

À Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV)

Balneário Camboriú/SC, 27 de abril de 2026.

Ref.: Resposta ao Parecer nº 002/2026 do EIV Renovatio Residencial – 5ª Análise.

Prezados,

Cumprimentando-os cordialmente, vimos por meio deste, informar as respostas da 5ª análise referente ao Parecer nº 002/2026, acerca do Edifício Renovatio Residencial, para que possamos dar continuidade ao processo de EIV do empreendimento.

Seguem as respostas referentes às análises, bem como a indicação das páginas do estudo com as complementações realizadas:

5. O projeto paisagístico (Anexo I) das áreas dos passeios públicos, limítrofes ao empreendimento, não está abrangendo toda a extensão (comprimento) dos passeios. Rever;

5ª consideração da CEIV: A CEIV solicita que seja apresentado o projeto de arborização, em conformidade com a Lei Municipal n.º 4.868/2024, ou o parecer aprovativo emitido pela SEMAM, relativo ao projeto de arborização [O Anexo I (projeto paisagístico) não é compatível com o projeto arquitetônico apresentado].

RESPOSTA: O projeto de arborização urbana está aprovado e apresentado adequado as conformidades legais no Anexo I.

10. No item 2.6 – Canteiro de Obras (pág. 35) e 2.6.1 – Projeto de Canteiro de Obras (pág. 35 e 36; Anexo H), do EIV:

10.6. A Figura 41 (pág. 36) do EIV informa as contenções previstas para o pavimento de subsolo. Tais contenções avançam sobre o passeio público e sob o leito da via. Nesse sentido, requer-se a expressa autorização dos órgãos municipais competentes para tal solução, pois está sendo utilizado o subsolo, sob área pública, na qual pode/poderá haver infraestrutura dos serviços públicos;

5ª consideração da CEIV: O projeto de fundações indica fundações (estacas) e parede diafragma, e não apenas contenção provisória, parte sob recuo frontal e parte incidindo sob o passeio público. A contenção provisória é admitida, em razão de sua finalidade técnica e por se tratar de estrutura provisória. Ainda, a inserção das respectivas medidas/cotas quanto a distância dos elementos estruturais, em relação ao meio-fio, ao alinhamento ou ao próprio recuo frontal, não foi efetuada. A CEIV entende que o projeto de fundações, com seus elementos permanentes, deverá ser compatibilizado com as disposições da Lei n.º 2.794/2008 (art. 63, §1º).

RESPOSTA: Conforme passado pelo projetista, em atendimento ao questionamento apresentado no parecer técnico, referente ao avanço da contenção e à projeção de parte dos blocos de fundação sobre a faixa de recuo do empreendimento, cumpre esclarecer que o avanço verificado corresponde exclusivamente aos elementos de contenção provisória, adotados temporariamente durante a etapa de escavação, com a finalidade de garantir a estabilidade do terreno e a segurança executiva necessária à implantação dos blocos de fundação e do pavimento de subsolo. Esclarece-se, ainda, que a projeção definitiva do subsolo não ultrapassa os limites do recuo, não havendo, portanto, ocupação permanente dessa faixa pela edificação subterrânea.

No que se refere aos blocos de fundação que apresentam avanço pontual sob a área de recuo, destaca-se que tais elementos estarão posicionados em profundidade superior a 3,00 m, não ocasionando interferência com os sistemas públicos, em especial as redes de infraestrutura urbana, por se encontrarem em nível inferior e com condição que preserva o espaço necessário às manutenções, intervenções e futuras implantações que venham a ser demandadas pelo poder público ou concessionárias.

Dessa forma, entende-se que a solução estrutural proposta atende às exigências técnicas de implantação, uma vez que o avanço temporário limita-se à contenção provisória, o subsolo permanece integralmente dentro dos limites permitidos, e os elementos de fundação localizados sob a faixa de recuo não prejudicam a infraestrutura pública existente ou futura.

O Projeto de Fundações e Contenções atualizado está apresentado no Anexo C.2.

