

## Ofício 1- 1.716/2023

---

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

**Para:** EMBRAED 109 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

**Data:** 19/10/2023 às 16:40:37

**Setores envolvidos:**

SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

### **Parecer 025/2023 - CEIV - 1ª Análise - LAHAM**

Prezados,

segue parecer para providências.

Att.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_033\_2023\_Ed\_Laham\_\_Alaia\_2\_Analise\_FINAL.pdf

**PARECER 033/2023 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

( ) Primeira Análise – Parecer nº 025/2023-CEIV – 02/08/2023  
( X ) Segunda Análise – Parecer nº 033/2023-CEIV – 19/10/2023 - final

**Processo Administrativo nº:** AprovaFácil #11676 – ARQ.01.00000502/EIV.000012

**Projeto:** Ed. Laham Residencial - ALAIA

**Empreendedor:** Embraed 109 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

**CNPJ nº:** 44.818.006/0001-46.

**Endereço do empreendimento:** Avenida Brasil, nº 3151, esq. Rua 3200 e Rua 3300 – Centro.

**Área do lote:** 2.426,24 m<sup>2</sup> (área de matrícula); 2.073,13 m<sup>2</sup> (área real).

**Área a ser construída (projetada):** 31.021,07 m<sup>2</sup>.

**Número de Pavimentos:** 51 pavimentos totais – torre 41 pvtos.

**Número Unidades Comerciais:** 12 unidades comerciais (térreo).

**Número de Unidades Residenciais:** 74 unidades residenciais.

**Projeção de atração do empreendimento – residencial:** 592 pessoas/dia.

**Projeção de atração do empreendimento – comercial:** 114 pessoas/dia.

**Vagas de Garagem privativas:** 246 vagas privativas (incluindo 04 vagas PcD), 01 vaga para carga/descarga (cond.), 01 vaga PcD (cond.) e 16 vagas para motocicletas.

**Vagas EPP/Comerciais:** 14 vagas para veículos (pvto. Mezanino) e 02 vagas para motocicletas.

**Paraciclôs – externo:** 20 vagas; **interno:** 108 vagas.

**Uso:** Residencial e Comercial.

**Zona:** ZACC-I-B – Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade

**DIC:** 20856 e 20839.

**Matrículas:** 1701, 1700, 4118 e 19976 – 2º Ofício.

**Investimento previsto:** 41.047,75 CUB's

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

CONSIDERANDO que 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 #11676 – ARQ.01.00000502, com deferimento em 15/02/2023, no que diz respeito ao projeto atender a legislação urbanística geral, 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. Em 14/06/2023 o processo de EIV foi enviado à CEIV, com distribuição em 29/06/2023. A Comissão realizou a primeira análise do relatório de EIV e emitiu o Parecer de Análise n.º 025/2023-CEIV, em 02/08/2023 (Ofício e\_1716/2023\_1DOC), solicitando: compatibilização de informações entre EIV e projetos, dimensionamento e caracterização do empreendimento; informações sobre metodologias de cálculos de população e demandas impactantes; descrição das obras; detalhamento do canteiro de obras; leitura da paisagem, projeto de arborização, inter-relação das fachadas com o espaço público; sistema viário (estacionamentos, raios de giro caminhões, acessos, geração de viagens, alocação de viagens, PGTs do entorno, sinalização, paraciclos); identificação dos impactos, medidas mitigadoras e valorações na matriz qualiquantitativa nas fases de implantação e operação. Após, foram realizadas duas reuniões entre CEIV e técnicos da empresa e consultoria para dirimir dúvidas. A resposta ao parecer foi protocolada em 06/09/2023, sendo a primeira complementação do EIV, sendo solicitadas complementações do trânsito através de reunião, sendo respondidas através do Protocolo 93.897/2023, em 06/10/2023 e 16/10/2023. Deste modo a comissão opina pelo atendimento da Lei Complementar n.º 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. 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, 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 OPERAÇÃO:**

