

Protocolo 25- 55.491/2022

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 02/04/2025 às 13:41:14

Setores envolvidos:

SEGOV - DITI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SEMAM, SEFAZ - DEAT - CPD, SPU - CEIV, SPU - DAP - DIAP, SPU - DAP - TAC, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

segue Parecer Final nº 007/2025, com condicionantes para o EIV Final, para providências.

Att.

—
Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

Fiscal de Obras II - SPU

PRESIDENTE CEIV - DECRETO 12111/2025

Anexos:

PARECER_007_2025_FINAL_Santa_Inn_Hotel_5_Analise_Prot_55491_2022.pdf

PARECER 007/2025 – CEIV – SANTA INN - FINAL

PARECER 007/2025 – CEIV - FINAL
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 046/2022 - CEIV – 07/10/2022
- () Segunda Análise – Parecer nº 018/2023 - CEIV – 06/07/2023
- () Terceira Análise – Parecer nº 025/2024 - CEIV – 12/07/2024
- () Quarta Análise – Parecer nº 044/2024 - CEIV – 06/11/2024
- (X) Quinta Análise – Parecer nº 007/2025 - CEIV – 02/04/2025 - FINAL

Processo Administrativo nº: e_55.491/2022 (1DOC)

Projeto: Santa Inn Hotel – AIGT Participações Ltda.

Área do lote: 1.182,18 m² (Matrícula 20975 – 2º ORI)/ 1.018,25 m² (área real)

Área total do empreendimento: 8.328,48 m²

Número de Pavimentos: 19 pavimentos

Número de leitos: 152 leitos (48 quartos existentes) + 63 leitos (45 quartos a implantar) = 215 leitos (93 quartos)

Projeção de atração do empreendimento: 36 viagens geradas na hora-pico (20 de atração + 16 de produção)

Vagas de Estacionamento: 66 vagas simples + 03 PNE + 20 motos + 01 Carga/descarga + 01 Embarque/desembarque + 01 ônibus

Endereço: Rua 4100 esq. Av. Normando Tedesco - Centro

Uso: Não residencial – Hotel

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

Dic: 36698

Investimento previsto: 8.328,48 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 - CEIV,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 007 - e_55.491/2022, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso não residencial, denominado AIGT Hotel (Santa Inn Hotel) requerido por AITG Participações Ltda., inscrito sob o CNPJ 16.509.492/0001-85, situado na Rua 4100, nº 100, Centro, enquadrado no Art. 53, inciso III da Lei Municipal nº 2794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2015016673;

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;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da

PARECER 007/2025 – CEIV – SANTA INN - FINAL

Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a “legislação urbanística em geral”.

A CEIV consigna:

Na versão do EIV Final deverão ser cumpridas as pendências referentes:

Item 5 – Parecer 044/2024:

- Retirar do projeto (prancha da etapa fundação e embasamento), a projeção da indicação de estacionamento de carga e descarga, na via pública. Ela deverá ser solicitada, posteriormente, a equipe técnica da BCTrânsito;
- Melhorar a legibilidade, na prancha da etapa de embasamento, da cota referente as dimensões das vagas de estacionamento (2,5 x 5,0 m); e,

Item 20 - Parecer 044/2024:

- Apresentar projeto arquitetônico (itens 5 e 20 do parecer 044/2024) com cotas/dimensões, devendo compatibilizar a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e os obstáculos (ocupação plena do paraciclo, rebaixamentos de guia, postes, paredes, vegetação, vagas, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m. Ademais, incluir as dimensões da sinalização tátil nas calçadas, respeitando plenamente as diretrizes da NBR 16537 - Acessibilidade — Sinalização tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalação e da NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. **OBS: deve ocorrer a demonstração/diferenciação entre a sinalização tátil direcional e de alerta;**

Item 20.2 - Parecer 044/2024:

- Reitera-se a solicitação, visto que não foi encontrado as placas das vagas PNE, somente as de pessoa idosa. **Os modelos das placas, referentes as vagas especiais, indicados na 3ª consideração, devem ser incluídos como detalhes no projeto arquitetônico.**

Inserir as imagens 3D, apresentadas no despacho 23_e_55.491/2022, no EIV Final.

O NÃO cumprimento das pendências acima na versão final do EIV ensejará na anulação deste parecer.

