

## Protocolo 32- 19.369/2024

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

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 15/01/2026 às 16:53:25

**Setores envolvidos:**

SEGOV - DITI - DEPE, SPU - CEIV, SPU - CEIV - MEM

### Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

segue parecer para providências.

Atenciosamente.

—

**Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815**

*Fiscal de Obras II - SPU*

*PRESIDENTE CEIV - DECRETO 12111/2025*

**Anexos:**

PARECER\_002\_2026\_Ed\_Renovatio\_5\_Analise\_19369\_2024.pdf

**PARECER 002/2026 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 010/2024-CEIV – 20/03/2024
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 021/2024-CEIV – 19/06/2024
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 002/2025-CEIV – 28/01/2025
- ( ) Quarta Análise – Parecer nº 021/2025-CEIV – 30/07/2025
- ( X ) Quinta Análise – Parecer nº 002/2026-CEIV – 15/01/2026

**Processo Administrativo nº:** e-19.369/2024

**Projeto:** Ed. Renovatio Residencial

**Área do lote:** 4.151,30 m<sup>2</sup>

**Área construída (projetada):** 59.651,23 m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** 53 pavimentos (destes, 1 subsolo e 2 pavimentos técnicos)

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 138 (cento e trinta e oito)

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 27 (vinte e sete)

**Vagas de Garagem:** 507 vagas privativas totais (463 vagas de automóveis simples + 11 PNE + 03 de carga/descarga + 30 de motos) + 141 vagas no EPP (81 vagas de automóveis simples + 02 PNE + 06 de pessoa idosa + 52 de motos)

**Produção de viagens a serem geradas pelo empreendimento na hora pico:** 232 viagens (124 viagens de atração + 107 viagens de produção)

**Endereço:** Rua 2414, esquina Ruas 2300 e 2400 - Centro

**Uso:** misto

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

**DIC:** 14326 (Inscrição Imobiliária n.º 01.02.109.0332)

**Investimento previsto:** 59.651,23 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 de 11 de julho de 2023, no protocolo #16872, 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-19.369/2024, que apresentou o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto, denominado Ed. Renovatio Residencial, também denominado de Ed. Renovatio Residence, ou ainda Ed. Renovatio Tower Residence, requerido por Renovatio Empreendimentos SPE LTDA (CNPJ 41.186.684/0001-45), situado na Rua 2414, esquina com as Ruas 2300 e 2400 (DIC 14326), no Centro, enquadrado no Art. 53, inciso 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 #5478, no sistema Aprova Fácil BC;

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 reanálise do Estudo de Impacto de Vizinhança, considerando o Termo de Referência constante na Lei Complementar n.º 24/2018, e as respostas aos apontamentos a 4ª Análise do EIV, a CEIV faz as seguintes considerações (remanescem as exigências grifadas em amarelo, nos subitens denominados "5ª consideração da CEIV"):

1. Rever a formatação do Sumário, em especial, os itens 6, 7 e 8;  
**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
2. O Sumário deverá descrever todos os Anexos que são integrantes do EIV;  
**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
3. Correlacionar pareceres da SEMAM, descritos no item 2.7 do EIV, ao respectivo Anexo J;  
**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
4. O certificado de calibração (medidor de nível sonoro), mencionado no item 2.10.7.1.1 (pág. 50) do EIV, integrante do Anexo P, possui apenas a Folha 01/05. Apresentar todas as folhas que integram o documento;  
**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
5. O projeto paisagístico (Anexo I) das áreas dos passeios públicos, limítrofes ao empreendimento, não está abrangendo toda a extensão (comprimento) dos passeios. Rever;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Alternativamente, poderá apresentar o projeto de arborização aprovado pela SEMAM, conforme estabelece o art. 6º da Lei Municipal n.º 4.868/2024;

**Resposta da Consultoria:** O projeto paisagísticos do empreendimento já está atualizado, conforme Anexo I. Ademais, o empreendimento também já conta com Licença Ambiental para construção da edificação em análise, com o atendimento às tratativas legais de licenciamento.

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, pois o Anexo I diverge do detalhamento contido nas plantas do projeto arquitetônico. Alternativamente, poderá apresentar o projeto de arborização aprovado pela SEMAM, conforme estabelece o art. 6º da Lei Municipal n.º 4.868/2024 ou apresentar a Licença Ambiental de Instalação (LAI) emitida pela SEMAM (a LAI expedida pelo IMA, em princípio, não avalia os aspectos constantes na Lei Municipal n.º 4.868/2024);

**Resposta Consultoria:** O projeto paisagístico (Anexo I) apresenta toda a

extensão dos passeios, por isso questiona-se o que está faltando apresentar. Caso a solicitação seja referente à divergência de projetos, salienta-se que o projeto aprovativo (Anexo C.1) foi aprovado desta forma, não sendo solicitada a disposição dos canteiros nas calçadas.

**4ª consideração da CEIV:** O projeto paisagístico não contempla a vegetação em toda a extensão dos passeios. Não é possível confundir “faixa de serviço”, sobre o passeio público, na qual deverá estar situada a vegetação em conformidade com a Lei Municipal n.º 4.868/2024, com a área destinada ao recuo frontal/recuo para ajardinamento (1,00 m pelas Ruas 2.300 e 2.400). Ainda, em razão de não ter sido apresentado o projeto arquitetônico, não é mais possível verificar a aderência entre o projeto paisagístico e o arquitetônico, como apontado na análise anterior. A justificativa da Consultoria é improcedente, pois desconsiderou o projeto arquitetônico apresentado na 3ª análise, confrontando o projeto paisagístico com o projeto legal arquitetônico, o qual não integra o EIV. Disso, a CEIV reitera a questão, e solicita a equalização das informações, com a observância da Lei Municipal n. 4.868/2024 quanto as espécies, localização e porte dos exemplares, e compatibilização no EIV da menção a Lei Municipal n. 4.107/2018, revogada pela Lei Municipal n. 4.868/2024. O projeto arquitetônico a ser anexado no EIV deverá ser compatível com as demandas solicitadas e aprovadas no Protocolo n.º 77.637/2024, tanto pela equipe do BCTrânsito como do setor “Cidade Caminhável” da Secretaria de Planejamento.

**Resposta Consultoria:** O projeto paisagístico, apresentado no Anexo I, apresenta a vegetação na extensão dos passeios.

