

## Protocolo 15- 1.529/2022

---

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

**Para:** Representante: FG BRAZIL HOLDING LTDA

**Data:** 04/01/2023 às 18:25:01

**Setores envolvidos:**

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

### Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

segue o parecer 001/2023 - Ed Garden Park, referente à 1ª análise do EIV, para ciência e providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_001\_2023\_Ed\_Garden\_Park\_FG\_1\_Analise\_Prot\_1529\_2022.pdf

**PARECER 001/2023 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

( X ) Primeira Análise – Parecer nº 001/2023 - CEIV – 04/01/2023

**Processo Administrativo nº:** e-1529/2022 (1DOC)

**Requerente:** FG Brazil Holding Ltda.

**Empreendedor:** Garden Park Cidade Jardim Empreendimentos SPE Ltda.

**CNPJ nº:** 17.214.416/0001-05

**Projeto:** Ed. Garden Park Towers

**Área do lote:** 13.945,46 m<sup>2</sup>

**Área a ser construída (projetada):** 106.921,46 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos Totais:** Torre 1 e Torre 2 - 51 pavimentos e Torre 3 – 56 pavimentos

**Gabarito da Torre 3:** 51 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 522 apartamentos

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** não possui

**Vagas de Garagem:** 1137 vagas privativas e 181 vagas condominiais

**População estimada na operação:** 3.596 pessoas para uso residencial

**Endereço:** Rua Miguel Matte, s/nº, e Rua Valmor Boaventura - Bairro Pioneiros

**Uso:** Residencial.

**DIC:** 20541, 20542 e 20544.

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

**Enquadramento jurídico:** art. 53, inc. I e II, da Lei Municipal nº 2.794/2008.

**Despacho ref. cumprimento da "legislação urbanística geral":** nº 14 e\_1529/2022

**Investimento previsto:** 106.921,46 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de agosto de 2022, que "Dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV – CEIV, e dá outras providências" e suas alterações;

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 2019028287, o qual gerou o despacho 14 e-1.529/2022 (datado de 30/09/2022), em cumprimento ao art. 7º, da Instrução Normativa n.º 001/2019, da SPU, de 29.08.2019, em relação à conformidade com a "legislação urbanística em geral" do projeto arquitetônico apresentado para a aprovação de projeto;

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. Nos itens 1.2 e 2, cita “*com área total de aproximadamente ...*”. Retirar a expressão “aproximadamente”, pois “ÁREA” trata-se de uma metragem exata;
2. Nos itens 1.2, 1.3, 2.0, 2.2, Figura 8, 2.9.3.2 e 2.12.1, cita um total de 522 apartamentos, porém no projeto arquitetônico legal e “Figura 8” traz a informação de 523 unidades (prancha 06/25):

TOTAL	5,62 x	78.375,62 m <sup>2</sup>	* 5,62 x	* 78.375,62 m <sup>2</sup>
* Coeficientes e área total foram utilizadas para uso exclusivo do QMA				
Número Máximo de Unidades	Permitido		Projeto	
QMA = AC / K	K = 150	523 Unidades	523 Unidades	

Esclarecer;