1. Para fins de evitar poeiras, umectar áreas de solo exposto;
2. Veículos que não estiverem em uso devem permanecer desligados, visando redução de emissão de CO2 e outros gases poluentes;
3. Realizar acondicionamento de matérias-primas em local adequado;
4. Através do Grupo Embraed, manter o Instituto Rogério Rosa, criado para planejar e coordenar investimentos sociais, sendo uma organização sem fins lucrativos, responsável pela gestão, desenvolvimento e coordenação de investimentos socioambientais, culturais e esportivos. O instituto é focado no Desenvolvimento de pessoas, ajudando as pessoas a crescer e se desenvolver, contribu-

indo com o engajamento em ações de impacto social positivo; além do desenvolvimento local, fomentando a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento de Balneário Camboriú e região. Entre as ações realizadas destaca-se a destinação de recursos financeiros para organizações locais que promovam o combate à fome, incentivem a prática de esportes para crianças e adolescentes, além de cursos gratuitos de línguas, arte e música e também, qualificação profissional para jovens e adultos;

5. Os funcionários da obra passarão por sensibilização prévia quanto ao consumo de água e práticas para evitar desperdícios nas atividades da obra que demandem o consumo de água como insumo e nas rotinas de higiene;

6. Realização do monitoramento do consumo de água;

7. Reuso da água da chuva e reaproveitamento de água do sistema fechado de decantação de água para lavação de carrinhos;

8. Realização das obras em período diurno, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo e em dias úteis, assim como estabelece a Lei Municipal nº 2377/2004;

9. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;

10. Monitoramento do nível de pressão sonora em acordo com a NBR 10151/2019, visando caracterizar impactos e caso caracterizado impacto, deverão ser avaliadas alternativas para reduzir o impacto de vizinhança;

11. Os banheiros deverão ser interligados a rede coletora de esgotos municipal;

12. Realizar manutenções e limpeza do sistema hidrossanitário sempre que necessário;

13. Aplicar o Plano de Gerenciamento de Efluentes Líquidos na obra, visando garantir que os efluentes líquidos das obras possuam tratamento ambientalmente adequado;

14. Estabelecer procedimentos para Preparação e Respostas a Emergências no caso de acidentes, derrames de insumos, óleos, etc.;

15. Implantar de PGRCC;

16. Garantir tratamento ambiental adequado para os efluentes líquidos da obra. Os principais efluentes nesta fase que foram determinados pelos requisitos ambientais da norma ISO 14001 no âmbito do desempenho das obras do Grupo Embraed são: os efluentes relacionados a lavação de equipamentos; e efluentes perigosos gerados pela lavação de pinceis e rolos de pintura, sendo o descarte coletado em sistema de coleta específicos e armazenados em contentores com bacias de contenção para casos de vazamentos;

17. Implantar sinalização viária/sonora para veículos relacionados a obras;

18. Manobras complexas de caminhões deverão ser acompanhadas por pessoa que observe a segurança na realização destas manobras, sobretudo a presença de pedestres em pontos-cegos do caminhão;
19. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
20. Preferencialmente, as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras;
21. Notificar a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência, de evento que possa interferir no fluxo viário, mesmo que seja de maneira parcial e temporária, respeitando o artigo 95 da Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro e o artigo 6 do Decreto Municipal nº 4020/2004;
22. Implantação, antes do início das obras, de dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
23. Evitar o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
24. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo) em caso de danos, tendo como referência o Laudo Cautelar das vias;
25. Realizar lavagem das rodas dos caminhões para não sair com resíduos de dentro do canteiro de obras, principalmente na fase de movimentações de terra e fundações;
26. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
27. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra, no entorno;
28. Realizado laudo cautelar das vias do entorno (Rua 3200, Rua 3300 e Avenida Brasil) atual/antes do início das obras (inclusive antes da demolição), conforme Anexo a esse EIV;
29. Aplicar a gestão ambiental da obra orientada pelos requisitos da ISO14001 (Planilha de Aspectos e Impactos Ambientais - RQ 183), e abordam as seguintes medidas mitigadoras:
  - 29.1. O empreendimento deve contar com projeto hidrossanitário que prevê a ligação do sistema sanitário nas fases de obras rede pública de coleta e tratamento operada pela EMASA (exigência legal);
  - 29.2. Quanto a necessidade de lavagem de pincéis e demais utensílios de pintura sujos ou contaminados com resíduos de tintas, solventes, e etc., deve ser instalado um sistema de pia exclusiva com coleta do efluente para posterior destinação por empresa licenciada;