**5ª consideração da CEIV:** A CEIV solicita que seja apresentado o projeto de arborização, em conformidade com a Lei Municipal n.º 4.868/2024, ou o parecer aprovativo emitido pela SEMAM, relativo ao projeto de arborização [O Anexo I (projeto paisagístico) não é compatível com o projeto arquitetônico apresentado].

6. O projeto arquitetônico (Anexo D) apresentado, diverge do projeto legal arquitetônico submetido a análise de projeto no Departamento de Análise e Projetos da SPU. Compatibilizar informações quanto ao número de salas comerciais no pavimento térreo (27 ou 28);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**6.1.** Ainda, demonstrar que a sala comercial no pavimento de mezanino possui ligação com a sua unidade no pavimento térreo, a fim de ser avaliada como área não computável. Caso contrário, será área computável, com repercussão no citado projeto legal citado;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Caso permaneça a situação demonstrada no projeto arquitetônico convencional, o requerente deverá providenciar as alterações no projeto legal arquitetônico, verificando a implicação disso, em especial quanto a Instrução Normativa n.º 005/2022, da SPU;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**6.2.** Também, há incompatibilidade entre os projetos no pavimento Lazer 01, quanto as áreas cobertas;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Caso permaneça a situação demonstrada no projeto arquitetônico convencional, o requerente deverá providenciar as alterações no projeto legal arquitetônico;

**Resposta da Consultoria:** *O projeto legal arquitetônico já está de acordo com essa pendência, tanto eu, na análise atual, apenas solicitado que: [...].*

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Permanece a incompatibilidade quanto as áreas cobertas no pavimento de Lazer 01, a qual, por sua vez, influencia a determinação da taxa de ocupação do projeto (torre);

**Resposta Consultoria:** Foi realizada a modificação no projeto, sendo revisadas as áreas cobertas do pavimento de Lazer 01, conforme demonstra o Anexo C.

**4ª consideração da CEIV:** Impossível realizar a conferência, haja vista que o projeto arquitetônico do empreendimento não integra a versão disponibilizada para a continuidade de análise do EIV, mas sim o projeto legal arquitetônico. A CEIV solicita a apresentação do projeto arquitetônico convencional (detalhado) compatível com o projeto legal arquitetônico em tramitação no Departamento de Análise de Projetos/SPU. O projeto arquitetônico a ser anexado no EIV deverá ser compatível com as demandas solicitadas e aprovadas no Protocolo n.º 77.637/2024, tanto pela equipe do BCTrânsito como do setor "Cidade Caminhável" da Secretaria de Planejamento. Contudo, a partir da Figura 13 que integra o EIV, ainda é possível verificar a incompatibilidade entre os projetos, e assim, a CEIV solicita a informação de qual versão prevalece, devendo ser compatibilizado o projeto defasado, seja ele o projeto legal arquitetônico ou o projeto arquitetônico;

**Resposta Consultoria:** O projeto arquitetônico detalhado (executivo) está apresentado no Anexo C, e o projeto arquitetônico aprovativo está apresentado no Anexo C.1.

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

**6.3.** Além disso, o projeto arquitetônico descreve "BARRAMENTO BLINDADO" para um espaço entre o DEA e o DEF, em cada torre, e no projeto legal arquitetônico, indica tal área como duto de ventilação. Esclarecer tal descompasso de informações;

**2ª consideração CEIV:** O apontamento não foi atendido satisfatoriamente, pois foi removida a denominação "BARRAMENTO BLINDADO", não sendo incluída terminologia compatível com a área não computável. Desse modo, tal questão permanece em aberto, sendo necessária a sua elucidação;

**Resposta da Consultoria:** *Nos projetos aprovativos, normalmente descontamos os shafts do barramento blindado em função de ser uma área "vazio" na laje e não ter acesso, ou seja, não pode ser fiscalizada. Sendo assim, nesse aprovativo foi considerado o barramento blindado como vazio de ventilação (passível de desconto) e nas plantas*



*técnicas (executivas) ajustada a nomenclatura do shaft para ventilação. Esse desconto é feito em função da altura e sequência de repetições dos pavimentos que, se contabilizada tal área como "laje", o montante de ICON e área computável se torna muito alto, mesmo sendo uma área sem uso. No caso então, foi ajustado o executivo para nomenclatura do shaft para "ventilação" e no aprovativo foram mantidos as pranchas e o atual quadro de áreas.*

**3ª consideração CEIV:** A justificativa apresentada incorre em inobservância à legislação urbanística vigente. Em razão disso, infere-se, objetivamente, que tal área será utilizada com a finalidade diversa da estipulada pela legislação para o respectivo desconto de área computável (duto de ventilação x barramento blindado). Sendo assim, incidirá na determinação da área computável do pavimento. Contudo, a área de vazio do "barramento blindado" poderá ser informada na coluna "Áreas Vazios", para fins de desconto da área de piso do pavimento, em situação análoga aos *shafts*. Rever;

**Resposta Consultoria:** Essa área é destinada para ventilação, conforme as pranchas do projeto atualizado. Antes, referia-se à área do barramento blindado, a qual passa a ser em outro local.

**4ª consideração da CEIV:** Impossível realizar a conferência, haja vista que o projeto arquitetônico do empreendimento não integra a versão disponibilizada para a continuidade de análise do EIV, mas sim o projeto legal arquitetônico. A CEIV solicita a apresentação do projeto arquitetônico convencional (detalhado) compatível com o projeto legal arquitetônico em tramitação no Departamento de Análise de Projetos/SPU;

**Resposta Consultoria:** O projeto arquitetônico detalhado (executivo) está apresentado no Anexo C.

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

**6.4.** Apresentar as plantas baixas dos pavimentos da "Torre Sul", e dos pavimentos técnicos correspondentes ao 51º e ao 52º pavimentos;

**2ª consideração CEIV:** O apontamento não foi atendido satisfatoriamente, pois as plantas dos pavimentos técnicos divergem do projeto legal arquitetônico. Esclarecer;

**Resposta da Consultoria:** Realizadas as devidas revisões no projeto arquitetônico do empreendimento, conforme Anexo C do estudo. Foram reconferidas as plantas e projetos. Estão sendo enviadas as pranchas atualizadas do executivo e do aprovativo. Todas as plantas estão contempladas nas pranchas.