3. No item 2.1 Características do imóvel (terreno) do EIV, deverá citar que a condição em relação à presença de vegetação, bem como a previsão de supressão de vegetação está descrita no “Anexo VII – Inventário Florestal”. Indicar área de preservação permanente, áreas construídas e mapas de localização com vias de acesso;
4. No item 2.2 informar se haverão áreas permeáveis;
5. Em relação à metodologia aplicada para o cálculo da população prevista para o empreendimento na fase de operação, na pág. 37 indica “*Conforme memorial descritivo do projeto hidrossanitário*”, afirmando que o memorial encontra-se no Anexo V, porém neste anexo não traz o cálculo, devendo o mesmo ser apresentado;
6. No item 2.2 do EIV, apresentar o número de vagas de estacionamento para veículos (Comuns, Carga/Descarga, PNE, Idoso, Embarque/Desembarque, etc.) e para bicicletas (público e privativo), cfe. TR;
7. No item 2.4 Descrição das obras:
  - 7.1. Indicar se haverá rebaixamento do lençol freático, se afirmativo, informar quais técnicas serão utilizadas;
  - 7.2. Esclarecer sobre os materiais e técnicas a serem aplicados nas fachadas do empreendimento (de acordo com a imagem apresentada – Figura 3, pág. 27 do EIV);
  - 7.3. Incluir informações referentes a: pisos, revestimentos de paredes internas, pinturas, esquadrias, instalações e equipamentos (hidrossanitárias, elétricas, gás, etc), acabamentos em geral;
8. Apresentar o croqui (s) do canteiro de obras detalhado, considerando as etapas construtivas conforme o Cronograma Físico a ser apresentado, indicando as áreas de carga e descarga de materiais (durante as diversas fases), áreas de manobra (apresentado os raios de giro cotados) e de 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;
9. Apresentar o “Cronograma Físico” de implantação do empreendimento, levando em consideração todas as fases da mesma (considerando as etapas do projeto de canteiro de obras), tais como: demolição, supressão de vegetação, terraplanagem/aterro, fundações

- (infraestrutura), superestrutura, ..., implantação do plano de arborização, etc;
10. No item 2.6 Levantamento Planialtimétrico, cita que a "Anotação de Responsabilidade Técnica" encontra-se no "ANEXO VI", porém a mesma não foi localizada. Rever;
  11. Em relação ao 2.7 Levantamento Florestal, considerando que o protocolo de requerimento de licença para o "corte de árvores isoladas" é datado de 13/04/2021, se a mesma já foi emitida, anexar a licença a este processo;
  12. No item 2.8 Terraplanagem, esclarecer qual o volume de material necessitará de bota-fora (que não será aplicado como aterro no terreno: solo orgânico, tocos, raízes, etc)
  13. Apresentar viabilidade da EMASA, atualizada e com grau de impacto;
  14. No item 2.9.1.2 cita "*Conforme memorial descritivo do projeto hidrossanitário (ANEXO X)*", porém o anexo X não foi localizado. Rever. Ressaltamos que deverá ser apresentada a metodologia de cálculo;
  15. No item 2.9.3.1, apresentar a estimativa do volume de resíduos por classe, bem como o volume de resíduos provenientes da demolição;
  16. No item "2.9.5.1 Efluente Drenagem e Águas Pluviais", na fase de implantação cita que "*Será implantada drenagem provisória para captação das águas no momento de execução das obras de instalação do empreendimento.*" Apresentar descrição/croqui do sistema a ser implantado, levando em consideração as etapas do canteiro de obras;
  17. Para a análise do item 2.9.5.2, na fase de operação, aguarda-se o "Anexo X";
  18. No item 2.9.6.2, na fase de operação, considerar a geração de calor pelos condicionadores de ar, visto que serão 522/523 unidades autônomas;
  19. Em relação ao "grupo de geradores de energia elétrica" apresentar as medidas a serem aplicadas em relação a emissão de ruído;

**Itens do sistema viário da área de vizinhança:**

20. Com relação ao item 2.12.1.4 – Estacionamentos:
  - 20.1) As vagas de carga/descarga e embarque/desembarque apresentadas na Figura 25 não são compatíveis ao disposto no Projeto e nas figuras 23 e 26;
  - 20.2) Na Figura 26 não é possível compreender como será o trajeto de veículos até as vagas externas (condomínial) de recebimento de mercadorias, uma vez que na calçada haverá balizadores e não há rampas/aceessos exclusivos para estas vagas;
21. Com relação ao item 2.12.1.6 – Geração de viagens:

Algumas informações precisam ser compatibilizadas, no item "c) Divisão Modal", a "Figura 30" apresenta os dados para o Bairro Centro, enquanto nos cálculos as análises são baseadas no Bairro Pioneiros;
22. Com relação ao item 3.7.1.1 – Principais Vias da Área de Segurança:

