

Protocolo 11- 73.218/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

Data: 01/12/2022 às 16:50:25

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

—
Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

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

Anexos:

PARECER_061_2022_Ed_Elbrus_1_analise_Prot_73218_2022.pdf

PARECER 061/2022 – CEIV
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

(x) Primeira Análise – Parecer nº 061/2022-CEIV – 01/12/2022

Processo Administrativo nº: 73.218/2022 – 1DOC

Projeto: Elbrus Residence

Proprietário: Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90)

Requerente: Koeddermann Consultores Associados Ltda.

Área do lote: 1.981,00 m² (matrícula) e 1.656,97 m² (real)

Área a ser construída: 29.440,73 m²

Número de Pavimentos: 48 pavimentos totais (45 pavimentos + 3 pvtos. técnicos)

Número de Vagas: 208 vagas priv + 02 vagas cond. (PNE e Carga/Desc) + 39 vagas EPP + 34 vagas motos + 50 bicicletas (EPP) +

Endereço: 3ª Avenida esquina com Rua 3.300, S/nº, Centro

Uso: Misto (Residencial e Não-residencial) – 66 apartamentos e 06 salas comerciais

Zona: ZACC I – C

Dic: 17803

Investimento previsto: 29.440,73 CUB's

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de de 2020 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 09/DEAP-SPU/2022 (1Doc – 73.218/2022)., que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento comercial e multifamiliar, denominado Ed. Elbrus Residence, requerido por Koeddermann Consultores Associados (CNPJ 17.288.405/0001-70), referente a empreendimento da Incorporadora Cechinel Ltda. (CNPJ 83.116.947/0001-90), a ser implantado à 3ª Avenida esquina com Rua 3.300, S/nº, Centro;

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 551/2019, com a última análise ocorrida em 03 de junho de 2022, e encontra-se em pendência;

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,

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral".

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

1. No item 1.4, indicar o responsável legal pela pessoa jurídica (empreendedor: Inc. Cechinel Ltda.);
2. Em relação ao item 2.2, conforme Termo de Referência da Lei Complementar nº. 24/2018, indicar a metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população, da área residencial e comercial. Detalhar a estimativa de população do empreendimento, incluindo nº de funcionários, clientes, etc. Complementar;
3. Apresentar as imagens do futuro empreendimento conforme item 2.2 do Termo de Referência (TR anexo da LC nº 24/2018);
4. No item 2.4, indicar estimativa (quantidade) de materiais a serem utilizados, conforme o TR;
5. No item 2.4 Descrição das Obras, apresentar o projeto/croqui do canteiro de obras contemplando as cargas e descargas de materiais, concretagens (estacionamento dos caminhões – betoneira e bomba), as vagas de estacionamento para carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação (conforme medida mitigadora apresentada para o impacto “Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento”), e, as áreas de vivência e de manobra dos equipamentos e máquinas; OBS o memorial descritivo traz a informação de que desde a primeira fase das obras os colaboradores terão vagas destinadas a bicicleta e moto, para que não sobrecarregue o estacionamento da região.
6. Ainda, no item 2.4, na pág. 35 cita que “*todas as fachadas receberão tratamento arquitetônico conforme projeto arquitetônico*”, porém, o projeto arquitetônico apresentado é apenas o projeto legal, não sendo possível a verificação das fachadas, pois o mesmo não contempla as elevações. Apresentar detalhamento dos materiais das fachadas;
7. Em relação ao cronograma de obras, o mesmo deverá ser atualizado. Ainda, a CEIV considera que a obra não deverá iniciar antes do licenciamento da mesma (cronograma apresenta serviços de fundações e estrutura nos meses 07, 08, 09, 10, 11 e 12 - destinados a projetos e aprovações);
8. No item 2.9.1.2, consumo de água na fase de operação, será verificado após cumprimento do item 2 (metodologia para estimativa da população). Ainda, apresentar a metodologia de cálculo dos volumes dos reservatórios de reuso (10 m³) e contenção de águas pluviais (34,56 m³);