**3ª consideração CEIV:** A 2ª consideração da CEIV permanece. Rever;

**Resposta Consultoria:** Foram realizadas as revisões das plantas do projeto, conforme Anexo C.

**4ª consideração da CEIV:** Impossível realizar a conferência, haja vista que o projeto arquitetônico do empreendimento não integra a versão disponibilizada para a continuidade de análise do EIV, mas sim o projeto legal arquitetônico. A CEIV solicita a apresentação do projeto arquitetônico convencional (detalhado) compatível com o projeto legal arquitetônico em tramitação no Departamento de Análise de Projetos/SPU;

**Resposta Consultoria:** O projeto arquitetônico detalhado (executivo) está apresentado no Anexo C.

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

7. Quanto as Viabilidades apresentadas para o empreendimento Renovatio Residence, integrantes do Anexo E, do EIV:

**7.1.** Apresentar a viabilidade atualizada de atendimento de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, emitida pela EMASA, com a indicação do respectivo grau de impacto, para o volume de 247,28m<sup>3</sup> (247.280,00 l), e não 233.466,67 l;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV. No entanto, há informação do número de unidades não residenciais (salas) superior ao informado no projeto legal arquitetônico, e no próprio projeto arquitetônico que integra o EIV, circunstância essa que poderá influenciar na determinação das áreas computáveis e número de unidades do empreendimento. Rever, esclarecendo e compatibilizando as informações;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**7.2.** Apresentar a viabilidade quanto a capacidade da rede de esgoto pluvial absorver o volume a ser destinado pelo empreendimento na rede pública existente;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

8. No item 1.2 do EIV, conforme item 1.3 do Termo de Referência (TR), anexo da LC nº 24/2018, indicar o responsável legal pela pessoa jurídica (empreendedor);

**2ª consideração CEIV:** Parcialmente atendido. De acordo com a Alteração Contratual anexada ao processo, o administrador (representante legal) da empresa é, isoladamente, o Sr. Carlos Henrique Strithorst Rambo. Rever;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

9. Confirmar o responsável pela coordenação da equipe e, apresentar ART de todos os profissionais e atividades técnicas envolvidas na elaboração do EIV, conforme item 1.4 do TR;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

10. No item 2.6 – Canteiro de Obras (pág. 35) e 2.6.1 – Projeto de Canteiro de Obras (pág. 35 e 36; Anexo H), do EIV:

**10.1.** Apresentar prancha específica detalhada do projeto do canteiro de obras, considerando as etapas construtivas conforme o cronograma da obra, estabelecendo a dinâmica do canteiro de obras durante as etapas da fase de implantação. Nesse sentido, deverá indicar a(s) área(s) de rampa(s) para acessar o subsolo, as áreas de carga e descarga de materiais, áreas de manobra (apresentando os raios de giro na área interna e na entrada/saída) e circulação de veículos, as áreas de vivência, as áreas de estacionamento de caminhão-betoneira, concretagem, bombas de concreto e demais áreas

de manobra e demais acessos dos equipamentos e máquinas;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações:

- Rever o movimento da manobra dos veículos que adentrarão o portão pela Rua 2300. A via é sentido único (Avenida Brasil – 3ª Avenida) e os movimentos indicados nas pranchas indica-se o movimento na contramão de direção;

- Especificar nos projetos arquitetônicos e no EIV quais são os portões de acesso 1, 2 e 3, para melhor compreensão da logística de transporte descritas nas etapas de 1 a 4;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.2.** Especificar os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.3.** Acrescentar no projeto do canteiro de obras, os dispositivos de alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída) de caminhões;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.4.** Acrescentar no projeto do canteiro de obras, as dimensões, em especial a largura e altura, dos acessos (entrada/saída) dos caminhões, em todas as etapas;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.5.** Acrescentar vagas de estacionamento de carros/motos/bicicletas, para funcionários, na área interna do canteiro de obras;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessária a inclusão de vagas de estacionamento de carros e motos para funcionários, mesmo que não seja em todas as etapas previstas;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.6.** A Figura 41 (pág. 36) do EIV informa as contenções previstas para o pavimento de subsolo. Tais contenções avançam sobre o passeio público e sob o leito da via. Nesse sentido, requer-se a expressa autorização dos órgãos municipais competentes para tal solução, pois está sendo utilizado o subsolo, sob área pública, na qual pode/poderá haver infraestrutura dos serviços públicos;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**Resposta da Consultoria:** Até o momento não foi recebido o retorno dos tirantes, porém segue a folha espelho do processo em andamento no Anexo U.

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Contudo, a vinculação passou a ser a Figura 44, página 33 e o Anexo C – 1;

**Resposta Consultoria:** O Anexo C.2 apresenta o novo sistema de contenções e furações. Nesse novo método, não é necessário o uso de tirantes.

**4ª consideração da CEIV:** O projeto das fundações, integrante do novo Anexo C.2, e também nas Figuras 50 e 51 do EIV, indica “parede guia” / “parede diafragma” e blocos das fundações. A CEIV solicita que sejam demonstrados a posição dos alinhamentos oficiais e dos recuos frontais, com a inserção das respectivas medidas/cotas. Observar que a legislação



municipal não permite edificação no recuo frontal (art. 63, §1º, da Lei Municipal n. 2.794/2008);

**Resposta Consultoria:** Conforme a legislação municipal (art. 63, §1º da Lei nº 2.794/2008), o pavimento subsolo encontra-se dentro das áreas de recuo frontal exigidas pelo Município. Contudo, para a execução da contenção necessária à escavação dos blocos de fundação, torna-se indispensável realizar uma contenção provisória do volume de solo que avança sobre a faixa de recuo frontal. Essa medida é fundamental para garantir a estabilidade da área e permitir a adequada execução das escavações dos blocos de fundação do empreendimento.

A seguir, apresentamos o comparativo entre o Projeto de Fundações e o Projeto do Subsolo, a fim de demonstrar a diferença entre a solução prevista em projeto e a situação executiva, bem como a necessidade da contenção provisória: [...]

**5ª consideração da CEIV:** O projeto de fundações indica fundações (estacas) e parede diafragma, e não apenas contenção provisória, parte sob recuo frontal e parte incidindo sob o passeio público. A contenção provisória é admitida, em razão de sua finalidade técnica e por se tratar de estrutura provisória. Ainda, a inserção das respectivas medidas/cotas quanto a distância dos elementos estruturais, em relação ao meio-fio, ao alinhamento ou ao próprio recuo frontal, não foi efetuada. A CEIV entende que o projeto de fundações, com seus elementos permanentes, deverá ser compatibilizado com as disposições da Lei n.º 2.794/2008 (art. 63, §1º).

