

RESPOSTA AO PARECER 011/2023 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## ELBRUS RESIDENCE

**PARECER 011/2023 – CEIV**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 061/2022-CEIV – 01/12/2022  
( ) Segunda análise – Parecer nº 008/2023 – CEIV - 29/03/2023  
(X) Terceira análise – Parecer nº 011/2023 – CEIV - 03/05/2023

**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 m<sup>2</sup> (matrícula) e 1.656,97 m<sup>2</sup> (real)

**Área a ser construída:** 29.440,73 m<sup>2</sup>

**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

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da TERCEIRA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento ELBRUS RESIDENCE, feita por esta douta comissão de análise da prefeitura de Balneário Camboriú. Atendemos as devidas solicitações colocando as respostas item por item, para facilitar a didática do vosso entendimento.

QUESTÕES E RESPOSTAS

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;

3ª Consideração CEIV: Foi apresentado o “Memorial Descritivo – Instalações Hidráulicas-Sanitárias”, no anexo I, trazendo o cálculo da população do edifício no item 5.2 do memorial da seguinte forma:

<b>1)- POPULAÇÃO DO EDIFÍCIO:</b>	
SALA COMERCIAIS (06 SALAS x06x 06 pessoas por salas)	36 pessoas
PAVIMENTO TIPO DIFERENCIADO(X01) 08QTOS sendo 02 pessoas por quarto	16 pessoas
PAVIMENTO TIPO (X30) 8x30= 240QTOS sendo duas pessoas por quarto	480 pessoas
DUPLEX 08 QTOS	16 pessoas
Triplex 10 quartos sendo 2 pessoas por quarto	20 pessoas
	568
<b>TOTAL DE PESSOAS SALAS</b>	<b>36 pessoas</b>
<b>TOTAL DE PESSOAS APARTAMENTOS</b>	<b>532 pessoas</b>

Considerando que a NBR 5626/2020 não traz no seu escopo nenhuma referência à taxa de ocupação de acordo com a natureza do local, ou seja, o número de pessoas de acordo com o uso do local, reiteramos:

- Qual a fonte da metodologia aplicada para definir a população de 6 pessoas por sala comercial (levando em consideração que as salas comerciais têm áreas distintas)? Rever o cálculo da área comercial;
- Qual a fonte da metodologia aplicada para definir a população de 2 pessoas por quarto para fins de determinar a população da área residencial?

Obs.: A CEIV indica algumas fontes bibliográficas para o cálculo de estimativa de população de área residencial e comercial, tais como:

) Instalações Hidráulicas e Sanitárias; Creder.

2) IN 09/CBMSC (Anexo C – Tabela 06), 3) Instalações Prediais

Hidráulico-Sanitárias; Carvalho Júnior, Roberto – Editora Blucher.

**Resposta:** Segue no ANEXO I projeto hidrossanitário e de drenagem, bem como memoriais descritivos.

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.

**3ª Consideração CEIV:** Item atendido parcialmente. A CEIV reitera, solicitando que sejam apresentados os raios de giro no acesso e saída dos caminhões. Ainda, esclarecer, ilustrar como serão realizadas as operações de carga/descarga, movimentação de máquinas e equipamentos, estacionamento de caminhão-betoneira (na segunda fase da obra) visando não prejudicar as vias do entorno na fase de implantação uma vez que o Pavimento térreo estará todo executado.

**Resposta:** Segue no ANEXO II o projeto do canteiro de obras. Na prancha A 03 foi incluído caminhamento de caminhão bomba/betoneira nos dias de concretagem indicando manobras. Ressalta-se que não haverá entrada de caminhões na obra na segunda fase, pois não terá pé direito suficiente.

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;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV reitera a necessidade da análise os impactos de reflexão e colisão de aves.

**Resposta:** Segue impacto inserido no EIV versão final, bem como na Matriz Qualiquantitativa.

#### 4.5.13 Colisão de Aves com o Empreendimento

*Os vidros transparentes, reflexivos e espelhados são causadores de colisões de aves em janelas, assim também como paredes reflexivas, pois as aves não conseguem perceber o obstáculo e colidem.*

*O empreendimento situa-se em área urbana e com o entorno com outros empreendimentos que possuem vidros e fachadas contínuas espelhadas, portanto não trazendo algum impacto inédito para a região, a considerar o risco de colisão.*

*Porém, os vidros reflexivos de sua fachada poderão confundir e atrair os pássaros, ocasionando colisões.*

*Assim sendo, o impacto gerado pela colisão de aves com o empreendimento foi classificado conforme a Tabela 66.*

*Tabela 661 – Análise qualitativa da colisão de aves com o empreendimento – fase de operação.*

