

## Protocolo 10- 85.953/2023

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

**Para:** SPU - DEFO - Fiscalização Obras e Posturas - A/C Lohan C.

**Data:** 12/01/2024 às 14:43:48

**Setores envolvidos:**

SGA - DEPE, SPU - DAP, SFA - CPD, SPU - DEFO, SPU - CEIV, SPU - DAP - ADM, SPU - CEIV - MEM

### Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezado,

de acordo com as disposições da Instrução Normativa nº 001/2019 - EIV art. 8º, § 1º, encaminha-se o parecer de análise prévia do EIV do empreendimento "Solares", considerando que não há cumprimento da legislação urbanística geral e a falta de cumprimento do Termo de Referência (Anexo da Lei Complementar Nº 24/2018) para manifestação.

Atenciosamente,

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

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

**Anexos:**

Instrucao\_Normativa\_n\_001\_2019\_EIVs.pdf

PARECER\_002\_2024\_Solares\_Preliminar\_de\_Analise\_Protocolo\_85953\_2023.pdf

## INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 001, DE 29 DE AGOSTO DE 2019.

“Estabelece critérios e procedimentos para o enquadramento e encaminhamento dos Estudos de Impacto de Vizinhança à Comissão Especial de Análise e define outras providências”

O Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, juntamente à Comissão de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, no uso de suas atribuições,

**Considerando** a Lei Orgânica do Município de Balneário Camboriú, em seu Artigo 82, inciso II, que diz: “Além das atribuições fixadas em lei, compete aos Secretários, Diretores e chefes: II - expedir instruções para a boa execução das leis, decretos e regulamentos”;

**Considerando** a Lei Municipal n.º 2.798, de 29 de fevereiro de 2.008, no seu Anexo “C” - Atribuições dos cargos criados de provimento em comissão da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, constantes do Anexo I da Lei 1.068, de 01 de julho de 1991, no qual indica a atribuição do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, dentre outras: “6) Exercer a coordenação e supervisão dos sistemas de departamento, na esfera de suas atribuições”;

**Considerando** a Lei Municipal n.º 1.069, de 09 de julho de 1991, que “Dispõe sobre o Estatuto e o Plano de Carreira dos Funcionários Públicos Cíveis da Administração Direta, Fundacional e Autárquica do Município de Balneário Camboriú, e dá outras providências.”, em seu Artigo 195, incisos I, II, III e V, no qual indica que “São deveres do funcionário: Preservar os princípios, ideais e fins do serviço público; Executar as atribuições inerentes ao cargo; Promover a exatidão Administrativa; Manter espírito de cooperação, solidariedade, urbanidade e discrição”;

**Considerando** a Lei Municipal n.º 2.686/2006, de 19 de dezembro de 2006, que “Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú”, em seu Artigo 174, inciso I – Instrumentos Jurídico-urbanísticos, alínea j) estudo de impacto de vizinhança; e a Subseção XI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme Artigos 218, 219, 220, 221, 222 e 223;

**Considerando** a Lei Municipal n.º 2.794/2008, de 14 de janeiro de 2008, que “Disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município de Balneário Camboriú.” em sua Seção IV - Dos Empreendimentos de Impacto e do Estudo de Impacto de Vizinhança em seus Artigos 52, 53, 54, 55, e 56;

**“BALNEÁRIO CAMBORIÚ - CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO”**

Rua Dinamarca, 320 – Paço Municipal, 2º andar, CEP: 88330-900 – Fone: (47) 3267-7033

[www.balneariocamboriu.sc.gov.br](http://www.balneariocamboriu.sc.gov.br)

Assinado por 8 pessoas: CLELIA WITT SILDANHA, WALTER HERBERT GRUETER NETO, MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO, RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA, LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA, MAURINO ADRIANO VIEIRA, MICHEL DENISE PARNO e TAYNARA TRETIN CAMPELLO  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.tdoc.com.br/verificacao/F219-EB7B-4EEB-A32C> e informe o código F219-EB7B-4EEB-A32C



**Considerando** a Decreto Municipal n.º 9.154, de 23 de outubro de 2018, que "Cria a Comissão Especial que analisará o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nomeia seus membros e dá outras providências.";

**Considerando** o Parecer PRGR n.º 5.477/2019, através do qual a Procuradoria Geral do Município orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança de caráter meramente opinativo;