**10.7.** Apresentar pranchas específicas para as etapas da obra: subsolo, térreo e pavimentos superiores, com os locais para o estacionamento dos veículos (ressaltando que não será admitida a utilização da via pública para o bombeamento de concreto e caminhões-betoneira), e posicionamento dos materiais e serviços de apoio;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário a inclusão de vagas de estacionamento de carros e motos para funcionários, mesmo que não seja em todas as etapas previstas;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**10.8.** Pormenorizar os cuidados e precauções a serem efetuados para a movimentação de terra, e execuções de obra, a fim de obter a cota de nível necessária para a implantação do pavimento de subsolo, considerando os lindeiros (área pública/ passeios) e privada (Ed. San Diego, pela Rua 2300 e Rua 2400);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**Resposta da Consultoria:** Realizadas as devidas complementações, segundo Projeto de Fundação e Contenção em anexo. Foi colocado antes de todos os portões uma área de drenagem, como lava-rodas. Foi acrescentado uma nota informando sobre as contenções a fim de estabilizar os terrenos limítrofes.

**3ª consideração CEIV:** A CEIV entende que a justificativa deve ser pormenorizada, com o seu detalhamento constante no próprio EIV (item 2.6.1).

**Resposta Consultoria:** Foi realizado o detalhamento no EIV sobre as

complementações apresentadas no Projeto de Fundação e Contenção (Anexo C.2), na página 42 (Item 2.8).

**4ª consideração da CEIV:** O projeto das fundações, integrante do novo Anexo C.2, e também nas Figuras 50 e 51 do EIV, indicam “paredes guias” / “parede diafragma” e blocos das fundações. A CEIV solicita que sejam demonstrados a posição dos alinhamentos oficiais e dos recuos frontais, com a inserção das respectivas medidas/cotas. Observar que a legislação municipal não permite edificação no recuo frontal (art. 63, §1º, da Lei Municipal n. 2.794/2008). Além disso, a CEIV entende que as previsões contidas como Notas Gerais de Contenção, na área de selo da prancha 1/3 do projeto das fundações, deverá ser incluída no EIV como medidas mitigatórias; **Resposta Consultoria:** O projeto de fundações e contenções atualizado está apresentado no Anexo C.2.

**5ª consideração da CEIV:** A 4ª consideração emitida pela CEIV permanece. O projeto de fundações não traz as informações relativas aos alinhamentos oficiais e recuos frontais. Ainda, quanto a solicitação da CEIV da inclusão das Notas Gerais de Contenção, na área de selo da prancha 1/3 do projeto das fundações, como medidas mitigatórias, deverão contemplar, no mínimo as notas 3 (Deverá ser feito, previamente à execução da contenção, a vistoria cautelar de vizinhança nas edificações lindeiras à obra), 6 (O monitoramento dos recalques das edificações vizinhas deve ser iniciado previamente a qualquer atividade na obra e mantido durante todas as etapas executivas da obra. O procedimento recomendado é através da fixação de pinos de referência nos pilares do pavimento inferior, com leituras realizadas por equipe de topografia), 7 (Simultaneamente à escavação do terreno deverá ser iniciado o monitoramento dos deslocamentos horizontais da estrutura de contenção. As leituras devem ser realizadas por equipe de topografia), 8 (No caso do projeto especificar o monitoramento da cortina por meio de inclinômetros, os mesmos deverão ser instalados no interior da contenção, em tubulações inseridas com a armadura, previamente à concretagem), e 9 (Quaisquer indícios de movimentação da cortina e terrenos no entorno, bem como deslocamentos verticais das edificações vizinhas, deve-se interromper os serviços de escavação e comunicar os projetistas). Essas medidas mitigatórias poderão estar relacionadas ao impacto “Interferência no ambiente natural”, naquilo que for compatível, ou como medidas mitigatórias complementares.

**10.9.** Referenciar o capítulo 2.6 – Canteiro de Obras, constante na página 28 do EIV, com as legislações vigentes a respeito do tema, especialmente sobre a carga e descarga de materiais na região do empreendimento (Decreto nº 4.020/2004, que disciplina o trânsito de caminhões e o serviço de carga e descarga de mercadorias em Balneário Camboriú);

**2ª consideração CEIV:** Além de correlacionar a região do empreendimento com a Zona Central de Tráfego, prevista no decreto supracitado, é necessário rever o trecho que cita o acesso em marcha à ré dos caminhões, na página 29 do EIV (“cada manobra de acesso em ré deste caminhão dura cerca de 4 minutos”), visto que nas pranchas não

PARECER 002/2026 - CEIV

estão previstos essas manobras em marcha a ré. Necessário compatibilizar. OBS: necessário incluir no capítulo o seguinte descritivo: "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 competentes";

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação sobre correlacionar a região do empreendimento com a Zona Central de Tráfego (ZCT), prevista no Decreto nº 4.020/2004;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV.

11. No item 2.10.1.1.2 do EIV (pág. 43), indicar o tratamento e destinação dos "outros efluentes líquidos";

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV.

12. No item 2.10.2.1 do EIV (pág. 44) indicar a estimativa de consumo de água para a obra (foi apresentado somente o consumo pelos funcionários);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

13. Rever a indicação, no item 2.10.5 (pág. 47) do EIV, quanto a "Destaca-se, no entanto, que o uso atual do terreno conta com impermeabilização total do terreno, com exceção a presença de floreira em porção do terreno.", uma vez que, carece de suporte factual (terreno baldio, com vegetação e parte com brita). Ainda, deverá ser revista a indicação de impacto positivo ao sistema de drenagem urbano, pois entende-se que as circunstâncias atuais serão alteradas, embora com a adoção do reservatório de reúso das águas pluviais e do reservatório de contenção (retardo) das águas pluviais.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

14. Indicar, no item 2.10.5 (pág. 47 e 48), do EIV, o destino final das águas pluviais, nas fases de implantação e operação (a partir do reservatório de contenção/retardo e do eventual excesso no reservatório de reúso/reaproveitamento);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

15. Apresentar a vinculação do Parecer 009/2023, emitido pela Defesa Civil de Balneário Camboriú, mencionado no item 2.10.5 do EIV, com o Anexo E;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

16. Compatibilizar o dimensionamento dos reservatórios de contenção/retardo indicados no item 2.2.1.2 do EIV, e as Figuras 27 e 28 (pág. 25 e 26). Ainda, os reservatórios de reúso/reaproveitamento não estão representados nessas figuras. Além disso, quanto aos volumes dos reservatórios de reaproveitamento/reúso e de contenção/retardo, informados no mencionado item, deverá ser apresentada a memória de cálculo, atrelada a referência bibliográfica, e conclusivamente, indicar o atendimento as disposições do Decreto Municipal nº 3.858/2004;

