

PARECER 005/2025 - CEIV

PARECER 005/2025 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 018/2024-CEIV – 24/05/2024
() Segunda Análise – Parecer nº 036/2024-CEIV – 18/09/2024
() Terceira Análise – Parecer nº 045/2024-CEIV – 27/11/2024
(X) Quarta Análise – Parecer nº 005/2025-CEIV – 12/03/2025 – Parecer Final

Processo Administrativo nº: e-Protocolo 44.049/2024

Projeto: Reserva Estaleiro

Área do empreendimento: 38.961,82 m²

Área do Terreno: 70.686,00 m²

Descrição do empreendimento: Edifício de Uso Misto (atividade residencial: 94 apartamentos; e não residencial: 5 unidades)

População Máxima Estimada: 839 pessoas (798 para o uso residencial + 41 para o uso não residencial)

Vagas de Estacionamento: 347 (288 residenciais + 35 comerciais + 3 PNE + 4 idosos + 15 motos + 1 embarque/desembarque + 1 carga e descarga)

Viagens produzidas pelo empreendimento: 67 viagens na hora pico, sendo 41 de atração e 26 de produção

Endereço: L.A.P – Av. Rodesindo Pavan, Bairro Estaleiro, nº 7470, Balneário Camboriú, SC.

Uso: Misto (Residencial/Comercial)

Zona: ZC – 1, ZP – 2

Cadastro Municipal (DIC): 41.628

Investimento previsto: R\$ 107.439.556,36

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 de 25 de janeiro de 2023, no protocolo #18737, no sistema Aprova Fácil BC, o qual apresenta a manifestação que o empreendimento proposto "Atende a Legislação Urbanística em Geral", repercutindo na abertura do protocolo e-44.049/2024, que apresentou o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, denominado Condomínio Reserva Estaleiro, requerido por Georgiana Bossardi Rissardi (CPF 010.xxx.xxx-51), situado na Linha de Acesso às Praias Rodesindo Pavan (DIC 41.628), na Praia do Estaleiro, enquadrado no Art. 53, incisos I e II, da Lei Municipal nº 2.794/2008;

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 #12299, no sistema Aprova Fácil BC;

PARECER 005/2025 - CEIV

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 (residencial e comercial)” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo sob protocolo #12299 (Aprova Fácil BC), em 13 de janeiro de 2023, posteriormente migrando para o e-protocolo n.º 44.049/2024 (1Doc), em 24 de maio de 2024.

Após a avaliação da documentação que integra o EIV do empreendimento, a CEIV emitiu o **primeiro parecer** de Análise n.º 018/2024-CEIV, em 24 de maio de 2024, solicitando: adequações no projeto de canteiro de obras; apresentar o projeto de arborização urbana aprovado pela SEMAM; ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT) em vários aspectos; complementar o item “Leitura da Paisagem”; ajustar alguns documentos que integram o processo; anexar a LAP do empreendimento; rever algumas medidas mitigatórias e a valoração dos atributos matriz de impactos em vários aspectos.

Em 23 de agosto de 2024 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, e após análise da CEIV, foi emitido o **segundo parecer** de Análise sob n.º 036/2024-CEIV, em 18 de setembro de 2024, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: adequações no projeto de canteiro de obras; apresentar o projeto de arborização urbana aprovado pela SEMAM; ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT) em alguns aspectos; complementar o item “Leitura da Paisagem”; ajustar alguns documentos que integram o processo; compatibilizar a área do empreendimento informado no EIV e a área do projeto legal arquitetônico; anexar a LAP abrangendo a área total do empreendimento; rever algumas medidas mitigatórias e a valoração dos atributos matriz de impactos em vários aspectos.

A resposta ao **segundo Parecer** foi protocolada através da segunda complementação do EIV, em 1º de novembro de 2024, a qual após análise da CEIV, resultou no **terceiro** Parecer de Análise sob n.º 045/2024-CEIV, em 27 de novembro de 2024, com o apontamento dos itens parcialmente atendidos, principalmente em relação: adequações finais no projeto de canteiro de obras; poucos ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT); ajustes o item “Leitura da Paisagem”; compatibilizar a área do empreendimento informado no EIV e a área do projeto legal arquitetônico.