**Considerando** que o Parecer PRGR n.º 5.477/2019 orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral";

**Considerando** que o Parecer PRGR n.º 5.477/2019 apresenta nova orientação com novos deveres e novos condicionamentos de direito, em relação aos atos que eram praticados no âmbito da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária e perante esta CEIV, bem como que o artigo 23 do Decreto-lei n.º 4.657/1942, LINDB, com a redação dada pela Lei Federal n.º 13.655/2018, determina que para a aplicação da nova orientação deva haver regime de transição para o novo dever ou condicionamento de direito;

**Considerando** a necessidade em instruir e regulamentar o enquadramento e encaminhamento dos Estudos de Impacto de Vizinhança à Comissão Especial de Análise, de empreendimentos que requerem Aprovação e Licenciamento de Obras, expedida pelo Departamento de Aprovação de Projetos e/ou Alvará de Funcionamento e Localização, através da Viabilidade de Zoneamento expedida pelo Departamento de Fiscalização de Obras da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária.

## **RESOLVE:**

**Art. 1º** Para efeitos desta Instrução Normativa entende-se:

I. Estudo de Impacto de Vizinhança: é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) que se destina a avaliar os impactos – positivos e negativos – da implantação de determinado empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da vizinhança;

II. Empreendimento de impacto: aquele que, público ou privado, possa causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa.

III. Poder Executivo: o Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, para fins de interpretação do art. 220 da Lei Municipal n. 2.686/2006.

**"BALNEÁRIO CAMBORIÚ - CAPITAL CATARINENSE DO TURISMO"**

Rua Dinamarca, 320 – Paço Municipal, 2º andar, CEP: 88330-900 – Fone: (47) 3267-7033

[www.balneariocamboriu.sc.gov.br](http://www.balneariocamboriu.sc.gov.br)



**Art. 2º** O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido dos empreendimentos de impacto para aprovação de projeto, licença para construção, mudança de uso, ampliação ou funcionamento, enquadrados nos Artigos 53 e 54 da Lei Municipal 2.794/2008.

**Art. 3º** Compete ao Departamento de Análise de Projetos e ao Departamento de Fiscalização de Obras a solicitação do Estudo de Impacto de Vizinhança ao empreendimento.

**Art. 4º** Os casos enquadrados no Art. 53, inciso IV da Lei Municipal 2.794/2008, deverão conter justificativa para exigência da apresentação do EIV a ser encaminhada para análise em reunião realizada entre os técnicos da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária para apreciação, acompanhada das seguintes informações:

- I. Identificação do empreendimento;
- II. Endereço;
- III. Cadastro Municipal (DIC);
- IV. Zoneamento;
- V. Planta de situação;
- VI. Área do imóvel;
- VII. Área do empreendimento;
- VIII. Atividade a ser empreendida;
- IX. Número de vagas de garagem;
- X. Projeção de atração.

**Parágrafo único.** Após deliberação o processo retornará ao Departamento originário para os devidos encaminhamentos.

**Art. 5º** Ao exigir a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança o Departamento solicitante deverá disponibilizar ao empreendedor Termo de Referência para elaboração do referido Estudo.

**Art. 6º** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser protocolado via Protocolo Geral contendo 01 (uma) via física e 01 (uma) via digital e encaminhado ao Departamento que solicitou o Estudo.

**Art. 7º** O Departamento solicitante deverá encaminhar à Comissão Permanente de Análise de EIV o Estudo de Impacto de Vizinhança - processo administrativo do EIV (via física e via digital) acompanhado de um ofício com a apresentação do empreendimento contendo os itens relacionados nos incisos I, II, III, IV, VI, VII, VIII e IX do Artigo 4º da presente normativa e seu enquadramento legal, bem como com manifestação acerca do atendimento da "legislação urbanística em geral".

**§1º** Anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral".

**§2º** A manifestação relativa ao atendimento da "legislação urbanística em geral" poderá ser emitida antes de findada a análise do projeto, desde que as condicionantes para aprovação não importem em alterações significativas do projeto.



**§3º** A manifestação de que trata o §2º não impede que sejam apresentadas outras exigências no decorrer do processo de análise, mesmo que posteriores à sua emissão.

**Art. 8º** A atuação da CEIV e a análise de que trata o art. 11 da Lei Complementar Municipal n. 24, de 18 de abril de 2018 se restringem a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança, possuindo caráter meramente opinativo.