Na Figura 85 (página 165), incluir os dispositivos de fiscalização eletrônica de velocidade existentes na Rua Miguel Matte (lombadas eletrônicas);
23. Com relação ao item 3.7.1.6 – Veículos de carga:

Incluir as informações dispostas no Art. 3º (inciso II, alínea b) do Decreto Municipal nº 4020/2004;
24. Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO:
  - 24.1) A CEIV entende que deverá ser incluso um acesso ao empreendimento pela Rua Valmor Boaventura, de modo a reduzir as solicitações de tráfego pela Rua Miguel

Matte;

24.2) Os acessos ao empreendimento pela Rua Miguel Matte demonstrados em projeto possuem três ramificações. Porém, entende-se que, de modo a diminuir as interferências no tráfego de veículos pela Rua Miguel Matte, deverá ser considerado um acesso com 4 ramificações (4 rebaixos de meio-fio) e maior capacidade de acumulação de veículos, permitindo possibilidades de retorno dentro do lote. Também poderá ser considerada a implantação de faixas de desaceleração ou trevo alemão;

25. Considerando as dimensões do empreendimento e os impactos de trânsito, entende-se que deverá ser proposto como medida mitigadora/compensatória o estudo e a implantação de uma intersecção em desnível entre a Rua Miguel Matte e a Avenida Do Estado, de modo que a Rua Miguel Matte se conecte com a Avenida das Gaivotas;

A Avenida do Estado atualmente possui sentido duplo de tráfego no trecho entre a Rua Uganda e o limite com o município de Itajaí, entretanto, nos próximos anos correrá algumas mudanças (projeto) neste cenário, conforme a seguir:

- Prolongamento da Avenida Martin Luther: A Avenida Martin Luther se conectará com a Avenida das Arapongas (através da atual Rua João de Barro), constituindo um binário com a Avenida do Estado, assim como ocorre em outras regiões de Balneário Camboriú;
- Alteração de sentido na Avenida do Estado: o trecho da Avenida do Estado compreendido entre a Rua Uganda e a Avenida das Arapongas passará a operar em sentido único, de sul para norte. Apenas o segmento entre a Avenida das Arapongas e o limite com o município de Itajaí manter-se-á com as operações em sentido duplo de tráfego.

Considerando as definições de projeto destacadas acima, o estudo e a implantação da intersecção em desnível entre a Rua Miguel Matte e a Avenida do Estado deverão levar em conta a operação em sentido único da Avenida do Estado no trecho entre a Rua Uganda e a Avenida das Arapongas.

O projeto deverá manter a conexão da Rua Miguel Matte com a Avenida do Estado, de sul para norte, e a acessibilidade aos empreendimentos e às residências. Ainda, deverá considerar o plano cicloviário municipal de prolongamento e conexão de ciclofaixas/ciclovias. Serão admitidas, no mínimo, 4 (quatro) faixas de tráfego para a Avenida do Estado no sentido sul/norte e 1 (uma) ciclofaixa de sentido duplo.

A Rua Miguel Matte deverá se conectar, por intersecção em desnível, à Avenida das Gaivotas, que escoará o tráfego de veículos para as demais vias do bairro e também à Avenida Martin Luther, que poderá ser utilizada como rota de saída do perímetro urbano de Balneário Camboriú.

Além do acesso à Rua Miguel Matte sentido norte, os veículos provenientes da Rua Valmor Boaventura deverão ter possibilidade de tráfego à Avenida das Gaivotas (através da intersecção em desnível).

O estudo deverá incluir a apresentação de cenários e simulações de tráfego com projeções de dados e cálculo de níveis de serviço, de modo a verificar qual a melhor solução para a fluidez no tráfego de veículos e para a segurança, o conforto e a comodidade no fluxo de pedestres, ciclistas e pessoas com deficiência.