**2ª consideração CEIV:** Parcialmente atendido. Não há indicação, representação

gráfica, dos reservatórios de reúso/ reaproveitamento. Rever;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

17. Rever delimitações da AVI e AVD (item 3.1 do EIV), pois a CEIV entende que a AVI abrange todo o município, e a AVD se estende até a BR-101, e até a Rua 3.700;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

18. No item 3.5.5 do EIV, referente à "Leitura da Paisagem" (pág. 91 a 94) apresentar imagens da maquete digital de forma mais realística, com a projeção da edificação proposta (vista do observador pedestre), pelas três vias que circundam o empreendimento, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição, aplicando-se as disposições da Lei Municipal nº 4.107/2018 (Plano de Arborização). Apresentar imagens (simulação) de como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços com a área pública e vizinhança, já considerando o projeto de arborização;

**2ª consideração CEIV:** Parcialmente atendido. Não apresentada a inserção da vegetação proposta, e obrigatória, junto ao passeio público, nas imagens que integram a Leitura da Paisagem. Ainda, a inter-relação entre os espaços privados e públicos, não está satisfatoriamente representada, pois as salas comerciais e o acesso residencial não foram contemplados nas imagens. Mais, preferencialmente, as imagens devem ser a partir do observador no passeio público. Complementar tal tópico;

**Resposta da Consultoria:** *As projeções com as inter-relações dos espaços públicos e privados, além da visualização como observador no passeio público, são melhor desenvolvidas no momento da comercialização do empreendimento, portanto, conforme cronograma de obras, próximo ao início das obras tais imagens estarão num nível de detalhamento maior.*

**3ª consideração CEIV:** A CEIV entende que a justificativa apresentada impossibilita a avaliação integral do estudo prévio do impacto de vizinhança, e nesse sentido, reitera-se a solicitação da 2ª consideração;

**Resposta Consultoria:** Foram incluídas as imagens 3D no EIV, conforme Item 3.5.5.2 (Página 98).

**4ª consideração da CEIV:** Apesar de terem sido apresentadas imagens, na Figura 94, a partir do observador no passeio público, como a CEIV solicitou, as perspectivas informam a edificação projetada isoladamente, e não em conjunto com as edificações existentes, como demonstram as imagens na Figura 93. Além disso, não apresentam a inserção da vegetação (arborização urbana em conformidade com a Lei Municipal n. 4.868/2024), tampouco o porte-cochère autorizado no Protocolo n.º 77.637/2024, tanto pela equipe do BCTrânsito como do setor "Cidade Caminhável" da Secretaria de Planejamento. Sendo assim, a CEIV solicita, novamente, a complementação deste item, no intuito de realizar a pertinente avaliação/percepção da edificação projetada e das relações de vizinhança;

**Resposta Consultoria:** Foram incluídas as imagens 3D no EIV, conforme Item 3.5.5.2 (Página 81).

**5ª consideração da CEIV:** As imagens que estão no EIV atual são idênticas

àquelas avaliadas anteriormente. Portanto, a CEIV entende que a consideração permanece.

## 19. Com relação aos itens 3.8 - Sistema Viário da Área de Vizinhança / 3.9 Estudo de Impacto de Trânsito:

### 19.1. Em 3.8 – Sistema Viário da Área de Vizinhança:

Em 2.12/3.6, necessário criar um subcapítulo, indicando em formato de quadro/tabela, o número total de vagas de estacionamento a serem ofertadas, por tipo de veículo, considerando todas as opções de estacionamento a serem disponibilizadas. OBS: no quadro/tabela, deverá existir uma coluna indicando a quantidade mínima de vagas exigidas pelas legislações municipais e outra coluna, indicando a quantidade de vagas a serem ofertadas pelo empreendimento (Comuns, Carga/Descarga, PNE, Idoso, Embarque/Desembarque, Motos, Bicicletas);

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo a tabela 28 ser fragmentada em estacionamento privativo/condomínial e estacionamento público privado (EPP);

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo a tabela 30 (página 107 do EIV) ser compatibilizada, visto que a soma dos dados incluídos nas duas últimas colunas não refletem com o informado na segunda coluna ("quantidade de vagas") da mesma tabela. Ex: 28 vagas de idosos, 13 vagas de PNE, 83 vagas de motos...;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV.

### 19.2. Em 3.8.1 – Sistema Viário:

- Necessário criar subcapítulos para cada tema específico, visando melhor apresentação e análise do conteúdo (ex: Número de Vagas de Estacionamento; Acesso para Pedestres e Veículos; Controladores de Acesso e Faixas de Acumulação; Principais Vias da Área de Vizinhança; Gabarito e Hierarquização das Vias; Sistema Cicloviário, etc.);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Indicar (mapa ou recorte de projeto) a localização e os tipos de acesso por veículos e pedestres ao empreendimento. De acordo com o Art. 40 da Lei Municipal 2794/2008, os acessos para veículos e pedestres devem ser independentes;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. A demanda solicitada deve estar inclusa no EIV (dentro do subcapítulo 3.8.1.1 – Principais Acessos ao Empreendimento). Os trajetos, tanto dos veículos como dos pedestres, em cada um dos acessos, deverão ser demonstrados em linhas tracejadas, com cores distintas;

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. A figura 107 (página 106 do EIV) possui diversos acessos de veículos (círculo verde) e de pedestres (círculo laranja), como por exemplo 4 acessos de veículos pela Rua 2300. Necessário rever e compatibilizar com o projeto arquitetônico;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV.



- Apresentar mapas representativos das rotas de acesso (entrada) e de saída de veículos do empreendimento durante a fase de operação. Cada torre terá um acesso específico?