Ainda, 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. Destinação do efluente sanitário, desde o início das atividades, à rede de coleta municipal. Diante da impossibilidade de ligação imediata à rede da EMASA, utilizar banheiros químicos de empresas especializadas até o momento da ligação à rede pública;
4. Destinação do efluente líquido gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavação de ferramentas e das caixarias sujas com argamassa, areia, concreto e afins, será sistema específico para decantação e tratamento, com objetivo de tornar o efluente apto (conforme legislações aplicáveis) ao reuso na obra para umidificação do solo, lavagens em geral e despejo na rede de drenagem pluvial municipal. Os resíduos sólidos resultantes da decantação deverão ser destinados como resíduos da construção civil - RCC Classe A. O projeto desse sistema deve ser desenvolvido por profissional habilitado – protocolar à CEIV o referido projeto em até 120 dias após a assinatura do Termo de Compromisso;
5. A destinação do efluente de obra contaminado, tais como efluentes perigosos contendo tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde, será 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. Havendo o tratamento dos efluentes na própria obra, deverá ser desenvolvido projeto por profissional habilitado e realizar comprovação à CEIV – comprovação/manifestos deverão ser apresentados no relatório de cumprimento das medidas;
6. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto aos problemas decorrentes do mal uso do sistema sanitário e redução do consumo de água e, conseqüentemente, redução da geração de efluentes sanitário;
7. Implantação de drenagem provisória de 3,00 m³ para captação e armazenamento das águas no momento de execução das obras de instalação;
8. Lavagem das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
9. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
10. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
11. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

PARECER 007/2025 – CEIV – SANTA INN - FINAL

12. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
13. 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;
14. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
15. Funcionamento de maquinários ruidosos – serras, rompedores e estaqueamento da construção civil de segundas-feiras às sextas-feiras, das 08:00h às 12:00h e das 14:00h às 18:00h, e sábados das 08:00h às 12:00h, exceto os aparelhos de estacas tipo "hélice contínua". Outros equipamentos poderão funcionar de segundas-feiras às sextas-feiras das 07:00h às 12:00h e das 13:00h às 18:00h, e sábados das 07:00h às 12:00h;
16. Manutenção periódica do maquinário como, por exemplo, a lubrificação dos equipamentos conforme a recomendação do fabricante;
17. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
18. Realizar a limpeza dos pneus na saída do canteiro de obras;
19. Realizar a limpeza das vias se ocorrer derramamento de materiais ou solo do canteiro;
20. Cobrir com lonas os caminhões e outros automóveis envolvidos na obra se houver retirada de materiais que possam cair nas vias públicas;
21. Realizar a manutenção preventiva e corretiva de máquinas e equipamentos;
22. Disponibilização de 4 vagas para carros e 5 vagas para motocicletas na área interna ao lote, para os funcionários da obra, durante todo o período de implantação;
23. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação ocorram entre as 02:00 e 12:00, de igual forma a "Zona Central de Tráfego" do município;
24. Organizar estas viagens 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 espaços de tempo;
25. Caso ocorra algum evento que possa interferir no fluxo viário, interrompendo-o de forma parcial ou temporária, será notificada a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência;
26. Antes do início das obras serão instalados dispositivos de sinalização e alerta luminoso e sonoro junto as saídas e entradas de veículos em trabalhos na área;
27. Será solicitada à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, a Autorização Especial de Trânsito (AET), com 48 horas de antecedência, para as operações de logística de entrega de carga/mercadorias que envolvam o trânsito em marcha à ré pela Rua 4100, mesmo que em curto espaço;
28. Realizar a doação de sinalização vertical refletiva (placa) de ponto de ônibus conforme dimensão e características especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC

Trânsito para o ponto de ônibus existente localizado na Rua 3700, entre a Avenida Brasil e a Avenida Marginal Leste;

29. Implantação de sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
30. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
31. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, etc.

MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:

1. Instalação de torneiras arejadoras, descargas sanitárias com consumo de água reduzido;
2. Implantação de sistema de coleta, armazenamento e utilização de águas pluviais, composto por reservatório de reaproveitamento de 4 m³ e tanque de contenção/retardo de 8,00 m³;
3. Os efluentes líquidos serão encaminhados à rede coletora pública municipal EMASA, a qual garante a coleta de efluente líquido sanitário na operação do SANTA INN HOTEL;
4. Os efluentes líquidos serão encaminhados à rede coletora da Empresa Municipal de Água e Saneamento de Balneário Camboriú – EMASA e, após coletados, direcionados até a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) localizada no bairro Nova Esperança;
5. Instalação de torneiras com arejadores e descargas inteligentes que liberam três litros para dejetos líquidos e seis litros para dejetos sólidos;
6. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS específico para o empreendimento em questão, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, observadas suas características e riscos no âmbito dos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
7. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
8. Disponibilização de academia, sala de massagens e piscina para os hóspedes;
9. 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;
10. 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;
11. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
12. Implantação de paraciclo de uso comum com capacidade mínima de 10 bicicletas, sendo que seu modelo e localização conforme indicado pela Secretaria de Planejamento de Balneário Camboriú;

13. Aquisição e instalação de equipamentos para cruzamento semaforizado (câmeras de videodetecção ou laços indutivos, etc.) nas proximidades do empreendimento, cujo local (cruzamento/interseção) será definido pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, de modo a torná-lo integrado à central de controle de tráfego em tempo real do município e/ou para a prioridade seletiva ao Transporte Coletivo;
14. Aquisição e doação de placas de regulamentação refletivas, para serem utilizadas na revitalização e modernização dos espaços cicloviários próximos ao empreendimento. Serão 20 placas de sinalização de regulamentação – Tipo R-34 – Circulação exclusiva de bicicletas, com dimensão de diâmetro 0,50 m, tarja 0,050 m e orla 0,050 m, placa de formato circular. As placas terão as seguintes características: 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;
15. Realizar doação de 05 placas de sinalização refletivas indicando a parada de ônibus. As dimensões e características serão especificadas pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC;
16. Colocação de películas com marcações anticollisão para aves e avaliação da eficácia dos marcadores durante a fase de operação do empreendimento com a realização de monitoramentos sazonais, sendo um em cada estação (verão, outono, inverno e primavera após a conclusão das obras do SANTA INN HOTEL);
17. Implantação de 02 conjuntos de haste + placa de sinalização vertical de regulamentação de velocidade do tipo R-19 "Velocidade máxima permitida" (30 km/h), conforme critérios de implantação dispostos no Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume I – Sinalização Vertical de Regulamentação e na Resolução CONTRAN Nº 600/16;
18. Manter todos os itens previstos em projeto no que tangerem: harmonização para o passeio público, iluminação adequada, acessibilidade e segurança.
19. Execução de projeto de arborização urbana, conforme Lei Municipal nº 4.868/2024.

Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 8.328,48 CUB'S

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: $8.328,48 \times 0,775 \% =$ **64,55 CUB's.**

A comprovação de cumprimento das medidas mitigadoras será 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)*

No decorrer da implantação/aplicação das medidas mitigadoras o empreendedor se responsabiliza pelo registro documental das mesmas, para fins de comprovação das informações do “Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigadoras”.

Apresentar EIV Final num prazo de até 20 (vinte) dias, contados e corridos, após a emissão deste parecer final.

O EIV Final (incluindo projetos e estudos atualizados), para fins de publicação, deverá contemplar a compilação de todos os documentos com as atualizações conforme os complementos apresentados em cumprimento aos apontamentos das análises e pareceres efetuados pela CEIV.

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 02 de abril de 2025.

Michela Denise Parno
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA - SPU
(Presidente da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO - SPU (Vice-
presidente CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA - SPU
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO - SPU
(membro da CEIV)

CARMEM LÚCIA NASCIMENTO – SPU
(membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA
(membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU
(membro da CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8DF8-FC0E-319E-2A31

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 02/04/2025 13:41:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 02/04/2025 13:47:28 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 02/04/2025 13:53:51 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 02/04/2025 15:08:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 02/04/2025 15:13:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 02/04/2025 15:46:03 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 02/04/2025 17:51:00 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CARMEM LUCIA NASCIMENTO (CPF 895.XXX.XXX-34) em 03/04/2025 08:14:54 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 03/04/2025 15:56:22 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/8DF8-FC0E-319E-2A31>