

**PARECER 042/2024 - CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 014/2024-CEIV – 10/05/2024  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 029/2024-CEIV – 12/08/2024  
(X) Terceira Análise – Parecer nº 042/2024-CEIV – 17/10/2024 – Parecer Final

**Processo Administrativo nº:** 25.564/2024 (1Doc)

**Projeto:** Celina Garden Residence

**Área do empreendimento:** 30.839,28 m<sup>2</sup>

**Descrição do empreendimento:** Edifício de uso misto, prevista atividade residencial e comercial, sendo 78 unidades de uso residencial e 03 unidades comerciais, em uma torre com 49 pavimentos;

**Projeção de atração de viagens:** 64 viagens (37 de entrada e 27 de saída) na hora-pico, para residencial e comercial

**População Máxima Estimada:** 632 pessoas para a porção residencial e 243 pessoas para a porção comercial;

**Vagas de Estacionamento:** 321 (236 privativas + 22 condominial + 63 EPP)

**Endereço:** Rua Antônio Bitencourt, n.199, bairro Pioneiros

**Uso:** Misto

**Zona:** ZACC-I-C

**Cadastro Municipal (DIC):** 187316

**Investimento previsto:** 30.839,28 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 que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO o Despacho 14-25.564/2024, o qual apresenta a manifestação que o empreendimento proposto "Atende a Legislação Urbanística em Geral", que apresentou o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto,

denominado **Celina Garden Residence**, enquadrado no Art. 53, inciso II, da Lei Municipal nº 2.794/2008;

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,

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, considerando o Termo de Referência da Lei Municipal n.º 24/2018, a CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de uso “Misto” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº 25.564/2024. A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise nº 014/2024-CEIV, em 10/05/2024, solicitando, dentre outras coisas: apresentar projeto e memoriais do sistema de captação e armazenamento de água pluvial; melhor detalhar o projeto do canteiro de obras do empreendimento; atender ao item “Leitura da Paisagem”, rever algumas medidas mitigatórias; e, esclarecimentos referentes ao EIT, em vários aspectos. Em 04/07/2024 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, sendo emitido o segundo Parecer de Análise sob nº 029/2024-CEIV, em 12/08/2024, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: complementar projeto de canteiro de obras; e esclarecimentos referentes ao EIT, em vários aspectos. Em 13/09/2024 a consultoria apresentou a segunda complementação do EIV. Após verificação das complementações, 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 indicadas neste parecer.

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 IMPLANTAÇÃO:**

1. Sinalização viária para veículos relacionados a obras;

2. 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;
3. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
4. 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;
5. 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;
6. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.
7. 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;
8. 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;
9. Cobrir com lonas os caminhões e outros veículos envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
10. Realizar varrição/ limpeza das vias sempre que houver resíduos, devidos à obra, no entorno;
11. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
12. Reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc.;
13. Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras.
14. Realização das obras à período diurno, respeitando-se uma hora de almoço entre 12-13h no mínimo e dias úteis, assim como a Lei Municipal nº 2377/2004;
15. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;
16. No caso de reclamações por parte da comunidade deverá ser realizado 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.
17. 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);

18. Quanto a necessidade de lavação 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.
19. Realização de instruções aos funcionários da obra para 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;
20. Realização do monitoramento do consumo de água;
21. Reaproveitamento de água do sistema fechado de decantação de água para lavação de carrinhos.
22. Os resíduos gerados na fase de implantação deverão ser gerenciados de acordo com a Resolução CONAMA 307 de 2002, que estabelece as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão de resíduos da construção civil, sendo uma exigência legal;
23. O empreendimento conta com PGRCC com abordagem conforme o Art. 9º da Res. CONAMA nº307/2002;
24. Gerar o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados por empresas especializadas os resíduos sólidos e líquidos gerados durante a instalação do empreendimento. Os MTRs deverão ser emitidos adequadamente, quando necessário empregando caçamba e removidos e reciclados por empresas especializadas e autorizadas.
25. Para fins de evitar poeiras, umectar áreas de solo exposto;
26. Veículos que não estiverem em uso devem permanecer desligados;
27. Realizar acondicionamento de matérias-primas em local adequado.
28. Realização de manutenções e limpeza do sistema hidrossanitário sempre que necessário;
29. Realizar a lavação de carrinhos como forma de gerenciamento além de procedimentos para Preparação e Respostas a Emergências. No caso de acidente, derrames de insumos/óleos no solo, este material deverá ser imediatamente coletado, armazenado em contentor e disposto propriamente como resíduos perigoso;
30. Deverá ser garantida a segurança na remoção das espécies visando não danificar imóveis vizinhos ou causar risco a circulação de pedestres.
31. Deverão ser priorizados equipamentos que visam a economia de energia elétrica e menor consumo;
32. Fornecedores devem comprovar as suas licenças ambientais de operação, e

quando químico, a FISPQ.

33. 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;
34. Disponibilizar vagas de bicicletas para os funcionários como forma de incentivo do uso de meios alternativos de transporte;
35. Sinalização adequada para orientação do tráfego, de acordo com os Manuais do CONTRAN.
36. Priorizar que as viagens de veículos com insumos para a obra, durante a fase de implantação, ocorram fora dos horários de pico;
37. 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.