<i>ATRIBUTO</i>	<i>CRITÉRIO</i>
<i>Fase de Ocorrência</i>	<i>Operação</i>
<i>Expectativa de Ocorrência</i>	<i>Incerta</i>
<i>Abrangência</i>	<i>AVD</i>
<i>Importância</i>	<i>Moderada</i>
<i>Reversibilidade</i>	<i>Irreversível</i>
<i>Prazo</i>	<i>Permanente</i>

##### 4.5.13.1 Magnitude do Impacto

*Para o cálculo da magnitude do impacto, tem-se:*

$$\text{Valor total} = 103,9$$

*Portanto, a **magnitude do impacto** é considerada **alta**.*

##### 4.5.13.2 Aplicação de Medida Mitigadora

- Serão instalados vidros de baixa refletância na fachada;*
- Caso sejam verificadas ocorrências de colisão de aves, serão colocados adesivos que imitam pássaros para evitar novas ocorrências.*

##### 4.5.13.3 Redução da Magnitude

*Após a aplicação das medidas mitigadoras, considera-se que o impacto sofrerá redução de 30%. Portanto, o novo cálculo da **magnitude do impacto** resultou em 72,73, ou seja, **média**.*

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);

**3ª Consideração CEIV:** Conforme estabelece o Termo de Referência – Anexo da LC nº 24/2018, item 2.5, o “Cronograma físico das etapas de implantação em meses indicando a previsão de início. Se a implantação for realizada por etapas da execução, indicar prazo para cada. ”, o mesmo deve apresentar data de início e a duração das fases “Implantação I” e “Implantação II” (de acordo com o projeto do canteiro de obras).

**Resposta:** Segue o cronograma atualizado no ANEXO III deste documento.

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 m<sup>3</sup>) e contenção de águas pluviais (34,56 m<sup>3</sup>);

**3ª Consideração CEIV:** A resposta apresentada não cumpre com a exigência da 2ª consideração da CEIV (“Levando em consideração a resposta ao item 2 deste parecer, compatibilizar as informações apresentadas no Anexo VI e no item 2.9.1.2 do EIV”). Rever. Ainda, considerando a apresentação do projeto e memorial hidrossanitário e drenagem (Anexo I – 2º complemento), demonstrar o cumprimento dos dispositivos do art. 72 e 73, da Lei 1677/1997, regulamentados pelo Decreto Municipal nº 3.858/2004, no que diz respeito ao volume do sistema de captação e reservação de águas pluviais:

*“Art. 1º A quantidade de volume, destinada ao sistema de captação e depósito de águas pluviais, conforme previsto nos artigos 72 e 73 da Lei Municipal nº 1.677/97, será definido, no mínimo, com base igual ao cálculo exigido para o reservatório superior (caixa d`água).”*

**Resposta:** Segue no ANEXO I projeto hidrossanitário e de drenagem, bem como memoriais descritivos.

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;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV entende que a importância do sombreamento que o empreendimento ocasionará deve ser considerada importância no mínimo “MODERADA”, uma vez que conforme mencionado anteriormente as edificações vizinhas imediatas (contíguas ao empreendimento Elbrus) são de pequena altura.;

**Resposta:** Ok, solicitação atendida.

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”,

**3ª Consideração CEIV:** Conforme citado no item 14, a CEIV entende que as edificações vizinhas imediatas (contíguas) são de pequena altura, sendo inferior ao embasamento do empreendimento, logo, a importância do impacto deve ser no mínimo “MODERADA”;