9. No item 2.9.2 Consumo de Energia Elétrica, indicar a metodologia para previsão das demandas (nas fases de implantação e operação);
10. No item 2.9.3.1, apresentar a estimativa do volume de resíduos por classe de resíduos;
11. No item 2.9.5.1, na fase de **implantação**, sobre a destinação de efluente de águas pluviais, apresentar projeto de Drenagem Pluvial, considerando que o canteiro de obras possuirá, *"três reservatórios para armazenamento e reuso das águas pluviais, sendo dois de 10 m³ e um de 1 m³ totalizando 21 m³ de armazenamento"*, indicando localização dos reservatórios e sistema de coleta das águas pluviais;
12. No item 2.9.5.2, na fase de operação, referente os cálculos de efluentes de águas pluviais, cita que *"Estas informações estão apresentadas no Projeto e Memorial Hidrossanitário constantes no ANEXO X deste EIV."* Rever, pois o Anexo X não traz essas informações (cálculos, metodologia, etc);
13. No item 2.9.6, em relação à produção de calor, na fase de operação, esclarecer se haverá a instalação de aparelhos condicionadores de ar, havendo a instalação dos mesmos, indicar a ocorrência de produção de calor;
14. No item "2.10.2. Projeção de Sombras Atualmente Existente", no primeiro parágrafo da página 60, cita *"De acordo com as imagens apresentadas é possível notar que a área atualmente possui um sombreamento maciço decorrente das edificações existentes no local."* A CEIV discorda da afirmação, pois considerando edificações com localização imediata ao futuro empreendimento, as mesmas não possuem elevadas alturas, não caracterizando um sombreamento maciço. Rever;
15. No item 2.11. Estudo de Ventilação, no último parágrafo da página 636, cita *"Portanto, conclui-se que a implantação do ELBRUS RESIDENCE não causará impactos negativos significativos relacionados a ventilação"*,
16. Em relação à delimitação da área de vizinhança indireta (AVI), não foi possível a identificação da delimitação específica da mesma, apresentar de forma clara; bem como atentar-se que as áreas delimitadas de AVD devem, pelo menos inserir as áreas de sombreamento do futuro empreendimento;
17. Na análise do atendimento dos equipamentos públicos de uso comunitário, foi citado que *"O ELBRUS RESIDENCE é um empreendimento de luxo focado em clientes/moradores de alto padrão, os quais, assim como no caso do sistema privado de saúde, optam exclusivamente pelo uso do sistema privado de educação. Sendo assim, não haverá incremento na demanda por serviços do sistema público de educação existente no município de Balneário Camboriú, o que resulta na viabilidade de instalação do empreendimento neste quesito."* A CEIV entende que não se pode afirmar que os usuários/moradores do empreendimento não farão uso de equipamentos públicos de saúde e educação. Rever;