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

38. Instalação de paraciclos internos e externos, para o fomento do transporte alternativo na região;
39. Doação de cinco (05) placas de sinalização vertical refletivas (seguindo especificações da Autarquia Municipal de Trânsito);
40. 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;
41. Aquisição, instalação, e doação de equipamentos (03 sensores por vídeo detecção, 03 instalações dos sensores, 01 módulo de interface e 01 instalação do módulo de interface), para medição de ocupação simples e contagem de veículos, para até 3 (três) faixas, incluso a licença do software. O sensor deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - 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. OBS: o cruzamento semaforizado a ser instalado esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento e deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);
42. Doação de cinco (05) placas de sinalização vertical refletivas indicativas de paradas de ônibus (seguindo especificações da Autarquia Municipal de Trânsito – BCTRânsito).
43. 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;
44. Dimensões, sinalização e numeração das vagas PNE e de idosos (automóveis) deverão respeitar a Resolução Contran nº 965/2022 e anexos;
  45. 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;
  46. 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.
  47. Deverá ser realizada manutenção no sistema hidrossanitário periodicamente visando evitar possíveis vazamentos, ou falhas que possam a gerar contaminações.
  48. Implantação de lixeira compartimentada, 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;
  49. Implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS.
  50. Adoção de vidros não reflexivos.
  51. Instalação de alerta luminosos e sonoros nos portões de acesso de veículos, visando melhorar a segurança de pedestres e ciclistas no local;
  52. Aquisição e a instalação de equipamento (01 nobreak semafórico e 01 instalação) em cruzamento semaforizado. O nobreak semafórico deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, a definição do local para torná-lo integrado ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: o cruzamento semaforizado a ser instalado esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento e deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC).
  53. Reaproveitamento de água pluvial;
  54. Adoção de utensílios hidráulicos que reduzem o consumo de água e fixação de placas de sensibilização em pontos estratégicos do empreendimento.
  55. Utilização de equipamentos elétricos com selo PROCEL de desempenho de consumo, lâmpadas LED, sinalização de sensibilização visando reduzir o consumo, e economia de energia;
  56. Ares-condicionados sistemas inverter nas áreas comuns;
  57. 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.

58. Implantação de jardinagem e implantação de vasos de plantas previstas para o empreendimento já é suficiente para gerar impacto positiva acerca da drenagem, com uma maior retenção pluvial do que a condição atual;
59. Implantação de tanque de retardo pluvial, além do tanque aproveitamento de água pluvial previsto para o empreendimento alteram o impacto a drenagem urbana para positivo, o que reduzirá expressivamente o escoamento superficial gerado pelo lote.
60. Reserva de vagas de visitantes, para atendimento a demanda, em caso de situações especiais (eventos comerciais, aniversários, confraternizações, etc);
61. Reserva de vaga de curta duração, dentro da área interna do empreendimento, para atendimento a demanda das salas comerciais.
62. Manutenção periódica na estrutura da edificação e nas calçadas em frente ao empreendimento, pintura e limpeza.
63. Implantação de uma faixa de acumulação no acesso ao empreendimento para ordenar o fluxo de veículos e reduzir o congestionamento;
64. Criação de vagas específicas para carga e descarga, além de embarque e desembarque de passageiros, evitando que estes veículos obstruam o trânsito;
65. Implementação de um sistema de câmeras com sensores de placas para monitorar o fluxo de veículos e otimizar o acesso aos estacionamentos, diminuindo o tempo de espera e o congestionamento.
66. Ampliação da calçada em até 4 metros, dobrando a largura atual, garantindo espaço adequado e seguro para pedestres, inclusive pessoas com mobilidade reduzida;
67. Instalação de pisos táteis direcionais e de alerta para auxiliar pessoas com deficiência visual na navegação pela calçada;
68. Instalação de bancos, lixeiras e outros elementos de mobiliário urbano para criar áreas de descanso e lazer para os pedestres.
69. Implantar projeto de arborização, cfe. Lei Municipal nº 4107/2018, observando as questões de acessibilidade e segurança.
70. Considerando que a faixa livre da calçada, em alguns pontos do projeto, ficam parcialmente e/ou totalmente na área privativa do terreno, declarar ciência que qualquer utilização futura (comercial ou residencial), mesmo que temporariamente, da área supracitada, só poderá ser realizada após análise e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano, ficando as custas do empreendedor promover os ajustes necessários para sempre existir a faixa livre de calçada;
71. - Considerando que a faixa de serviço da calçada, em alguns pontos do projeto,

ultrapassam a largura convencional, declarar ciência que a colocação de alguns objetos, elementos e mobiliários urbanos, como placas de sinalização, postes de iluminação e hidrantes, devem respeitar a distância mínima/máxima em relação a guia, de acordo com os manuais e resoluções de cada tema

### Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 30.839,28 CUB'S

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $30.839,28 \times 0,79375 \% = 244,79$  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.*

*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" será apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando o cumprimento de cada medida na fase 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.

Balneário Camboriú, 17 de outubro de 2024.



Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA – SPU  
(Presidente CEIV)

ALEXANDRE GUISLOTE MOTTA – EMASA  
(membro CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA -  
SEMAM (membro CEIV)

MAURINO ADRIANO VIEIRA - SPU  
(membro CEIV)

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

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro CEIV)

WALTER H. GRUETER NETO - SPU  
(membro CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA – SPU  
(membro CEIV)

EDUARDA MONTIBELLER SCHUCH  
(membro CEIV)

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F42B-A489-4FBF-9126

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



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 17/10/2024 12:40:43 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 17/10/2024 13:12:16 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 17/10/2024 13:19:41 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 17/10/2024 13:24:18 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



EDUARDA MONTIBELLER SCHUCH (CPF 080.XXX.XXX-64) em 17/10/2024 13:31:20 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 17/10/2024 13:46:50 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 17/10/2024 14:44:52 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 17/10/2024 14:46:34 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 20/10/2024 23:47:58 (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/F42B-A489-4FBF-9126>