1Doc), o qual ingressou na pauta da CEIV em 14/02/2022.

A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise nº 017/2022-CEIV em 18/03/2022, solicitando documentações, compatibilização de informações (estudo e documentos) referentes: à descrição das obras, ao canteiro de obras, ao projeto paisagístico de integração entre área privada e pública, ao levantamento planialtimétrico, à terraplenagem, à demolição, atendimento ao TR, ao trânsito (EIT), à leitura da paisagem urbana e à matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras). A resposta ao parecer foi protocolada em 28/04/2022, sendo a primeira complementação. Em 31/05/2022, a CEIV emitiu o segundo Parecer de Análise sob nº 029/2022-CEIV, com o apontamento dos itens não atendidos completamente, principalmente em relação ao zoneamento, canteiro de obras, leitura da paisagem, EIT e matriz. Em 15/06/2022 a consultoria apresentou a segunda complementação do estudo, sendo emitido o terceiro Parecer de Análise sob nº 034/2022-CEIV, em 06/07/2022, com pendências relacionadas ao canteiro de obras, terraplanagem e suas medidas mitigadoras, apresentação da licença ambiental (LAP/LAI), paisagem urbana, Matriz e EIT. Foi apresentada a terceira complementação em 20/07/2022, sendo emitido o quarto Parecer de Análise sob nº 037/2022-CEIV, em 27/07/2022, que após a análise esta comissão opina pelo atendimento da Lei Complementar nº 24/2018 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias, desde que cumpridas as condicionantes na apresentação do EIV Final.

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras/compensatórias apresentadas no Estudo que não foram elencadas na Matriz e que deveriam ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo. 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 denominado “Marina Beach Apartaments”, 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, exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes abaixo relacionadas:

Medidas Mitigadoras Durante a Implantação:

1. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo);
2. Manobras de veículos, movimentação de equipamentos, carga/descarga de materiais e concreto, e estacionamento devem ocorrer no interior do terreno do empreendimento, preferencialmente, quando possível, de acordo com o projeto do canteiro de obras;
3. Realizar lavagem das rodas dos caminhões para não sair com resíduos de dentro do canteiro de obras, principalmente na fase de movimentações de terra e fundações;
4. Sinalização viária para veículos relacionados a obras;
5. Manobras complexas de caminhões deverão ser acompanhada por pessoa que observe a segurança na realização destas manobras, sobretudo a presença de pedestres em pontos cegos do caminho;
6. Realização das obras em período diurno, respeitando-se uma hora de almoço entre 12- 13h no mínimo e dias úteis e cumprimento às disposições da Lei Municipal nº 2.377/2004;
7. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;
8. No caso de reclamações por parte da comunidade, em relação aos ruídos, deverá ser realizado monitoramento do nível de pressão sonora de acordo com a NBR 10151/2019, visando caracterizar impactos e caso caracterizado impacto, deverão ser avaliadas alternativas para reduzir o impacto de vizinhança;
9. Para fins de evitar poeiras, umectar áreas de solo exposto;
10. Veículos que não estiverem em uso devem permanecer desligados;
11. Realizar acondicionamento de matérias-primas em local adequado;
12. Utilizar banheiros interligados a rede coletora de esgotos municipal durante a obra;
13. Realizar de manutenções e limpeza do sistema hidrossanitário sempre que necessário;
14. Realizar a lavagem de carrinhos como forma de gerenciamento além de procedimentos para “Preparação e Respostas a Emergências”. No caso de acidente, derrames de insumos/óleos no solo, este material deverá ser imediatamente coletado, armazenado em contentor e disposto propriamente como resíduos perigosos;

15. Implantar PGRCC (de sólidos e líquidos). As obras possuem um Plano de Gerenciamento de Efluentes Líquidos da Obras que visa garantir que os efluentes líquidos das obras possuam tratamento ambientalmente adequado. Os principais efluentes nesta fase que foram mapeados pelos requisitos ambientais da norma ISO 14001 no âmbito do desempenho das obras do Grupo Embraed são: os efluentes relacionados a lavagem de equipamentos; e efluentes perigosos gerados pela lavagem de pinceis e rolos de pintura, sendo o descarte coletado em sistema de coleta específicos e armazenados em contentores com bacias de contenção para casos de vazamentos;
16. Gerar o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados por empresas especializadas os efluentes líquidos gerados durante a instalação do empreendimento;
17. Os funcionários da obra passarão por sensibilização prévia quanto ao consumo de água e práticas para evitar desperdícios nas atividades da obra que demandem o consumo de água como insumo e nas rotinas de higiene;
18. Realização do monitoramento do consumo de água. Reuso da água da chuva e reaproveitamento de água do sistema fechado de decantação de água para lavagem de carrinhos.
19. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo; Fornecedores devem comprovar as suas licenças ambientais de operação, e quando químico, a FISPQ conforme Procedimento de Suprimentos (anexada ao processo do EIV);

