

## Protocolo 6- 72.181/2024

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

**Para:** Representante: KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA

**Data:** 10/01/2025 às 18:38:19

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

segue parecer final de análise do EIV.

Favor manifestar o aceite para prosseguimento dos trâmites.

Att.

—  
**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

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

**Anexos:**

PARECER\_001\_2025\_Edificio\_Belmont\_3\_Analise\_Final.pdf

**PARECER 001/2025 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 040/2024-CEIV – 02/10/2024  
( ) Segunda Análise – Parecer nº 046/2024-CEIV – 17/12/2024  
( X ) Terceira Análise – Parecer nº 001/2025-CEIV – 10/01/2025 – Parecer Final

**Processo Administrativo nº:** #36630 (Aprova Fácil)

**Projeto:** Edifício Belmont

**Área do lote:** 2.750,00 m²

**Área construída (projetada):** 36.241,39 m²

**Número de Pavimentos:** 63 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 92 (noventa e dois)

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 13 (treze)

**Vagas de Garagem:** 253 vagas para automóveis, mais 39 vagas no EPP

**Viagens produzidas pelo empreendimento:** 53 viagens na hora pico, sendo 33 de atração e 20 de produção

**Endereço:** Rua 3110 x Rua 3140 x Rua 3158 x Rua 3160, Centro

**Uso:** misto

**Zona:** ZACC-I-C (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade)

**DIC:** 00013, 05082, 08383, 17297, 20901, 38503, 39203, 40117 e 42122 (9 terrenos)

**Investimento previsto:** 36.241,39 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 projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo #36630, no sistema Aprova Fácil BC, o qual apresenta a manifestação da Secretaria de Planejamento que o empreendimento proposto "Atende a Legislação Urbanística em Geral"

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 protocolo n.º #36630 (Aprova Fácil). A Comissão emitiu o **primeiro** Parecer de Análise n.º 040/2024-CEIV, em 02/10/2024, solicitando: adequações no projeto de canteiro de obras; apresentar cálculo de dimensionamento do tamanho do espaço destinado para depósito de lixo para suportar o acúmulo de resíduos; ajustes no Estudo de impacto de Trânsito em vários aspectos; atender ao item “Leitura da Paisagem”; rever algumas medidas mitigatórias e a matriz de impactos em vários aspectos.

Em 14/11/2024 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, sendo emitido o **segundo** Parecer de Análise sob n.º 046/2024-CEIV, em 17/12/2024, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: apresentar fonte utilizada para os cálculos e métodos utilizados nos projetos e locação do depósito de lixo; ajustes no Estudo de impacto de Trânsito que foram atendidos parcialmente; atender ao item “Leitura da Paisagem”; rever algumas medidas mitigatórias e a matriz de impactos em vários aspectos.

A resposta ao parecer foi protocolada, sendo a terceira complementação do EIV, em 18/12/2024. Após análise, 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 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. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
2. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
3. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
4. Execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
5. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
6. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
7. 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;
8. Encaminhar os efluentes sanitários gerados no canteiro de obras, desde o início das atividades, à rede coletora municipal para tratamento pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e Saneamento - EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;
9. Efluente de Obra Não Contaminado: O efluente líquido gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavagem de ferramentas e das caixarias sujas com argamassa, areia, concreto e afins, deverá ser destinado a um reservatório para reuso na obra para umidificação e resfriamento do concreto.
10. O lodo resultante do armazenamento desse efluente não contaminado deverá ser destinado como resíduo da construção civil - RCC Classe A
11. Efluente de Obra Contaminado: Os efluentes perigosos contendo tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde, devem ser destinados a reservatório específico para armazenamento temporário e gerido como resíduo da construção civil - RCC contaminado Classe D, sendo coletados e destinados por empresa especializada e licenciada, devendo ser gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados.
12. Instalação de telas de proteção sobre os caminhões com resíduos;
13. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
14. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras; -
15. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
16. Lavagem de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;

17. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.
18. Implantação de sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra.
19. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
20. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
21. Instalação de tapumes a fim de reduzir a propagação do ruído;
22. 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;
23. Planejar a entrega e retirada de materiais e insumos, com o objetivo de minimizar o número de deslocamentos necessários durante a execução da obra.
24. Regulação da circulação e estacionamento de veículos pesados, assim como as operações de carga e descarga, conforme estabelecido pelo Decreto nº 4.020/2004.
25. Procedimento de limpeza dos pneus dos veículos na saída do canteiro de obras, sempre que necessário.
26. Manutenção da limpeza das vias públicas, caso haja sujeira proveniente das atividades da obra.
27. Utilização de lonas para cobrir caminhões e automóveis que transportam materiais sujeitos a quedas ou transbordos;
28. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);
29. Responsabilidade do empreendedor pela reparação de danos à infraestrutura viária, incluindo sinalização, pavimentação e sistema de drenagem, após a conclusão da obra, caso esses danos sejam provenientes do tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra.
30. As manobras e operações de carga e descarga de materiais irão ocorrer, na primeira e segunda fase de obras, dentro do lote, ou seja, no canteiro de obras. Portanto, haverá o cuidado de não permitir o estacionamento em locais indevidos para a carga e descarga de materiais;
31. Implementar na primeira e segunda fase de obras uma área interna dentro do lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga dos veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, evitando a obstrução de áreas públicas;
32. Prever estacionamento para bicicletas, motocicletas e automóveis na primeira fase de obras. Para bicicletas e motocicletas na segunda fase de obras. Na terceira fase de obras será previsto estacionamento para bicicletas por um período e, após a concretagem do embasamento, haverá estacionamento para bicicletas, automóveis e motocicletas;