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. A demanda solicitada deve estar inclusa no EIV (dentro do subcapítulo 3.8.1.1 – Principais Acessos ao Empreendimento). OBS: as setas direcionais da figura 107 estão confusas. Não haverá saída pela Rua 2400?;

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. A figura 107 (página 106 do EIV) possui diversos acessos de veículos (círculo verde) e de pedestres (círculo laranja), como por exemplo 4 acessos de veículos pela Rua 2300. Necessário rever e compatibilizar com o projeto arquitetônico;

**4ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo incluir recortes do projeto arquitetônico que demonstre os acessos e suas faixas de acumulações, tanto pela Rua 2414 como pela Rua 2400;

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

- No Projeto Arquitetônico, demonstrar as medidas (cotas) dos rebaixos de meio-fio e dos acessos de veículos, em atendimento às diretrizes determinadas pela Lei Municipal nº 2794/2008 (artigos 41 e 184);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação. Deve-se ser demonstrado os comprimentos do rebaixos dos meio-fio para acesso a "rua paralela" (porte-cochère) a Rua 2414 e do acesso ao EPP, pela Rua 2400;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, restando cotar o comprimento do rebaixo do meio-fio do acesso ao EPP, pela Rua 2400;

**4ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que as pranchas anexadas não constam o solicitado. O projeto arquitetônico a ser anexado no EIV deverá ser compatível com as demandas solicitadas e aprovadas no Protocolo n.º 77.637/2024, tanto pela equipe do BCTrânsito como do setor "Cidade Caminhável" da Secretaria de Planejamento.;

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV/Projeto Arquitetônico;

- Na Figura 102 (pág. 121 do EIV), considerar a Rua 2000, sendo necessário sua inclusão no mapa;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Na Tabela 28 (pág. 121 do EIV), necessário a inclusão de ruas da AVD, como a Rua 2412, Rua 2018, Rua 2450, Rua 2480 e Rua 2200;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- No subcapítulo do Sistema Ciclovitário, utilizar como referência o Plano Ciclovitário Municipal/Mapa Ciclovitário Municipal, com inclusão de imagens/mapas indicando a estrutura ciclovitária existente e a projetada no entorno, além da demonstração atual, por meio de imagens mais detalhadas, do espaço ciclovitário existente no entorno. OBS: a Figura 103 não está demonstrando, de maneira clara, a sinalização horizontal e vertical da ciclofaixa mencionada;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, devendo atualizar as figuras 110 e 111, utilizando como referência o Mapa Ciclovitário Municipal. OBS: a Figura 109 não está demonstrando, de maneira clara, a sinalização horizontal e vertical da ciclofaixa mencionada;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo reiterado a necessidade de atualização da figura 109, visto que ela não está demonstrando, de maneira clara, a sinalização horizontal e vertical da ciclofaixa mencionada;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Na Figura 105 (página 124 do EIV), necessário acrescentar os sentidos de algumas vias que estão sem a sinalização (Rua 1922, Rua 1520, Rua 2028, Rua 2970, Rua 2870 e Rua 2820);

**2ª consideração CEIV:** A apresentação dos sentidos das vias em tamanho menor dificultou a visibilidade. Necessário rever a apresentação da figura 112;

**3ª consideração CEIV:** Rever e compatibilizar a apresentação dos sentidos das vias, presentes na figura 113 (página 113 do EIV). Diversas delas, como a Avenida Brasil, Rua 1500, Rua 2000, são de sentido único e na figura estão classificadas como de sentido duplo. Outras, como a Rua 2414, Rua 2450 e Rua 2480, que são de sentido duplo, estão classificadas como sentido único;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

### 19.3. Em 3.8.2 – Sistema de transporte público coletivo e individual:

- Necessário distinguir em subcapítulos diferentes, o serviço de transporte público coletivo (ônibus) do serviço de transporte público individual (táxi). OBS: acrescentar imagens que mostrem os pontos de ônibus (com e sem abrigos) e os pontos de táxi nas proximidades do empreendimento;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário incluir no subcapítulo 3.8.2.2 - Sistema de transporte individual, imagens e mapas que mostrem os pontos de embarque e desembarque de passageiros nas proximidades do empreendimento (geralmente utilizados nos serviços de transporte por aplicativo), além de referenciar a Lei Municipal 1.592/1996 (serviços de táxi) e o Decreto Nº 9.444, de 18 de junho de 2019 (serviços por aplicativo);

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Necessário acrescentar informações sobre o transporte intermunicipal existente (operadora, tarifas, linhas disponíveis);

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário melhorar a legibilidade da figura 119, além de acrescentar os valores tarifários;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário acrescentar os valores tarifários praticados no transporte intermunicipal, além de apontar se alguma das linhas/itinerários do transporte intermunicipal passa nas proximidades do empreendimento;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.4.** Em 3.8.3 – Sinalização:

- Apresentar mapa indicativo e imagens dos dispositivos redutores de tráfego existentes (travessia elevada de pedestres, lombadas, *Traffic Calming*, fiscalizadores eletrônicos) no entorno do empreendimento;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.5.** Em 3.9.1 – Pesquisa de Tráfego:

- Necessário explicar se foi utilizado fator de correção/ajustamento nos dados de contagens de tráfego, coletados nos dias 09/12/2022 e 10/12/2022, visto estarmos no ano de 2024. Caso tenha utilizado, necessário referenciar no texto do EIV. Caso não tenha sido utilizado, recomendo a verificação no site do DETRAN/SC, da evolução da frota veicular ativa da cidade, aplicando o fator de correção/ajustamento de acordo com os dados de 2023;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Necessário alterar a Figura 118 (página 135 do EIV). Nela é citado a Rua 2412 como ponto de contagem dos pontos 1 e 2, já no texto do anterior a imagem é citado Rua 2414 como ponto de contagem. Compatibilizar;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.6.** Em 3.9.2 – Resultado de Contagem:

- Retirar ou explicar, a citação, no segundo parágrafo, que os maiores fluxos registrados ocorreram na Av. Atlântica e na Av. Brasil e Rua 4600, visto que essas vias não foram pontos de contagem;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que a Avenida Atlântica continua sendo mencionada;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.7.** Em 3.9.3.1 - Previsão da influência do empreendimento:

- Nas Tabelas 35 e 36, é citado em uma das colunas "Viagens atraídas por dia (V)" e na Tabela 40 e textos é citado em "N. de viagens geradas na hora pico". Os dados se referem ao dia ou a hora-pico? Rever ou compatibilizar;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Necessário verificar a existência de outra referência mais compatível com a demanda comercial que será ofertada (27 unidades comerciais). OBS: a referência 820-Shopping center poderá superestimar a geração de viagens atraídas;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Explicar detalhadamente (passo a passo) a resolução da fórmula da estimativa de geração de viagens comerciais. Como chegou no número de 300 viagens atraídas?

