

## Protocolo 17- 73.218/2022

---

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

**Para:** Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

**Data:** 19/05/2023 às 09:47:33

**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 n.º 015/2023 - CEIV para providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_015\_2023\_Ed\_Elbrus\_4\_analise\_Prot\_73218\_2022\_2\_.pdf

**PARECER 015/2023 – 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
- ( ) Terceira análise – Parecer nº 011/2023 – CEIV – 03/05/2023
- (X) Quarta análise – Parecer nº 015/2023 – CEIV - 18/05/2023

**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

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:**

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.

*1ª Complementação EIV: Apresentado no ANEXO II deste documento está o Projeto do Canteiro de Obras atualizado*

**2ª Consideração CEIV:** Ilustrar os locais em que 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. Ainda, indicar os raios de giro no acesso e saída dos caminhões;

O projeto de canteiro Anexo II- canteiro de obras atualizado, apresenta as vagas de estacionamento dos funcionários na fase de operação, contudo no “Anexo\_II\_Proj\_Drenagem\_ Canteiro\_de\_Obras”, o local que seria destinado às vagas está sendo utilizado para instalação das “caixas de fibra 10.000 l”, esclarecer;

*2ª Complementação: Solicitação atendida. Segue no ANEXO II o projeto do canteiro de obras atualizado, com o acréscimo de vaga para carga e descarga. Com relação a segunda fase, não haverá entrada de caminhões no canteiro, por isso a ausência do raio de giro nesta fase.*

**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.

*3ª Complementação - 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.*

#### **4ª Consideração CEIV:**

a) Reitera-se a 3ª Consideração: "... **solicitando que sejam apresentados os raios de giro** (com valores: ângulos, cotas) **no acesso e saída dos caminhões**, indicando as interferências na via.

b) Considerando a afirmação de que "não haverá entrada de caminhões na obra na segunda fase, pois não terá pé direito suficiente.", sendo assim todos os veículos/caminhões de carga/descarga utilizarão as vagas públicas. Logo, é notória que a importância do impacto "Pressão nas vagas de estacionamento nas vias no entorno do empreendimento" será ALTA (5) e que o percentual de mitigação apresentado representa 10 %. Adequar na matriz;

c) Considerando as manobras que os caminhões terão que realizar na via (Rua 3300), principalmente em dias de concretagens (conforme apresentado na prancha A 03/04 do Projeto de Canteiro de Obras), conclui-se que haverá sensíveis interferências na trafegabilidade da Rua 3300. Logo, a importância para o impacto "Pressão no sistema viário próximo" deverá ser considerada como ALTA (5) e o percentual de mitigação como 10%. Adequar na matriz.

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;

*1ª Complementação EIV: Apresentada no ANEXO III deste documento está a planta da fachada detalhada.*

**2ª Consideração CEIV:** Esclarecer, na planta do Anexo III, o(s) tipo(s) de vidro que será utilizado na fachada do empreendimento, bem como analisar os impactos de reflexão e colisão de aves;

*2ª Complementação EIV: Segue no ANEXO III as especificações dos vidros a serem utilizados nas fachadas do empreendimento, onde consta a baixa refletância do material. Ainda, o empreendedor afirma que durante a fase de operação, caso sejam verificadas ocorrências de colisão de aves serão colocados adesivos que imitam pássaros para evitar novas ocorrências.*

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

*3ª Complementação EIV: Segue impacto inserido no EIV versão final, bem como na Matriz Qualiquantitativa.*

**4ª Consideração CEIV:** A CEIV solicita que o impacto “Colisão de aves com o empreendimento”, na avaliação na matriz, seja considerado com expectativa de ocorrência como “certa” (3), considerando a tipologia 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);

*1ª Complementação EIV: O cronograma foi atualizado, conforme ANEXO IV.*

**2ª Consideração CEIV:** Reitera-se o item, uma vez que a obra não deverá iniciar antes do licenciamento da mesma.

*2ª Complementação EIV: Seguem no ANEXO IV cronograma de obras atualizado e licença ambiental de instalação obtida junto ao IMA (LAP-LAI 5701/2022). O empreendedor aguarda a obtenção do alvará de construção junto ao município de Balneário Camboriú.*

**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).

*3ª Complementação EIV: Segue o cronograma atualizado no ANEXO III deste documento.*

**4ª Consideração CEIV:** Reitera-se. Levando em consideração o Projeto Canteiro de Obras (2 – Anexo\_II), ESCLARECER:

- a) Data de previsão de início da obra (mês/ano);
- b) Conforme o projeto do canteiro de obras, verifica-se que o pavimento térreo terá duas etapas de execução de fundações/estrutura (entende-se que haverá a concretagem do “bloco 1” e, posteriormente, do “bloco 2”). Logo, solicita-se que sejam informados os prazos:

- b.1) Etapa da “FASE DE IMPLANTAÇÃO I - TÉRREO” (Folha A-01/04)
  - TÉRREO/BLOCO 1:
    - início: mês/ano

- término: mês/ano
- o que será executado nesta fase?

b.2) Etapa da "FASE DE IMPLANTAÇÃO II - TÉRREO" (Folha A-03/04)  
– TÉRREO/BLOCO 2:

- início: mês/ano
- término: mês/ano
- o que será executado nesta fase?

c) Etapa "FASE DE IMPLANTAÇÃO II - MEZANINO" (Folha A-04/04):

- início: mês/ano
- término: mês/ano
- o que será executado nesta fase?

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

**4ª consideração da CEIV:** Após atualização da matriz, reitera-se.

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, 19 de maio de 2023.

Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA - SPU (presidente)

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

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

WALTER HERBERT GRUETER NETO – SPU  
(membro da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO –  
SPU/TRÁFEGO (membro da CEIV)





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DF89-0E7A-D05B-63B7

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 19/05/2023 09:48:29 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 19/05/2023 11:25:15 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 19/05/2023 11:26:59 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 19/05/2023 11:38:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 19/05/2023 12:00:05 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 19/05/2023 12:26:01 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 19/05/2023 15:22:44 (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/DF89-0E7A-D05B-63B7>