**Resposta:** Ok, solicitação atendida.

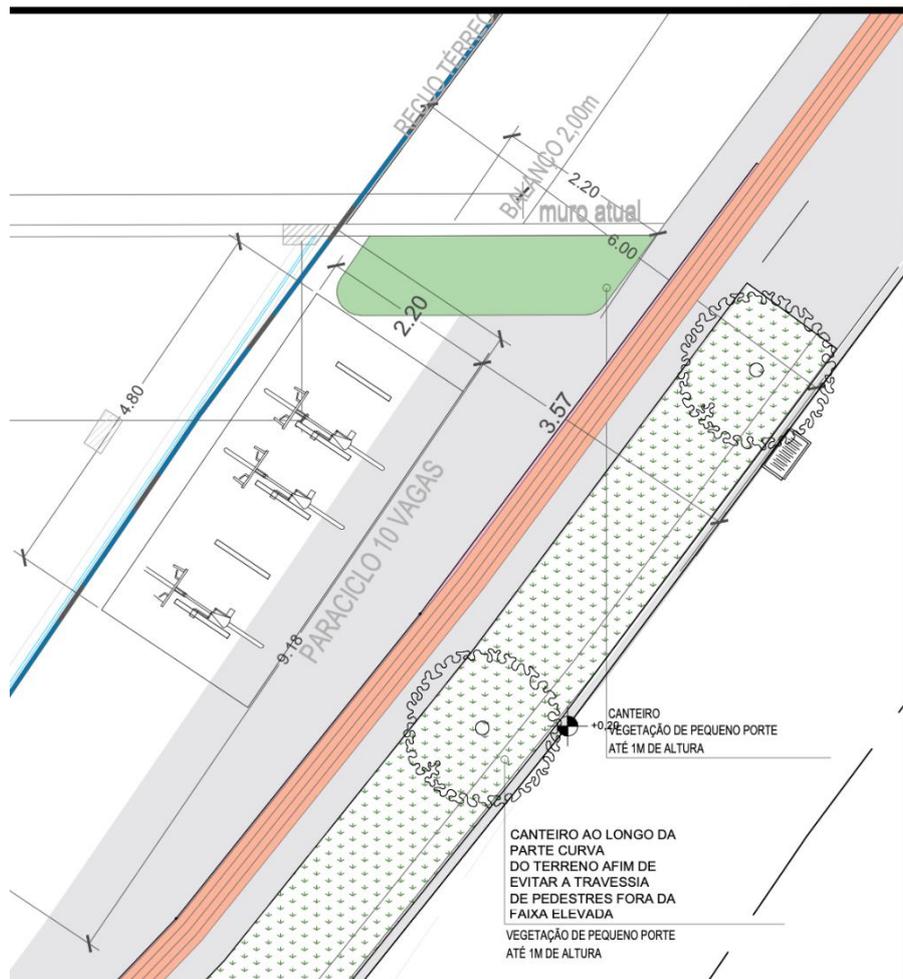
23. No item 3.8 Leitura de paisagem, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçada) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição, e deixando claro como se dará a integração da fachada do empreendimento 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;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV reitera o item solicitado, devendo apresentar as cotas no projeto, indicando a cota do espaço livre entre meio-fio e paraciclo. Observado-se que a área livre para o trânsito de pedestres deverá ser de no mínimo 3,50 m de passeio. Sendo tolerada a implantação de paraciclo no recuo destinado a jardim (cfe. Tabela do Sistema Viário – Anexo da Lei nº 2.794/2008). Caso não seja possível cumprir o disposto acima, deverá apresentar outra solução para a implantação do paraciclo.

**Resposta:** Segue no ANEXO IV a prancha A02 do projeto arquitetônico, onde foram incluídas cotas de indicação do posicionamento do paraciclo.

Porém segundo a 2ª consideração, adotou-se medidas do canteiro de acordo com a LEI 4107/2018, fazendo com que o mesmo ocupasse parte do passeio (imagem abaixo). Acredita-se que o posicionamento do paraciclo não prejudicará a passagem de pedestres pois encontra-se próximo ao muro atual de divisa da edificação vizinha.



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;

3ª Consideração CEIV: A CEIV entende que a valoração da importância destes impactos deve ser considerada no mínimo MODERADA.

**Resposta:** Ok, solicitação atendida.

25.6 Incluir impacto em relação ao sombreamento do entorno próximo ao empreendimento;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV entende que a importância do impacto deve ser considerada no mínimo MODERADA.

**Resposta:** Ok, solicitação atendida.

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;

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV reitera, tendo em vista a solicitação de complementações e esclarecimentos do projeto do canteiro de obras, no item 5 (cinco) deste parecer;

**Resposta:** Ver resposta ao item 5 deste parecer.

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?

**3ª Consideração CEIV:** A CEIV reitera o item solicitado, devendo apresentar as cotas no projeto, indicando a cota do espaço livre entre meio-fio e paraciclo. Observando-se que a área livre para o trânsito de pedestres deverá ser de no mínimo 3,00 m de passeio. Sendo tolerada a implantação de paraciclo no recuo destinado a jardim (cfe. Tabela do Sistema Viário – Anexo da Lei nº 2.794/2008). Caso não seja possível cumprir o disposto acima, deverá apresentar outra solução técnica para a implantação do paraciclo. Quanto ao “projeto de implantação de ciclofaixa ou ciclovia, reiteramos que seja considerado como medida mitigadora o desenvolvimento do mesmo.

**Resposta:** Ver resposta ao item 23 deste parecer quanto as cotas.

Quanto ao projeto de implantação de ciclofaixa ou ciclovia, solicita-se o prazo para apresentação de 120 dias após a assinatura do termo de compromisso de finalização do EIV.

**27. Apresentar a Matriz atualizada e o cálculo do valor da compensação considerando as adequações apontadas neste parecer.**

**3ª consideração da CEIV:** Após atualização da matriz, reitera-se.

**Resposta:** Seguem Matriz e Valor de Compensação atualizados no ANEXO V deste documento.

Sem mais, e sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,



---

**KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA.**  
CNPJ 17.288.405/0001-70

Balneário Camboriú, 10 de maio de 2023.