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.8.** Em 3.9.3.2 – Projeção demográfica:

- Necessário atualizar os dados da Tabela 37 (página 140 do EIV), acrescentando informações referentes aos anos 2022 e 2023;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.9.** Em 3.9.3.3 – Divisão de modos de transportes:

- Necessário explicar qual fórmula/referência foi utilizada para se chegar ao número de 56 viagens de ônibus que serão geradas (29 viagens de atração e 27 de saída), citadas na página 142 do EIV. OBS: a divisão modal, apresentada na Figura 119, mostra o uso de 7% do uso do ônibus para o bairro centro.

**2ª consideração CEIV:** Rever o número total de 232 viagens geradas, incluindo as 30 viagens de ônibus. Não seria 231 viagens totais (124 viagens de atração + 107 viagens de saída)? Ademais, compatibilizar as tabelas 39 e 42, em relação aos anos em que se darão o 5º e o 10º ano após o início da operação. Na tabela 39 é colocado que serão em 2035 e 2040 e na tabela 42 é informado que serão em 2033 e 2038;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.10.** Em 3.9.4.1 - Fluxos ininterruptos:

- Rever ou explicar os dados de "**Fluxo de saturação ajustado (s) veic/h**", constantes na última linha da Tabela 44 (página 145 do EIV). A fórmula utilizada foi a seguinte?

$$s = s_0 \times N \times f_w \times f_{HV} \times f_g \times f_p \times f_{bb} \times f_a \times f_{LU} \times f_{LT} \times f_{RT}$$

Onde:

$s$  = taxa de fluxo de saturação para as pistas (veic/h);

$s_0$  = taxa de fluxo de saturação base para as pistas (cp/h/pista);

$N$  = número de pistas no grupo de pistas;

$f_w$  = ajuste para largura da pista;

$f_{HV}$  = ajuste para veículos pesados;

$f_g$  = ajuste para inclinações;

$f_p$  = ajuste para estacionamentos;

$f_{bb}$  = ajuste para bloqueio de ônibus;

$f_a$  = ajuste para o tipo de área;

$f_{LU}$  = ajuste para utilização da pista;

$f_{LT}$  = ajuste para conversões à esquerda;

$f_{RT}$  = ajuste para conversões à direita.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.11.** Em 3.9.4.1.1 Resultados:

- Necessário corrigir os dados da Tabela 46 (página 146 do EIV), referente ao Ponto 4. Os dados de fluxo, dos anos de 2033 e 2038, sem e com o empreendimento, estão iguais;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**19.12.** Em 3.9.4.2.1 Resultados:

- Necessário corrigir os dados da Tabela 48 (página 148 do EIV), referente ao movimento D8, do ponto 4. O número de faixas para cruzar são 2;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Rever ou explicar os dados da Tabela 50 (página 150 do EIV), referente a linha "cm,x - Capacidade real (veic/h)", da direção 9. Esses dados não deveriam ser inferiores ao da linha "cp,x - Capacidade potencial (veic/h)", visto sua multiplicação com P0,9;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Rever ou explicar os dados da Tabela 51 (página 151 do EIV), referente a linha "cm,x - Capacidade real (veic/h)", da direção 10 (atual e 2033/2038 sem o empreendimento). Esses dados não deveriam ser inferiores ao da linha "cp,x - Capacidade potencial (veic/h)", visto sua multiplicação com P0,10;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Rever ou explicar porque o fator de probabilidade da Tabela 49 (direção 7) e da Tabela 50 (direção 10) são diferentes. OBS: ambos os movimentos são convergentes ao sentido das vias (Rua 2300 e Rua 2400);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Necessário referenciar as Tabelas 50, 51 e 52 a algum texto do EIV;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**20.** O item 5.2.9. do EIV deve possuir a mesma nomenclatura utilizada na Matriz Qualiquantitativa, ou seja, Alteração da luminosidade e ventilação natural (operação);

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

## **AVALIAÇÃO DA MATRIZ QUALIQUANTITATIVA E DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS:**

**21.** Em razão da descrição do primeiro atributo dos impactos indicar a Fase de Ocorrência (Implantação e Operação), a CEIV sugere a supressão das expressões "(instalação)" e



“(operação)”, imediatamente após a descrição de cada impacto, pois tal informação se torna redundante;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**22.** Para o impacto “Alteração nos fluxos de veículos pesados” (implantação):

**22.1.** Entende-se que a importância deve ser classificada como ALTA (5), considerando que no decorrer de 6 anos haverá o tráfego de caminhões para a movimentação de terra, no abastecimento de insumos, concretagens, etc. Rever a valoração;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação.

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**22.2.** Acrescentar as seguintes medidas mitigadoras:

- Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;
- Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras;
- 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;
- 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;
- Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local.

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação de acrescentar a seguinte medida mitigadora: “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”;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**23.** Para o impacto “Deterioração das vias públicas” (implantação) a CEIV entende que:

**23.1.** A expectativa de ocorrência é CERTA (3), considerando o tráfego de caminhões pesados (com insumos para a obra);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que no texto do EIV não foi alterado, somente na matriz;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**23.2.** A reversibilidade deve ser considerada PARCIAL (3), visto que nem todo trajeto dos caminhões terá recuperação;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que no texto do EIV não foi alterado, somente na matriz;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**23.3.** Pela movimentação de veículos pesados, a CEIV entende que a importância é ALTA (5). Rever valoração. Ainda, como medidas mitigadoras incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno (atual, antes do início da obra/demolições/supressão de vegetação, etc.);

- Reparação dos danos causados pelos caminhões/equipamentos, incluindo os serviços de recuperação do pavimento, do sistema de drenagem, meio-fio, passeio, etc.;

- Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação quanto a valoração da importância, devendo ser ALTA (5);

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**24.** Para o impacto "Geração de efluentes líquidos" (implantação):

**24.1.** Entende-se que a reversibilidade é PARCIAL (3), rever a valoração;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**24.2.** A CEIV entende que o percentual de mitigação indicado para esse impacto deva ser alterado para 10%, uma vez que, as medidas mitigadoras não são expressivas para validar o percentual proposto de 30%;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**25.** No impacto "Geração de resíduos sólidos" (implantação):

**25.1.** Entende-se que a reversibilidade é PARCIAL (3), levando em consideração que nem todo o volume de resíduos poderá ser reutilizado ou reciclado. Rever a valoração;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**26.** Na descrição do impacto "Alteração da qualidade do ar e suspensão de poeira" (item 5.1.11 do EIV) prever a emissão de CO2 por parte dos veículos/equipamentos, bem como, medidas mitigadoras;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**27.** No impacto "Alteração da qualidade dos recursos hídricos" (implantação):

