

Protocolo 19- 73.218/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Representante: KOEDDERMANN CONSULTORES ASSOCIADOS

Data: 25/05/2023 às 16:48:58

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 final de análise do EIV do empreendimento ELBRUS.

Aguarda-se versão final do EIV e demais documentos atualizados.

Observar a condicionante do Parecer 016/2023 - CEIV em relação à complementação do projeto de canteiro de obras.

Att

—

Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

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

Anexos:

PARECER_016_2023_Ed_Elbrus_5_analise_Prot_73218_2022_final.pdf

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

PARECER 016/2023 – CEIV - FINAL
COMISSÃO PERMANENTE 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
- () Quarta análise – Parecer nº 015/2023 – CEIV - 18/05/2023
- (X) Quinta Análise – Parecer nº 016/2023-CEIV – 25/05/2023 - FINAL

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 11.127, de 27 de janeiro 2023 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

Página 1 de 8

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

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”.

A CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de uso “Residencial Multifamiliar e Comercial - Misto” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº 73.218/2022. A Comissão emitiu o **primeiro** Parecer de Análise nº 061/2022-CEIV, em 01/12/2022, solicitando: indicar o responsável legal pela pessoa jurídica, metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população, da área residencial e comercial, o cumprimento do Termo de Referência (TR – Anexo da LC nº 24/2018); esclarecimentos sobre o canteiro de obras e projeto da dinâmica do canteiro de obras, detalhamento da fachada da edificação, apresentação da análise da inserção do empreendimento na paisagem urbana cronograma de obras, metodologia de cálculo dos volumes dos reservatórios de reuso e contenção, consumo de energia elétrica, estimativa do volume de resíduos por classe de resíduos, projeção de Sombras Atualmente Existente, rever afirmação do estudo de ventilação, delimitação de área de vizinhança; esclarecimentos referentes ao EIT, em vários aspectos; e, em relação aos impactos e matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras). A resposta ao parecer foi protocolada em 01/03/2023, mediante a primeira complementação do EIV. Após, em 29/03/2023, a CEIV emitiu o **segundo** Parecer de Análise sob nº 008/2023-CEIV, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população, da área residencial e comercial, ao projeto do canteiro de obras; detalhamento da fachada da edificação; cronograma de obras; metodologia de cálculo dos volumes dos reservatórios de reuso e contenção; sombreamento da edificação; ventilação; delimitação da área de vizinhança; leitura da paisagem e projeto e projeto de arborização; descrição das orbas; ao EIT, em alguns aspectos atendimento ao termo de referência (anexo da LC nº 24/2018), matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras). Em 12/04/2023 a consultoria apresentou a segunda complementação do EIV, sendo emitido o **terceiro** Parecer de Análise sob nº 011/2023-CEIV, em 03/05/2023, metodologia utilizada para estimativa ou previsão de população, da área residencial e comercial; canteiro de obras; impactos referente a fachada da edificação; cronograma de obra; metodologia de cálculo dos volumes dos reservatórios de reuso e contenção; sombreamento; ventilação; leitura de paisagem; matriz qualiquantitativa (relação de impactos, valorações e medidas mitigadoras). Em 10/05/2023 a consultoria apresentou a terceira complementação do EIV, sendo emitido o **quarto** Parecer de Análise sob nº 015/2023-CEIV, em 18/05/2023, com pendências em relação ao canteiro de obras; fachada; cronograma de obra e matriz qualiquantitativa. A resposta ao parecer

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

foi protocolada, sendo a quarta complementação do EIV, em 22/05/2023. Deste modo a 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 seja apresentado o EIV Final com as devidas atualizações e cumpridas as condicionantes.

Na versão do EIV Final deverão ser cumpridas as pendências referentes a apresentação dos raios de giro (com valores: ângulos, cotas – expresso de forma técnica, conforme normas CONTRAN/DEINFRA, para a tipologia do veículo) no(s) acesso(s) e saída(s) dos caminhões, indicando as interferências na via. Caso não seja apresentado, este parecer será revogado no prazo de 20 dias corridos, a contar desta data.

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras 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 Ed. **Elbrus Residence**, requerido por Koeddermann Consultores Associados Ltda, a ser implantado à 3ª Avenida esquina com Rua 3.300 (DIC 17803), no Centro, N/C, 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. Trabalhos de educação ambiental com os funcionários da obra, para sensibilização quanto a redução do consumo de água, evitando o desperdício;
2. Execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
3. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
4. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
5. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de recursos naturais na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
6. Os efluentes sanitários gerados no canteiro de obras serão encaminhados, desde o início das atividades, à rede coletora municipal e tratados pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e Saneamento - EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;
7. Os efluentes líquidos gerados durante as obras de instalação do empreendimento deverão receber os seguintes destinos: "Efluente de Obra não Contaminado: deverá ser destinado a um sistema específico para decantação e tratamento"; "efluente de Obra Contaminado: ser destinados a sistemas específicos de decantação e filtragem"; lodos gerados nos dois sistemas supracitados

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

devem ser geridos como resíduos da construção civil - RCC Classe D, sendo coletados e destinados por empresa especializada e licenciada e gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados;