18. Com relação ao item 3.7.1.1 – Sistema Viário Atual:
 - Na Figura 77 (página 154), está faltando a indicação do sentido de algumas vias como as ruas 3140, 3110, 3126, 3150, 3158, 3160 e 3250;
19. 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;
20. Com relação ao item 3.7.1.7 – Contagens de Tráfego:
 - No penúltimo parágrafo da página 184, corrigir a definição de horário de pico. Conforme o anexo de contagem direcional de tráfego, o horário de pico seria 17h45 – 18h45;
21. Com relação ao item 3.7.1.8 – Alocação de Viagens:
 - Alguns dados precisam ser compatibilizados e corrigidos. A última coluna da Tabela 24 indica a geração de 20 viagens por atração, enquanto que na página 75 foram estimadas 24 viagens. O mesmo ocorre com a Tabela 25 (na última coluna seriam 20 viagens e não 24);
22. A demonstração das áreas de acumulação (citadas nas páginas 66 e 67, através da Figura 24, não está legível. Apresentar projeto arquitetônico com as dimensões legíveis, inclusive indicando a localização das vagas de estacionamento, as vagas de carga/descarga e embarque/desembarque;
23. No item 3.8 Leitura de paisagem, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçada) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição, e deixando claro como se dará a integração da fachada do empreendimento e a inter-relação com a calçada, bem como, aplicar a Lei Municipal nº 4.107/2018, referente a arborização. As Figuras 120 e 121 (pág. 198) apresentam informações quanto a volumetria do empreendimento, contudo, não possuem uma relação entre a área privada e o espaço público, como acesso de veículos, rampas de acessibilidade, arborização e paisagismo, isso numa forma clara. Apresentar além das imagens, os projetos arquitetônicos contemplando essa integração dos espaços;
24. Na Rua 3300, no trecho de implantação do empreendimento, existem algumas vagas regulamentadas na via pública para uso exclusivo de motocicletas. Considerando a alta demanda por vagas de moto na região e que o projeto do prevê dois acessos (guias rebaixadas) pela Rua 3300, haverá remoção de algumas dessas vagas exclusivas para a implantação dos rebaixos de meio-fio? Em caso positivo, deverá ser apresentada alguma solução para realocação dessas vagas exclusivas para motos (a solicitação de substituição de vagas públicas comuns/de automóvel para implantação de vagas exclusivas para motos não será considerada);
25. Com relação à “Matriz de Avaliação e Classificação dos Impactos Causados Pelo Empreendimento” apresentada:

- 25.1 Realizar a avaliação de impactos relacionados aos aspectos: iluminação, ventilação, equipamentos comunitários, paisagem, patrimônio natural e cultural, interferências no meio natural. Rever;
- 25.2 A CEIV entende que a classificação do impacto "Contaminação do solo por resíduos da construção civil", deve ser considerada como impacto "real". Adequar na Matriz Qualiquantitativa e nas demais descrições pertinentes;
- 25.3 No impacto "deterioração das vias públicas", na implantação, rever a medida mitigadora: *"Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco - trechos entre R. 3900 e Rua 4000);"*
- 25.4 No Impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", na fase de implantação considerar como "Parcialmente Reversível";
- 25.5 Incluir impacto em relação ao aspecto "geração de tráfego", na fase de implantação, considerando a circulação de veículos envolvidos na obra, as entregas de materiais, as concretagens, etc;
- 25.6 Incluir impacto em relação ao sombreamento do entorno próximo ao empreendimento;
- 25.7 Em relação ao impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias do entorno do empreendimento", na implantação, 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;**
- 25.8 Para o impacto "Pressão no sistema viário próximo", na fase de operação, incluir como medida mitigadora a aquisição e a instalação de equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado, mantendo o percentual de mitigação em 30%. Quando da implantação, solicitar à BC Trânsito a definição do local para torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo;
- 25.9 Para a fase de OPERAÇÃO, incluir como impacto o aumento na demanda por transportes públicos, considerando 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;
- 25.10 Para a fase de OPERAÇÃO, além das 50 vagas de bicicletas disponíveis no EPP (Estacionamento Público Privado), há previsão de implantação de paraciclos externos ao empreendimento?
- 25.11 Para o aspecto “inserção do empreendimento a paisagem”, será analisado após cumprimento do item 23 (Leitura da paisagem), deste parecer;
26. Os índices aplicados para o cálculo do Valor de Compensação, através do grau de impacto, serão analisados após a apresentação clara das áreas AVD e AVI;
27. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer.

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)

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

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

Balneário Camboriú, 01 de dezembro de 2022.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (presidente)

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

ERICLIS MAGON – BC TRAN
(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)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO (membro)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B2F4-84C3-DF98-E754

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 01/12/2022 16:51:59 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ERICLIS MAGON DOS SANTOS (CPF 094.XXX.XXX-79) em 01/12/2022 16:59:45 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 01/12/2022 18:19:32 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 02/12/2022 11:00:20 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 02/12/2022 11:03:10 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 02/12/2022 11:27:48 (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/B2F4-84C3-DF98-E754>