33. Planejar minuciosamente a logística de entrega e retirada de materiais e insumos, com o intuito de reduzir o número de viagens durante a obra e evitar horários de pico para essas atividades;
34. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;
35. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, como bicicletas, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
36. Caso haja interrupções no tráfego da via, que exija um desvio de tráfego de veículos, pedestres e/ou ciclistas, será implantado sinalização adequada para orientação do tráfego, respeitando as diretrizes do Manual de Sinalização Temporária de Obras do CONTRAN (Volume VII);
37. Caso seja feita a utilização de veículos que possam vir a interferir no fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, será notificado 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 aos órgãos de trânsito competente;
38. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram fora do horário de pico do meio-dia, entre 11h00 e 13h00, visando minimizar congestionamentos e sobrecarga no tráfego durante os períodos mais movimentados;
39. Organizar as viagens de carga ao longo do tempo, de forma não simultânea, de modo a impedir a concentração de fluxos de veículos de carga em pequenos períodos;
40. Implementar na primeira e segunda fase de obras uma área interna dentro do lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga dos veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, evitando a obstrução de áreas públicas;
41. 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;
42. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.

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

1. Seguir as manutenções constantes no Manual do Condomínio, especificamente em relação ao Sistema Hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, a fim de evitar vazamentos durante o funcionamento do empreendimento;
2. 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;
3. 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;
4. Instalação de sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc), com reservatório com volume total de 22,02 m<sup>3</sup>;
  5. Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, específico para o empreendimento em questão, 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;
  6. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
  7. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de incentivar a disposição/separação correta dos resíduos, bem como, para evitar desperdícios e, outros assuntos de meio ambiente;
  8. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
  9. Implantação de um tanque de retardo com volume de 66,38 m<sup>3</sup>, 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;
  10. Implantação de vagas exclusivas para bicicletas, abertas ao público, dispostas em área interna ao lote, que poderão ser utilizadas por qualquer usuário;
  11. Implantação de pontos de infraestruturas de paraciclos públicos, conforme o Projeto arquitetônico;
  12. Aquisição e a instalação de equipamentos (02 nobreaks semafóricos) em cruzamentos semaforizados. Os nobreaks semafóricos devem ser compatíveis com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, a definição dos locais para torná-los integrados ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: os cruzamentos semaforizados a serem instalados esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta ou Indireta do empreendimento e deverão ser entregues a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);
  13. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento, incluindo as interseções e os pontos de contagens veicular;
  14. Instalação de placas de advertência A-32b (Passagem sinalizada de pedestres) nas travessias de pedestres existentes no entorno do empreendimento (Rua 3110, Rua 3140, Rua 3158, Rua 3160 e Rua 3126). Os locais exatos das instalações, o modelo e o material das placas devem ser informados pela equipe de sinalização viária da Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
  15. Implantação de ponto de infraestrutura de paraciclos públicos com capacidade para até 10 bicicletas no modelo padrão da SPU na face de quadra da Rua 3140 (extensão da

- calçada do empreendimento), conforme o Projeto arquitetônico;
16. Implantação de dispositivos de alerta no acesso, luminosos e sonoros, indicando entrada e saída de veículos durante a fase de operação do empreendimento;
  17. O empreendimento contará com área de acomodação nos acessos, permitindo que os veículos aguardem o processo de abertura e/ou fechamento do portão em área interna do empreendimento, sem prejudicar o fluxo de pedestres e veículos na via adjacente;
  18. Instalação de Sinal de Regulamentação (Sinal R-15) junto ao acesso de veículos do empreendimento, indicando a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;
  19. Realizar a aquisição ou a construção de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo e indicação de localização apontado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
  20. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
  21. Manter as áreas vazadas previstas no projeto arquitetônico e com vegetação em alguns intervalos da torre, o que tornará o projeto mais permeável e com menos bloqueio da ventilação;
  22. Manter todos os itens previstos em projeto no que tange: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança;
  23. Execução do projeto de arborização urbana conforme apresentado pelo projeto de paisagismo da empresa Le Nôtre sob responsabilidade das Arquitetas Nikori Kinugasa e Leticia Vieira.

### Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 36.241,39 CUB'S

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: 36.241,39 x 0,794 % = **287,67 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, 10 de janeiro de 2025.

Michela Denise Parno - SPU  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

EDUARDA MONTIBELLER SCHUCH  
(Vice-presidente)

MAURINO ADRIANO VIEIRA – SPU  
(membro da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO – SPU  
(membro da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA -SPU  
(membro da CEIV)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro da CEIV)

WALTER H. GRUETER NETO - SPU  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E764-DA05-2C4B-BA5C

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



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 10/01/2025 18:39:44 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 10/01/2025 18:40:04 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 10/01/2025 18:43:46 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 13/01/2025 10:47:30 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 13/01/2025 12:17:10 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 14/01/2025 09:01:28 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 14/01/2025 09:06:11 (GMT-03:00)

Papel: Parte

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



MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 14/01/2025 09:22:00 (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/E764-DA05-2C4B-BA5C>