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

20. Adquirir serviço de “aquisição e instalação” de equipamentos (câmeras de videodetecção) especificados pelo orçamento presente no Despacho 24 (Protocolo do EIV 87.717/2021);
21. Realizar reforma/implantação de ponto de ônibus nas proximidades do empreendimento em acordo com o modelo a ser fornecido pela Secretaria de Planejamento do município, conforme indicação pelo BC Trânsito;
22. Deverá ser realizada manutenção no sistema hidrossanitário periodicamente visando evitar possíveis vazamentos, ou falhas que possam a gerar contaminações. Deverá ser realizada interligação do empreendimento com a rede coletora de esgotos;
23. Estabelecimento de locais para a lixeira e acondicionamento interno no empreendimento, sinalizando de forma clara a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos; realizar procedimentos de separação de resíduos recicláveis, conforme medidas do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS;
24. Adoção de vidros não reflexivos;

25. Reaproveitamento de água pluvial;
26. Adoção de utensílios hidráulicos que reduzem o consumo de água e fixação de placas de sensibilização em pontos estratégicos do empreendimento para economia;
27. Realizar limpeza periódica na caixa de gordura;
28. Realizar manutenção no sistema hidrossanitário quando necessário;
29. Utilização de equipamentos elétricos com selo PROCEL de desempenho de consumo, equipamentos de ar-condicionado com sistema "inverter" nas áreas comuns, lâmpadas LED, sinalização de sensibilização visando reduzir o consumo, e economia de energia;
30. Ares-condicionados sistemas inverter nas áreas comuns;
31. Implantação de jardinagem e implantação de vasos de plantas no empreendimento para uma maior retenção pluvial do que a condição atual;
32. Implantação de tanque de retardo pluvial (volume: 111,49 m³), além do tanque aproveitamento de água pluvial (volume: 18,80 m³) o que reduzirá expressivamente o escoamento superficial gerado pelo lote, quando comparado a condição atual;
33. Manutenção periódica na estrutura da edificação e nas calçadas em frente ao empreendimento, pintura e limpeza.
34. Instalar de paraciclo externo no padrão da prefeitura com 10 vagas para bicicletas.

Medidas Complementares:

1. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
2. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra, no entorno;
3. Implantar bicicletário (em área condominial) para uso dos moradores e usuários das áreas privativas com 60 vagas;
4. Medidas durante a demolição:
 - 4.1. Instalação de tapumes, badejas e telas de proteção;
 - 4.2. Demolição manual de aproximadamente 40% da edificação;
 - 4.3. Demolição mecanizada de aproximadamente 60% da edificação;
 - 4.4. Extração das saparas e regularização dos terrenos;
 - 4.5. Colocação de um vigia em cada lado do terreno para orientar as pessoas que circulam no local;
 - 4.6. Solicitação ao departamento de trânsito para o bloqueio das calçadas quando necessário;

- 4.7. Todas as estruturas a serem demolidas que tiverem conexão com empreendimentos vizinhos, será demolida manualmente na sua totalidade;
- 4.8. Quando necessário, será feita irrigação nos resíduos com auxílio de um caminhão-pipa para amenizar a poeira.
5. No caso de ser implantada iluminação na(s) fachada(s) (embasamento, torre) que venha a ser projetada/refletida sobre a vizinhança, deverá ser apresentado complemento ao EIV (antes da obtenção do Habite-se) para avaliação da CEIV;
6. Apresentar os Planos, Programas e Manuais (previstos nas medidas mitigadoras) anexos ao Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras.

Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 55.126,34 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: $55.126,34 \text{ CUB's} \times 0,86875 = \mathbf{478,91 \text{ CUB's}}$.

Observações importantes:

Deverão ser observadas as disposições deste parecer e os dispositivos da LC nº 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 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" será 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.

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

Aguarde-se a versão final do EIV **corrigida** conforme este parecer e complementações anteriores, 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, 27 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 pelos membros da CEIV que possuem acesso à plataforma 1DOC.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0732-475D-572A-E15C

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 27/07/2022 11:58:54 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 27/07/2022 14:26:19 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 27/07/2022 14:31:33 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 27/07/2022 14:45:48 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 27/07/2022 16:16:48 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 27/07/2022 18:24:56 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ FABIO MIRANDA BECKER (CPF 983.XXX.XXX-72) em 01/08/2022 12:38:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BEATRIZ NUNES VIEIRA (CPF 057.XXX.XXX-96) em 01/08/2022 12:56:28 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 01/08/2022 14:13:00 (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/0732-475D-572A-E15C>