10.8. Pormenorizar os cuidados e precauções a serem efetuados para a movimentação de terra, e execuções de obra, a fim de obter a cota de nível necessária para a implantação do pavimento de subsolo, considerando os lindeiros (área pública/passeios) e privada (Ed. San Diego, pela Rua 2300 e Rua 2400);

5ª consideração da CEIV: A 4ª consideração emitida pela CEIV permanece. O projeto de fundações não traz as informações



relativas aos alinhamentos oficiais e recuos frontais. Ainda, quanto a solicitação da CEIV da inclusão das Notas Gerais de Contenção, na área de selo da prancha 1/3 do projeto das fundações, como medidas mitigatórias, deverão contemplar, no mínimo as notas 3 (Deverá ser feito, previamente à execução da contenção, a vistoria cautelar de vizinhança nas edificações lindeiras à obra), 6 (O monitoramento dos recalques das edificações vizinhas deve ser iniciado previamente a qualquer atividade na obra e mantido durante todas as etapas executivas da obra. O procedimento recomendado é através da fixação de pinos de referência nos pilares do pavimento inferior, com leituras realizadas por equipe de topografia), 7 (Simultaneamente à escavação do terreno deverá ser iniciado o monitoramento dos deslocamentos horizontais da estrutura de contenção. As leituras devem ser realizadas por equipe de topografia), 8 (No caso de o projeto especificar o monitoramento da cortina por meio de inclinômetros, os mesmos deverão ser instalados no interior da contenção, em tubulações inseridas com a armadura, previamente à concretagem), e 9 (Quaisquer indícios de movimentação da cortina e terrenos no entorno, bem como deslocamentos verticais das edificações vizinhas, deve-se interromper os serviços de escavação e comunicar os projetistas). Essas medidas mitigatórias poderão estar relacionadas ao impacto "Interferência no ambiente natural", naquilo que for compatível, ou como medidas mitigatórias complementares.

RESPOSTA: O Projeto de Fundações e Contenções atualizado está apresentado no Anexo C.2.

18. No item 3.5.5 do EIV, referente à "Leitura da Paisagem" (pág. 91 a 94) apresentar imagens da maquete digital de forma mais realística, com a projeção da edificação proposta (vista do observador pedestre), pelas três vias que circundam o empreendimento, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição, aplicando-se as disposições da Lei Municipal nº 4.107/2018 (Plano de Arborização). Apresentar imagens (simulação) de como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços com a área pública e vizinhança, já considerando o projeto de arborização;

5ª consideração da CEIV: As imagens que estão no EIV atual são idênticas àquelas avaliadas anteriormente. Portanto, a CEIV entende que a consideração permanece.

RESPOSTA: Foram incluídas as imagens 3D no EIV, conforme Item 3.5.5.2 (Página 81), havendo também vistas complementares da edificação no Anexo U.

AValiação da Matriz Qualiquantitativa e Descrição dos Impactos e Medidas Mitigadoras:

31. Com relação ao projeto arquitetônico:

31.11. Necessário apresentar, onde e como serão realizadas as operações de carga/descarga para atendimento dos usuários das salas comerciais e dos condôminos. OBS: nas pranchas das vagas de estacionamentos não foram sinalizadas onde serão as vagas de carga/descarga;

5ª consideração CEIV: Necessário assinatura, pelo responsável técnico do projeto, de todas as pranchas do projeto executivo;

RESPOSTA: O Projeto Arquitetônico Executivo assinado está apresentado no Anexo C.

31.12. Rever ou utilizar de modo misto os paraciclos (suspensos e horizontais). O Manual de Sinalização Cicloviária do CONTRAN (Volume VIII) diz que "devem ser evitados modelos suspensos pela roda, pois nem todas as pessoas são dotadas de força para erguer a bicicleta". Ademais, considerando que existe um projeto padrão de paraciclos da Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com o TIPO II do Manual de Sinalização Cicloviária do CONTRAN (Volume VII), as dimensões das imagens a seguir devem ser respeitadas e acrescentadas no projeto arquitetônico:

5ª consideração CEIV: Necessário assinatura, pelo responsável técnico do projeto, de todas as pranchas do projeto executivo;

RESPOSTA: O Projeto Arquitetônico Executivo assinado está apresentado no Anexo C.



Sem mais para o momento, ficamos à disposição.

Respeitosamente,

Ecolibra Engenharia, Projetos e Sustentabilidade
CNPJ 09.541.949/0001-73