9. Impedir o descarte de efluentes líquidos não sanitários na rede coletora municipal;
10. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental na obra, com objetivo de reduzir o consumo de água e a consequente produção de efluentes líquidos sanitários;
11. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes líquidos sanitários;
12. Utilização de banheiros químicos até a implantação do projeto hidrossanitário provisório na obra.
13. Lavação das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
14. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
15. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
16. - Implantação de sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra.
17. Aplicação do PGRCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final
18. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
19. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
20. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de recursos naturais na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente.
21. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
22. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.
23. Instalação de tapumes a fim de reduzir a propagação do ruído;
24. Após a execução da laje do térreo, implantar a área de equipamentos ruidosos (serras de madeira, ferro, etc) do canteiro de obras no interior da edificação a fim de amenizar a propagação de ruídos;
25. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno;

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

26. Reparação dos possíveis danos no entorno, com recuperação da base, pavimento, sistema de drenagem, passeio, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;
27. Implantação de tapumes interativos, com previsão de vegetação, dando harmonia à paisagem do entorno;
28. Planejar a logística de entrega/retirada de materiais e insumos, visando reduzir o número de viagens na obra;
29. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores. Serão 9 vagas de motos, 2 para automóveis e 5 para bicicletas. Após a construção do primeiro pavimento, poderá ser utilizada área interna à edificação para o estacionamento;
30. 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, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade, além de serem realizadas em horários não críticos, em respeito ao Decreto 4.020/2004;
31. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
32. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
33. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
34. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram fora do horário de pico do meio-dia, ou seja, entre 11:00 e 13:00
35. Organizar as viagens de carga durante a obra de forma que não ocorram simultaneamente, sendo espaçadas ao longo do tempo, a fim de impedir fluxos de veículos de carga concentrados em pequenos períodos.
36. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú;
37. Oferecer vaga de estágio;
38. Priorizar a compra de materiais de fornecedores da região.

Medidas Mitigadoras Durante a Operação:

39. Seguir as manutenções do Manual do Condomínio, especificamente em relação ao Sistema Hidrossanitário;
40. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento, bem como outros desperdícios e assuntos de meio ambiente;

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

41. Utilização de equipamentos econômicos de água, tais como torneiras automáticas e com arejadores, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush", medidores individuais de água;
42. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
43. Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, transporte e destino final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
44. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
45. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
46. Implantação de um tanque de retardo com volume de 34,56 m³, para mitigar a área impermeabilizada pela construção do imóvel e reduzir o risco de alagamentos, uma vez que ele atrasa o despejo das águas pluviais na rede pública de drenagem;
47. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e utilização de águas pluviais para usos não potáveis (rega de jardins, lavagem de calçadas, garagens, etc), composto por reservatório de reaproveitamento de 10 m³.
48. Implantar 50 vagas exclusivas para o estacionamento de bicicletas em área interna ao lote, junto ao estacionamento público-privado, o qual poderá ser utilizado por qualquer usuário do município;
49. Implantar paraciclo público no passeio com espaço para o estacionamento de 10 bicicletas. A localização do paraciclo está apresentada na prancha Planta Baixa Térreo / Detalhe Passeio;
50. Adquirir e instalar equipamentos (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado;
51. Implantar sinalização vertical (1 placa) e horizontal (pintura da caixa branca e pictograma "embarque e desembarque") da vaga de embarque e desembarque que será realocada em frente ao empreendimento;
52. Implantar sinalização vertical (1 placa) e horizontal (pintura) das vagas de motos que serão realocadas em frente ao empreendimento
53. Revitalização da sinalização horizontal e vertical de todos os dispositivos do tipo faixa de pedestres, elevadas ou não;
54. - Implantação de rampas de acessibilidade nos dois passeios nas duas faixas de pedestres da 3ª Avenida próximas ao empreendimento;
55. Realocação da faixa de travessia de pedestres existente na Rua 3300, a qual se encontra

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

atualmente defronte à guia rebaixada de acesso ao empreendimento;

56. Realizar 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;

57. - Implantar sinalização vertical (placa) de ponto de ônibus conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita) no ponto de ônibus localizado na 3ª Avenida sentido oeste-leste, próximo a rotatória com a Rua 3300;

58. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;

59. Disponibilização de áreas de lazer exclusivas em 03 pavimentos;

60. Serão instalados vidros de baixa refletância na fachada;

61. Colocação de adesivos que imitam pássaros, caso sejam verificadas ocorrências de colisão de aves

62. Manter todos os itens previstos em projeto no que tangem: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança;

63. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú.

Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 29.440,73 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: $29.440,73 \text{ CUB's} \times 0,8875 \% = \mathbf{261,29 \text{ CUB's}}$.

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.

PARECER 016/2023 – CEIV - Elbrus

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, 25 de maio de 2023.

Michela Denise Parno - SPU
Secretária da CEIV

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)

Obs.: este parecer é assinado digitalmente pelos membros da CEIV que possuem acesso à plataforma 1DOC.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C20A-438A-8593-7EB2

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 25/05/2023 16:49:46 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 26/05/2023 10:47:53 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 26/05/2023 11:56:53 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 26/05/2023 18:44:44 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 29/05/2023 13:34:45 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 01/06/2023 17:10:51 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 01/06/2023 17:22:29 (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/C20A-438A-8593-7EB2>