Em 16 de janeiro de 2025 foi efetuada a terceira complementação do EIV, em resposta ao **terceiro parecer**. Após análise, a CEIV 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 e cumpridas as condicionantes indicadas neste parecer.

PARECER 005/2025 - CEIV

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras complementares apresentadas no Estudo que não foram elencadas na Matriz e que deverão ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo. Assim, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de vizinhança e suas complementações a CEIV opina que poderá ser considerado apto o presente 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. Utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPI's) - protetores auriculares tipo concha ou similar - quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista por parte dos trabalhadores, de forma a garantir condições de trabalho e saúde adequadas;
2. Utilização de tapume, em frente ao imóvel, contribuindo para a redução do ruído para a vizinhança e transeuntes;
3. Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, deverão ter seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, conforme a Lei nº 301/1974 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de Balneário Camboriú;
4. Realizar controle e manutenção dos equipamentos utilizados, garantindo a observância dos dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos;
5. Quando do uso de equipamentos que geram ruídos excessivos, como serras, por exemplo, recomenda-se que sejam utilizados em local, na obra, que tenha estrutura de alvenaria finalizada, de modo a diminuir os níveis de pressão sonora que chegam no entorno da vizinhança;
6. Umectação do solo exposto sempre que necessário ou quando as condições climáticas exigirem, evitando a dispersão dos particulados para a população do entorno;
7. Colocação de barreiras físicas ao redor da obra ou das áreas de trabalho para diminuir as emissões para a vizinhança, como tapume e tela de proteção;
8. Cobertura da caçamba dos caminhões carregados com terra, com lonas ou semelhantes, para evitar sua suspensão no ar;
9. Implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para o manejo e correta destinação dos resíduos gerados;
10. Destinação do material para local devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente;
11. Orientações e capacitação para colaboradores para procedimento de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
12. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
13. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;

PARECER 005/2025 - CEIV

- 14.** Limpeza e manutenção das vias públicas no entorno do empreendimento;
- 15.** Reparação dos possíveis danos na infraestrutura pública;
- 16.** Cobrir com lonas os caminhões para evitar queda de resíduos na via;
- 17.** Lavar rodas dos caminhões que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
- 18.** Adequações dos acessos durante a fase de implantação, incluindo acompanhamento de profissional responsável pelo controle de movimentação;
- 19.** Adequação de local apropriado para acesso e movimentação de veículos pesados no sítio de obra durante a fase de implantação;
- 20.** Elaboração de um plano de circulação para gerenciar as atividades de veículos pesados, preferencialmente não coincidindo com os horários de pico da região ou períodos do ano de movimentação intensa;
- 21.** 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;
- 22.** Sinalização de advertência e temporária de obras, indicando com a devida antecedência, os acessos dos veículos de carga pesada, de acordo as diretrizes do Manual Brasileiro de Sinalização Temporária de Obras do CONTRAN (Volume VII);
- 23.** Manobra de caminhões dentro do canteiro de obras, inclusive cargas e descargas de materiais;
- 24.** O estacionamento dos funcionários e prestadores de serviços será realizado no interior do terreno;
- 25.** Limpeza frequente de vias, evitando acúmulo de resíduos do sítio de obra no entorno do empreendimento;
- 26.** Implantação de espaços seguros para travessia e circulação de pedestres, limitando o acesso ao empreendimento;
- 27.** Caso seja feita a utilização de veículos que possam vir a interferir no fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência. Será também feita a obtenção prévia da Autorização Especial de Trânsito (AET) junto ao órgão de trânsito competente;
- 28.** Instalação de drenagem provisória, a fim de reduzir a possibilidade de lixiviação do solo às galerias pluviais;
- 29.** Monitoramento na fase de execução de aterros, escavações e transporte de materiais, com vistas a minimizar os processos de erosão e assoreamento da rede de drenagem;
- 30.** Plano de Manejo e Conservação das Espécies em Extinção, o resgate de plântulas e indivíduos jovens das espécies ameaçadas de extinção da área de supressão e transplante para áreas a serem preservadas;
- 31.** Delimitação da área de supressão e de manutenção, com acompanhamento de profissional habilitado durante a supressão de vegetação;
- 32.** Manutenção de 70% da área na supressão de estágio avançado de regeneração e manutenção de 50% da área total em estágio médio de regeneração;
- 33.** Averbação de área equivalente à área desmatada em uma área no município de Camboriú;