30. O empreendimento contará com PGRCC abordará, conforme o Art. 9º da Res. CONAMA nº307/2002, as etapas apresentadas a seguir:

I – Caracterização: nesta etapa o gerador deverá identificar e quantificar os resíduos;

II – Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos estabelecidas no art. 3º da mesma Resolução;

III – acondicionamento: o gerador deve garantir o confinamento dos resíduos após a geração até a etapa de transporte, assegurando em todos os casos em que seja possível, as condições de reutilização e de reciclagem;

IV – Transporte: deverá ser realizado em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos;

V – Destinação: deverá ser prevista de acordo com a classificação dos resíduos;

31. Gerar o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados por empresas especializadas os efluentes líquidos gerados durante a instalação do empreendimento. Os MTR's deverão ser emitidos adequadamente, quando necessário empregando caçamba e removidos e reciclados por empresas especializadas e autorizadas;

32. O Grupo Embraed já possui mapeamento completo dos resíduos a serem gerados na fase de obras e conta com empresas parceiras de destinação e transportes de resíduos que realizam a gestão compartilhada dos resíduos sólidos da construção;

33. Todas as obras contam com sistema de separação completa de resíduos, em baias de separação separadas por cores em acordo com a Conama 275/2001;

34. Medidas durante a demolição:

34.1. Instalação de tapumes, badejas e telas de proteção;

34.2. Demolição manual de aproximadamente 40% da edificação;

34.5. Demolição mecanizada de aproximadamente 60% da edificação;

34.6. Extração das saparas e regularização dos terrenos;

34.7. Colocação de um vigia em cada lado do terreno para orientar as pessoas que circulam no local;

34.7. Solicitação ao departamento de trânsito para o bloqueio das calçadas quando necessário;

34.8. Todas as estruturas a serem demolidas que tiverem conexão com empreendimentos vizinhos, será demolida manualmente na sua totalidade;

34.9. Quando necessário, será feita irrigação nos resíduos com auxílio de um caminhão-pipa para amenizar a poeira.

35. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo;

36. Fornecedores deverão antecipadamente a sua operação comprovar as suas licenças ambientais de operação, e quando químico, a FISPQ conforme o Procedimento de Suprimentos (anexada ao processo do EIV);

37. Deverá ser garantida a segurança na remoção das espécies de flora visando não danificar imóveis vizinhos ou causar risco a circulação de pedestres;

38. Projeto do canteiro de obras prevê a instalação de vagas de estacionamento para bicicletas, motos e automóveis;

#### **MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:**

39. Manutenção periódica na estrutura da edificação e nas calçadas em frente ao empreendimento, pintura e limpeza.

40. Deverá ser realizada interligação do empreendimento com a rede coletora de esgotos;

41. Deverá ser realizada manutenção no sistema hidrossanitário periodicamente visando evitar possíveis vazamentos, ou falhas que possam a gerar contaminações;

42. Instalação de tanque de retardo pluvial com volume de 51,20 m<sup>3</sup>, além do tanque aproveitamento de água pluvial de 17,23 m<sup>3</sup>;

43. Adoção de vidros não reflexivos;

44. Adoção de utensílios hidráulicos que reduzem o consumo de água;

45. Fixação de placas de sensibilização em pontos estratégicos do empreendimento para fins de economia de água;

46. Utilização de equipamentos elétricos com selo PROCEL de desempenho de consumo, lâmpadas LED, sinalização de sensibilização visando reduzir o consumo, e economia de energia;