26. Referente ao item 3.1 Delimitação da área de vizinhança:

26.1. Rever as delimitações da AVI e AVD. Em relação a AVI, será analisada após esclarecimentos sobre a delimitação pelas vias. A AVD deverá no mínimo abranger as áreas onde as projeções de sombreamento da edificação alcançam, o Bairro Pioneiros como um todo e, as principais vias de acesso (toda extensão da Rua Miguel Matte, Av. Estado, Avenida Atlântica);

26.2. Apresentar os mapas de delimitação da AVI e AVD, identificando as vias de delimitação das mesmas;

27. Referente às limitações da ocupação do solo, itens 3.3.1, 3.4 e 3.4.1, apresentar Viabilidade de Construção (SPU e SEMAM) atualizadas;

28. Na Tabela 15 cita que o empreendimento “atende” a Lei de Arborização nº. 4.107/2018, logo, apresentar o projeto de arborização conforme a legislação citada;

29. Em relação ao item 3.5.4 Drenagem Pluvial, será analisado após apresentação da memória de cálculo (quantidade, distribuição temporal e local de lançamento) do item 2.9.5.2;

30. No item “3.8.4 Leitura da paisagem” (EIV), a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas), 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;

31. No item 3.9.3.1 (pág. 212 do EIV), corrigir “ruas José Matte”;

**Após a análise da identificação dos impactos, Matriz Qualiquantitativa, medidas mitigatórias e valorações apresentadas, temos as seguintes colocações:**

**FASE de IMPLANTAÇÃO:**

32. Para a classificação do impacto “Contaminação do solo e águas subterrâneas por efluentes líquidos” (4.2.1), a CEIV entende ser um impacto “real”. Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;

33. Para a classificação do impacto “Contaminação do solo por resíduos da construção civil”, a CEIV entende ser um impacto “real”. Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;

34. Para o impacto “Pressão no sistema municipal de abastecimento de água”, a CEIV entende que a importância é “alta” (5), visto que a construção civil é uma das maiores consumidoras de água do país e trata-se de uma edificação de grande porte. Além do trabalho de educação ambiental com os funcionários, apresentar outras medidas para uma redução de 10% no impacto. Rever;

35. Para o impacto “Pressão no sistema de coleta e tratamento de efluentes líquidos”, as medidas apresentadas não representam a mitigação de 50 % no impacto (no máximo 10%);

36. No impacto “Pressão no sistema de drenagem”, a importância é alta (5), considerando tratar-se de um lote com grande área, onde maior parte do lote é permeável e vegetado atualmente, recebendo o escoamento de parte de águas pluviais da morraria. O percentual de mitigação será analisado após a apresentação do projeto de drenagem provisória;

37. Para o impacto “Pressão no sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos”, considerando



- a área a ser construída (106.921,46 m<sup>2</sup>), a importância do impacto deverá ser alta (5). Ainda, a CEIV solicita justificativa e/ou complementações para o percentual de mitigação de 50%, haverá na obra métodos construtivos que reduzem a geração de resíduos? Haverá na obra alguma forma de reutilização ou reciclagem de resíduos? A valoração do percentual de mitigação será analisado após resposta a este parecer;
38. Para o impacto "Redução da vegetação existente" a importância é, alta (5), considerando que o lote possui uma ampla área verde disponível no bairro, sendo 190 indivíduos arbóreos a serem cortados (63 nativos e 127 exóticos). Rever;
39. Para o impacto "Perturbação à vizinhança em decorrência de ruídos", a importância é alta (5);
40. Considerando a fauna na ADA e AVD, mencionada na definição da AVD e, citada a dispersão no inventário florestal, apresentar um estudo da fauna e avaliar o impacto de "afugentamento da fauna";
41. Para o impacto "Deterioração de vias públicas" pela movimentação de veículos pesados, a importância é alta. Ainda, como medidas mitigadoras incluir a elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc) e, reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc;
42. Em relação ao impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento", será analisado após a apresentação do projeto de canteiro de obras, uma vez que uma das mitigações deste impacto é: a reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação e implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referente aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra. OBS.: Considerar como medida mitigadora somente o que for passível de cumprimento;
43. Entende-se que deverá ser levando em consideração o impacto do aumento do tráfego de veículos pesados levando à pressão no sistema viário (considerando o grande fluxo de caminhões, entrando e saindo da obra);
44. Entende-se que deverá ser levado em consideração impacto(s) referente(s) ao aspecto "emissões atmosféricas" (cfe. Item 5.3 do TR, inc. IX)
45. Dentro do aspecto "interferência no ambiente natural" (cfe. Item 5.3 do TR, XI), levar em consideração o impacto referente ao aumento do consumo de recursos naturais (*"A construção civil é um dos setores que mais consomem recursos naturais. De acordo com dados do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável, o setor é responsável pelo consumo de 40% a 75% dos recursos naturais extraídos do planeta"* – <https://portal.unila.edu.br/noticias/construcoes-sustentaveis>);