PARECER 005/2025 - CEIV

MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:

1. Captação e reúso de águas pluviais e de sistemas de ar;
2. Sistemas de acionamento de pontos de água com torneiras automáticas nas áreas comuns do prédio (área de lazer, lavabos) e peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "*dual flush*";
3. Programa de conscientização para os moradores e usuários do edifício com o objetivo de reduzir o consumo de água;
4. Fachada vegetada com o objetivo de promover a redução de ilha de calor, proporcionando maior conforto térmico e menor consumo de energia elétrica em sistemas de refrigeração;
5. Utilização de temporizadores nas áreas comuns do prédio, como garagens, corredores, reduzindo assim o consumo de energia elétrica;
6. Sensibilização dos moradores, buscando o uso racional de energia;
7. Preferência por equipamentos que apresentem melhores níveis de eficiência energética nas áreas comuns do prédio;
8. Sensibilização e conscientização dos funcionários e moradores para adequada separação dos resíduos;
9. Implantação de lixeiras identificadas nas áreas comuns do prédio, quanto ao tipo de resíduo a ser depositado (reciclável/orgânico);
10. Programa de gerenciamento de resíduos sólidos – Programa Lixo Zero;
11. Implantação de sistema de drenagem pluvial e execução de manutenção constante;
12. Manter os 92,68% de áreas permeáveis e vegetada na ZP-2 e 73,61% na ZC-1, acima dos índices mínimos exigidos;
13. Áreas permeáveis com vegetação e fachada vegetada nos blocos, reduzindo assim o escoamento das águas pluviais;
14. Alocação de espaço específico, interno ao empreendimento, para embarque e desembarque de veículos privados;
15. Alocação de espaço específico, interno ao empreendimento, para atividades de carga e descarga;
16. Reserva de vagas de visitantes, para atendimento a demanda, em caso de situações especiais (eventos comerciais, aniversários, confraternizações, etc);
17. Adequação de cancelas e guaritas, bem como de suas zonas de acúmulo de tráfego e das vias internas do empreendimento, para possibilitar, em caso de necessidade, do acesso dos veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento e as ambulâncias;
18. Revitalização da sinalização (horizontal e vertical) e dos dispositivos auxiliares (tachas e tachões) da área de influência direta do empreendimento, incluindo nela toda a sinalização viária do dispositivo existente na interseção da Avenida Rodesindo Pavan x Rua Osório Mafra e dos espaços cicloviários no entorno;
19. Sinalização na entrada e saída de veículos para garantir a segurança do tráfego e pedestres;
20. Sinalização vertical e horizontal adequadas na entrada e saída do empreendimento, para ambos pedestres e motoristas;

PARECER 005/2025 - CEIV

- 21.** Incentivo ao uso de bicicletas como meio de transporte de moradores, incluindo melhorias na sinalização de ciclofaixas e acessos de ciclistas no empreendimento, assim como criação de uma área interna ao empreendimento de bicicletário com fácil acesso para estimular os residentes a utilizar esse modal;
- 22.** Aquisição e doação dos seguintes itens a Autarquia Municipal de Trânsito BCTrânsito, em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC):
 - 10 placas de sinalização de regulamentação – 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;
- 23.** Projeto arquitetônico da sinalização viária (horizontal e vertical), interna do empreendimento (Anexo XXV), compreendendo as sinalizações verticais de regulamentação (parada obrigatória, velocidade) e de advertência (faixas de travessia de pedestres, ponte estreita) e do dispositivo de contenção veicular que será utilizado na área interna do empreendimento, no trecho onde é previsto uma ponte de ligação das vias internas. A implantação deverá ser executada após a aprovação do Departamento de Engenharia de Tráfego – BC Trânsito, devendo a equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito ser comunicada previamente para realizar a supervisão;
- 24.** Aquisição e doação dos seguintes itens a Autarquia Municipal de Trânsito BCTrânsito, em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC):
 - 05 placas de sinalização vertical refletivas, indicando a parada de ônibus. Dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
 - 05 tubos (postes) em aço galvanizado de 2 1/2" X 2,25 mm com 3,5 metros de comprimento;
 - 05 abraçadeiras galvanizadas 2 1/2" X 400 mm para fixação de placas de sinalização viária junto aos tubos de aço galvanizado de 2.1/2" de diâmetro externo.