47. Instalação de ares-condicionados sistemas inverter nas áreas comuns;

48. Instalação de paraciclo externo no padrão da prefeitura com 20 vagas para bicicletas;

49. Implantar bicicletário (em área condominial) para uso dos moradores e usuários das áreas privadas;

50. Instalação de alerta luminosos e sonoros nos portões de acesso de veículos, visando melhorar a segurança de pedestres e ciclistas no local;

51. Construção/reforma de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento (padrão da Secretaria de Planejamento Urbano);

52. Doação de cinco (05) placas de sinalização vertical refletivas, indicando a parada de ônibus (seguindo especificações da Autarquia Municipal de Trânsito);

53. Aquisição e instalação de 01 equipamento (câmeras de vídeodetecção ou laços indutivos, etc.) em cruzamento semaforizado. 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;

54. Revitalização e/ou implantação das sinalizações horizontais e verticais existentes nas testadas da Área Diretamente Afetada – ADA, de acordo com os Manuais do CONTRAN e diretrizes a serem solicitadas à equipe técnica da BCTRÂNSITO;

55. Aquisição e doação de 20 (vinte) placas de sinalização de regulamentação refletivas, para serem utilizadas na revitalização e modernização dos espaços cicloviários próximos ao empreendimento. As placas deverão ser entregues à equipe técnica da BCTRÂNSITO. Os quantitativos, as dimensões e as características das placas são:

- Tipo R-34 – Circulação exclusiva de bicicletas.

- Dimensões: diâmetro 0,50 m, tarja 0,050 m e orla 0,050 m. Placa de formato circular.

- Características das placas: placa em ACM e Película Refletiva grau técnico prismático, com impressão digital 1200 x 1200 dpi's, com aplicação de overlay, anti UV, na cor padrão Munsell com pintura eletrostática, conforme Manuais/Resoluções do Contran e normas ABNT NBR 16.179/21, NBR 14.644/21, NBR 14.891/21 e NBR 14.890/21;

56. Realizar limpeza periódica na caixa de gordura;

57. Implantação de lixeira compartimentada para coleta seletiva, e acondicionamento interno do empreendimento, sinalizando claramente a tipologia de resíduos tanto para usuários internos do empreendimento como para a empresa concessionária de coleta de resíduos domésticos;

#### **Outras medidas/condicionantes:**

a) No caso de ser implantada iluminação nas fachadas que venha a ser projetada/refletida sobre a vizinhança, deverá ser apresentado complemento ao EIV (antes da obtenção do Habite-se) para avaliação da CEIV;

b) Além destas medidas mitigadoras o empreendimento deverá respeitar e cumprir as referências a seguir:

- Dimensões e sinalização das vagas gerais (simples, duplas, carga/descarga e visitantes) de automóveis e motociclistas deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do Contran (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução Contran nº 973/2022;
- Dimensões, sinalização e numeração das vagas PNE e de idosos (automóveis) deverão respeitar a Resolução Contran nº 965/2022 e anexos;
- Dimensões e sinalização das vagas de embarque e desembarques deverão respeitar os Manuais de Sinalização Vertical e Horizontal do Contran (Volume I e IV), regulamentados pela Resolução Contran nº 973/2022;
- Dimensões e sinalização das vagas para bicicletas deverão respeitar o Manual de Sinalização Cicloviário do Contran (Volume VIII), regulamentado pela Resolução Contran nº 973/2022;"

c) Implantar projeto de arborização, cfe. Lei Municipal nº 4107/2019, observando as questões de acessibilidade e segurança;

### **Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 31.641,73 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 31.641,73 CUB's x 0,8688 % = 274,90 **CUB's**.

### **Observações complementares:**

1. 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)

O "Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias" deverá ser apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando (através de fotos, documentos, etc) o cumprimento de cada medida nas fases de implantação e operação.

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.

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, 19 de agosto de 2023.

Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA – SPU  
(presidente)

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

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA -  
SEMAM (membro)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO – Eng. Tráfego

MAURINO ADRIANO VIEIRA (membro)

TANYARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro)

WALTER H. GRUETER NETO (membro)

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