**§1º** Durante a sua atuação, caso seja detectado que o projeto não atende a "legislação urbanística em geral", a CEIV interromperá a análise do EIV, remetendo-o a equipe técnica da Secretaria do Planejamento que poderá:

I. Reconsiderar a decisão de envio do projeto, exigindo as adaptações necessárias do empreendedor; ou

II. Justificar as razões pelas quais entende que a análise do EIV deve prosseguir;

**§2º** A manifestação de que trata o §2º do art. 7º desta Instrução Normativa não impede que sejam solicitadas, pela CEIV, alterações no projeto que influenciem na mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança e sua mitigação.

**§3º** Concluída a análise do EIV, os autos, contendo o Parecer Final da CEIV opinando por sua aprovação ou rejeição, serão remetidos ao Departamento solicitante, que adotará as providências subsequentes junto ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária.

**§4º** A aprovação do EIV, bem como a elaboração e a assinatura do Termo de Compromisso de que trata o art. 12 da Lei Complementar Municipal n. 24, de 18 de abril de 2018, ficam a cargo do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária.

**§5º** A decisão acerca da aprovação ou rejeição do EIV será comunicada à CEIV, sendo remetida uma cópia do Termo de Compromisso, devidamente assinado, quando houver, para fins de arquivamento, independentemente do seu arquivamento em outros registros municipais.

**§6º** Será remetida ao Departamento de Fiscalização de Obras da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária cópia do ato de aprovação do EIV e cópia do Termo de Compromisso, devidamente assinado, para fins de acompanhamento e fiscalização do cumprimento das medidas mitigatórias estabelecidas.

**Art. 9º** Fica estabelecida como regra de transição, nos moldes do art. 23 do Decreto-lei n.º 4.657/1942, LINDB, para fins de aplicação da nova orientação com novos deveres e novos condicionamentos de direito, contidas no Parecer PRGR n.º 5.477/2019, que os EIVs em trâmite perante a CEIV, que tenham sido recebidos antes do aludido parecer e que não tiveram manifestação da equipe técnica da Secretaria do Planejamento quanto à conformidade do projeto com a "legislação urbanística em geral", serão analisados independentemente da manifestação, todavia limitado à mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança.

**Parágrafo único.** Não se aplica a regra contida no caput deste art. os EIVs dos empreendimentos que dependam de autorização legislativa para realização da análise por parte do poder executivo, devendo ser devolvidos ao Departamento solicitante.



**Art. 10.** Para a aplicação do que dispõe o art. 17 da Lei Complementar Municipal n. 24, de 18 de abril de 2018, cabe ao Departamento de Fiscalização de Obras da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária acompanhar a execução das medidas mitigatórias contidas no Termo de Compromisso.

**§1º** Detectado o descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória o Departamento de Fiscalização de Obras deverá comunicar imediatamente ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, com cópia à CEIV, instruindo a comunicação com a documentação comprobatória do descumprimento.

**§2º** Entendendo a CEIV, com base na comunicação do Departamento de Fiscalização de Obras, que houve descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, fica autorizada a utilização da estrutura administrativa da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária para notificação do empreendedor e o acompanhamento das providências exigidas.

**§3º** Ocorrendo a hipótese de medida compensatória substitutiva de medida mitigatória, caberá a CEIV elaborar os cálculos e remeter ao Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária para imposição ao empreendedor.

**Art. 11.** Eventuais dúvidas acerca da interpretação da "legislação urbanística" será dirimida pelo Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária.

**Art. 12.** Fica revogada a Instrução Normativa 001, de 09 de janeiro de 2018, desta Secretaria.

**Art. 13.** Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

  
**Carlos Humberto Metzner Silva**  
Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária



**PARECER 002/2024 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE**  
**VIZINHANÇA (CEIV)**

( X ) Preliminar de análise – Parecer nº 002/2024-CEIV – 12/01/2024

**Processo Administrativo nº:** 85.953/2023 (1Doc)

**Projeto:** Solares da Barra Restaurante Ltda (Halt)

**Área do lote:** 1.072,85 m<sup>2</sup> (Matrícula n.º 69.898, do 1º O.R.I.)

**Área construída (projetada):** 1.307,50 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 02 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 01 (uma)

**Vagas de Garagem:** 00 vagas

**Endereço:** Rua São Paulo, n.º 495, Bairro dos Estados

**Uso:** não residencial (comércio e serviço de entretenimento)

**Zona:** ZACC-II-A (Zona de Ambiente Construído de Média Densidade)

**DIC:** 34290 (Inscrição Imobiliária: 04.01.232.0460)

**Valor do Investimento:** 1.307,50 CUB's (Tabela 18)

**Investimento realizado:** R\$300.000,00 (item 2.15)

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 10.915, de 03 de agosto de 2022, que “Dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV – CEIV, e dá outras providências” e suas alterações;