Obs. As dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
- 25.** Deverá ser implantado um espaço exclusivo para a acumulação de veículos na entrada e saída do empreendimento;
- 26.** Implantação dos dispositivos luminosos e sonoros, indicando a entrada e saída de veículos, em todos os acessos;
- 27.** Instalação de placa de advertência junto ao portão de entrada, indicando a altura máxima permitida de veículos, visando melhorar a segurança viária no local;
- 28.** Implementar programa de educação ambiental;
- 29.** Arborização das ruas com 79 mudas de espécies pequenas e 08 mudas de espécies de porte médio ou grande;
- 30.** Área de preservação permanente delimitada e cercada, sem acesso aos moradores e visitantes;
- 31.** Revitalização da mata ciliar do curso d'água existente;

PARECER 005/2025 - CEIV

- 32.** As unidades residenciais do projeto em análise encontram-se em sua grande maioria voltada para o Norte, de forma que ela se encontra em uma posição privilegiada para adoção da ventilação cruzada;
- 33.** Executar o Projeto de Arborização Urbana nos passeios públicos, em conformidade com o projeto de arborização aprovado pela SEMAM, o que auxilia a reduzir os ganhos de calor;
- 34.** Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região.

MEDIDAS MITIGADORAS COMPLEMENTARES:

1. A rampa de acesso dos veículos ao empreendimento deverá possuir “Grooving de Segurança” ou ranhurado, com a finalidade de manter permanentemente o contato entre o pneu e a superfície do pavimento, acelerando o escoamento da água para fora da área de tráfego, minimizando o efeito de hidroplanagem e derrapagem;
2. Implantar a vegetação na área destinada ao passeio público pela Rua Ricardo Loppnow, nos mesmos termos da Lei de Arborização Urbana (Lei n.º 4.868/2024);
3. Executar o passeio público pela Rua Ricardo Loopnow, com pavimentação drenante/ecológica (com superfície regular, estável, antiderrapante e que não produza trepidações), que possibilite a infiltração das águas pluviais, que possua a largura de 1,50 m, destinada ao caminhar dos pedestres;
4. Executar o fechamento do imóvel pela Rua Ricardo Loppnow, no limite estabelecido pela legislação municipal vigente, com material que possibilite a integração visual a entre o observador na mencionada via e o imóvel. A execução de muro em alvenaria, ou material que impeça a permeabilidade visual é contraindicada, em virtude das características da morraria integrante da APA Costa Brava.

Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 38.961,82 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: $38.961,82 \times 0,988 \% = \mathbf{384,94 \text{ CUB's.}}$

Observações importantes:

Deverão ser observadas as disposições deste parecer e os dispositivos da LC nº 24/2018, ressaltando os arts. 16 e 17:

PARECER 005/2025 - CEIV

*"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, 13 de março de 2025.

MICHELA DENISE PARNO
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA
(Presidente)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO - SPU
(Vice-Presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA - SEMAM
(membro da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA – SPU
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO - SPU
(membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU
(membro da CEIV)

CARMEM LÚCIA NASCIMENTO – SPU
(membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA
(membro CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C00F-A952-5435-A78A

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

- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 13/03/2025 16:49:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 13/03/2025 16:52:06 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 13/03/2025 17:36:33 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 13/03/2025 18:37:43 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CARMEM LUCIA NASCIMENTO (CPF 895.XXX.XXX-34) em 14/03/2025 11:33:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 14/03/2025 11:54:46 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 14/03/2025 15:38:27 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 14/03/2025 16:11:19 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 17/03/2025 11:00:03 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/C00F-A952-5435-A78A>