#### **FASE de OPERAÇÃO:**

46. Os impactos A CEIV entende que o impacto "Contaminação do solo por resíduos sólidos urbanos" é "real", devendo ser avaliado na Matriz;
47. A CEIV entende que o impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento" é "real", devendo ser avaliado na Matriz;
48. O impacto "Acumulação no acesso ao empreendimento" é "real", devendo ser avaliado na

Matriz;

49. Para o impacto "Pressão no sistema municipal de abastecimento de água", a importância é "alta" (5). Rever. Quanto ao percentual de mitigação, o mesmo será avaliado após a complementação de informações solicitadas através deste parecer;
50. Para o impacto "Pressão no sistema de coleta e tratamento de efluentes líquidos" a CEIV entende que não se aplica o percentual de "50%" de mitigação, pois as medidas apresentadas (encaminhamento do esgoto sanitário à rede pública não caracteriza uma mitigação, pois se trata de cumprimento de norma sanitária. Ocorre a sobrecarga do sistema público). Diante das medidas apresentadas o percentual máximo a ser aplicado é de 10%. Rever;
51. Para o impacto "Alteração no padrão de escoamento de águas pluviais", entende-se que a valoração do atributo "importância" é "alta" (5), pois trata-se de uma área, na sua maioria, vegetada, a qual passará a ser impermeabilizada;
52. Para o impacto "Pressão sobre a área de vegetação suprimida", conforme a descrição do mesmo no item 4.6.5 (pág. 262), a expectativa de ocorrência é "certa" (3), a importância é "alta" (5) e, a medida de compensação ambiental através da doação de mudas nativas não é suficiente para o percentual de 30% de mitigação, visto impactar "os valores paisagísticos", conforme citado "o empreendimento se mostrará como degradador...". Rever;
53. A medida mitigadora (implantação de 20 vagas em paraciclos) apresentada para o impacto "Pressão no sistema viário próximo" não contempla o percentual de 30% de mitigação. Após apresentação de complementações ao EIT será analisado o item;
54. Para a fase de OPERAÇÃO, incluir impacto "o aumento na demanda por transportes públicos". Indica-se como medida mitigadora a construção ou reforma de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo disponibilizado pela Secretaria de Planejamento Urbano e indicação de localização pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
55. Ainda, realizar avaliação de impactos relacionados aos aspectos: iluminação, ventilação, equipamentos comunitários, paisagem urbana e patrimônio natural. Rever;
56. Os índices aplicados para o cálculo do Valor de Compensação, através do grau de impacto, serão analisados após a redefinição das áreas AVD e AVI e da emissão da viabilidade emitida pela EMASA apresentando o grau de impacto;
57. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer. O valor da contrapartida deverá ser apresentado em CUB/SC.

#### **Medidas complementares a serem observadas:**

1. Observar a disposição da 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."*



2. 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 (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)

Os ajustes acima devem ser apresentados através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em formato 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, 04 de janeiro de 2023.

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)

ERICLIS MAGON - BC Trânsito (membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

LUÍS HENRIQUE GEWEHR CARDOSO – EMASA  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

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