CONSIDERANDO o Despacho nº 8, no protocolo 85.953/2023 (1Doc), que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso comercial, denominado Solares da Barra Restaurante Ltda (Halt), requerido por Gian Franco Werner (CPF 043.\*\*\*.\*\*\*-63, em nome de Solares da Barra Restaurante Ltda (CNPJ 27.916.219/0001-91), situado na Rua São Paulo, n.º 495, Bairro dos Estados (DIC 34290), enquadrado no Art. 54, inciso XV, da Lei Municipal n.º 2794/2008;

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico arquivado no Departamento de Análise e Projetos, da Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária, sob número 238/85, o qual informa a destinação de uso industrial;



CONSIDERANDO, o Habite-se 43/10, referente a área de 1.307,50m<sup>2</sup> da edificação (galpão) para fins comerciais;

CONSIDERANDO, a solicitação de autorização para as atividades: 9329-8/01 Discotecas, danceterias, salões de dança e similares; 5611-2/05 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento; 8230-0/02 Casas de festas e eventos.

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;

Em preliminar de análise, observando o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, o projeto arquitetônico arquivado na SPU, e considerando as normativas que incidem sobre o tema, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. De acordo com o art. 8º, § 1º, da Instrução Normativa n.º 001/2019 - SPU, a CEIV avalia que o empreendimento objeto do EIV não observa a legislação urbanística em geral, uma vez que, ocorreu a alteração do uso do imóvel, a partir do uso indicado em projeto aprovado em 26.05.1992 (Galpão Industrial), sob Habite-se 43/10, em relação ao uso pretendido. Tal circunstância implica a adoção da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, qual seja, a Lei n. 2.794/2008, e nesse sentido, verifica-se, de imediato, a repercussão quanto ao número de vagas de veículos que o novo uso da edificação demanda, considerando o fluxo de pessoas (local de reunião de público). A par disso, a aplicação da Tabela X e da Tabela XX, integrantes da Lei n.º 2.794/2008 evidenciará o número de vagas necessárias para atender o novo uso. Paralelo a isso, verifica-se que o EIV apresentado não informa o local de estacionamento (vagas de veículos) para suprir a demanda do empreendimento, a não ser as vagas públicas dispostas nos próprios logradouros, o que não é admitido. Para equacionar tal questão, poderá ser utilizada a previsão contida no art. 32, da Lei n. 2.794/2008;

2. O EIV apresentado não possui aderência ao Termo de Referência, integrante da Lei Complementar n.º 24/2018, e nesse sentido a CEIV solicita a sua revisão e, após sanada a questão central quanto a legislação urbanística em geral, a sua reapresentação para a necessária análise e parecer por esta Comissão;

Diante disso, a CEIV interrompe a análise do EIV, e o encaminha a equipe técnica, da qual emanou o despacho de análise do EIV, para:

- I. Reconsiderar a decisão de envio do EIV, para a CEIV, exigindo as adaptações necessárias do empreendedor, com a repercussão em projeto arquitetônico de reforma; ou
- II. Justificar as razões pelas quais entende que a análise do EIV deve prosseguir.

A CEIV aguardará a pertinente manifestação solicitada e desde já manifesta a disponibilidade para elucidar eventuais dúvidas. Ainda, informa que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 12 de janeiro de 2024.

Michela Denise Parno  
Secretária

CLELIA WITT SALDANHA (Presidente)

MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI –  
SEMAM (Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA -  
SEMAM (membro)

MAURINO ADRIANO VIEIRA - SPU  
(membro)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO – BC  
Trânsito (membro)

TAYNARA TRETTIN CAMPELLO – SPU  
(membro)

WALTER H. GRUETER NETO - SPU  
(membro)

ALEXANDRE GUISLOTE MOTTA – EMASA  
(membro)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA  
(membro)

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





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F219-EB7B-4EEB-A32C

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 12/01/2024 14:44:44 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ WALTER HERBERT GRUETER NETO (CPF 007.XXX.XXX-19) em 12/01/2024 14:47:41 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 12/01/2024 14:53:15 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 12/01/2024 14:59:04 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 13/01/2024 11:28:33 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MAURINO ADRIANO VIEIRA (CPF 907.XXX.XXX-00) em 15/01/2024 08:46:57 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 15/01/2024 08:52:32 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TAYNARA TRETTIN CAMPELLO (CPF 024.XXX.XXX-96) em 15/01/2024 09:11:07 (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/F219-EB7B-4EEB-A32C>