**27.1.** Entende-se que a expectativa de ocorrência é CERTA (3), considerando que os efluentes líquidos de atividades da obra poderão sofrer vazamentos;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

28. Na fase de Operação, considerando a grande geração de viagens veiculares e a demanda comercial que existirá, a CEIV entende ser necessária a inclusão e a avaliação dos seguintes impactos:

- Aumento da demanda por estacionamento de bicicletas no empreendimento e seu entorno (Desordenamento de estacionamento de bicicletas);
- Aumento da demanda por vagas de estacionamento devido às viagens geradas pela população fixa e flutuante (Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento);
- Acúmulo de veículos no acesso ao empreendimento (Transtornos aos Usuários dos Passeios e Vias Próximas);
- Acréscimo de viagens a pé no entorno do empreendimento (Pressão no Sistema Pedonal);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que os impactos supracitados deverão ser incluídos e analisados de maneira individual e não de maneira compactada (única), como foi colocado. OBS: no impacto "Acúmulo de veículos no acesso ao empreendimento", incluir como medida a criação da "rua paralela" (acesso *porte-cochère*), como é mostrado no projeto arquitetônico (anexo "C01\_A");

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes medidas:

- No impacto "Pressão no Sistema e Modal Cicloviário", considerando o modal cicloviário, segundo o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, representar 11% do uso modal para a região do empreendimento, a CEIV considera a expectativa de ocorrência ser CERTA (3), a importância ser MODERADA (3), o prazo ser PERMANENTE (5), além da redução da magnitude ser, no máximo, em 30%. Rever;
- No impacto "Pressão no Sistema e Modal Pedonal", considerando o modal pedonal, segundo o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, representar 36% do uso modal para a região do empreendimento, além de que muitos pedestres acumulados em uma região podem gerar problemas de segurança viária, principalmente nos locais de conflito com outros modos de transporte, a CEIV considera o impacto como sendo NEGATIVO, a importância sendo MODERADA (3), o prazo sendo PERMANENTE (5). Incluir como medidas mitigadoras:
  - Instalação de placas de advertência A-32b (Passagem sinalizada de pedestres) nas travessias de pedestres existentes no entorno imediato do empreendimento (Rua 2414, esquinas com a Rua 2300 e Rua 2400). 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 – BCTrânsito;

- Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento, incluindo as interseções;
- No impacto "Pressão no Sistema e Modal Viário", considerando a alta geração de viagens veiculares e a demanda comercial que o empreendimento gerará, a CEIV considera a importância ser ALTA (5), além da redução da magnitude ser, no máximo, em 30%. Incluir a seguinte medida mitigadora:
- 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. OBS: incluir no projeto arquitetônico, como detalhe, a placa supracitada, já indicado a altura máxima que será permitida/possível nos portões de acesso;

**4ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo incluir a seguinte medida:

- Incluir no projeto arquitetônico, como detalhe, a placa de regulamentação ou de advertência, já indicando a altura máxima que será permitida/possível nos portões de acesso;

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV/Projeto Arquitetônico;

29. Na fase de operação foi citado o impacto "Demanda por transporte coletivo e ativo". Indica-se que essa medida seja aportada no impacto "Demanda por transporte coletivo";

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

30. Na fase de operação, para o impacto "Demanda por transporte coletivo":

**30.1.** A CEIV entende que a Expectativa de ocorrência é CERTA (3), quanto ao atributo Reversibilidade é IRREVERSÍVEL (5) e o Prazo é PERMANENTE (5);

**2ª consideração:** Reitera-se a solicitação. OBS: No EIV, rever o 2º parágrafo desse impacto, no trecho que cita que "**também foi considerado como impacto positivo...**". Considerando a alta pressão que o empreendimento demandará por prestação de serviço adequado e por infraestrutura urbana em relação aos serviços públicos de transporte coletivo, aos equipamentos de mobilidade individual autopropelido e aos veículos de propulsão humana, além da pressão por infraestrutura no sistema pedonal e cicloviário, necessário rever a inclusão do impacto "demanda por transporte coletivo e ativo" como sendo positivo devido ao motivo colocado, de que "qualquer incremento de usuários ao transporte coletivo gerado pelo empreendimento consiste em um ganho em termos de mobilidade urbana". Necessário considerar somente como impacto negativo, visto que o motivo exposto refletem consequências no produto final e não na prestação de serviço adequado nem de infraestrutura que o município deverá ofertar;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações:

- Reiterando a necessidade de considerar a expectativa de ocorrência como CERTA (3) e o prazo ser PERMANENTE (5);

- Retirar todas as medidas mitigadoras citadas no EIV para o impacto "demanda por transporte coletivo", visto que as 03 medidas citadas refere-se aos impactos sobre o sistema ciclovário e viário (demanda por vagas de estacionamento) e já foram elencadas nos seus respectivos impactos;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

### 30.2. Incluir como medidas mitigadoras:

- A construção e doação, ou reforma, de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento. O empreendedor deverá solicitar, quando da implantação, o modelo do abrigo à Secretaria de Planejamento Urbano e a indicação de localização à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;

**2ª consideração CEIV:** Considerando que o Executivo Municipal está realizando um Estudo Técnico Preliminar quanto a uma possível concessão de naming rights sobre os abrigos de passageiros da cidade, atualizando o modelo e a responsabilidade futura sobre os abrigos, não é mais necessário a inclusão da medida mitigadora supracitada;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- Aquisição, instalação, e doação de equipamentos (02 sensores por vídeo detecção e 01 módulo de interface) para medição de ocupação simples e contagem de veículos, para até 3 (três) faixas, incluso a licença do software. Os sensores devem ser compatíveis com o controlador semafórico utilizado no município e entregues à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC). 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;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação da inclusão da medida mitigadora;

**3ª consideração CEIV:** Considerando que o empreendimento será um dos maiores geradores de viagens veiculares na cidade (previsão no EIV de 201 viagens residenciais e comerciais na hora-pico), sendo o 2º com maior previsão de produção de viagens veiculares dentre todos os empreendimentos tramitados na CEIV em 2024, a CEIV reitera-se a solicitação da inclusão da medida mitigadora. A CEIV informa que em relação a dosimetria das medidas mitigadoras de trânsito/transporte solicitada para outros empreendimentos do mesmo porte **(indicador de geração de viagens produzidas na hora-pico  $\geq$  100 viagens)**, essa medida também foi solicitada e inclusa.

**4ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes medidas:

- A seguinte medida colocada "Providenciar e instalar abrigo de passageiros" deverá ser incluída da seguinte maneira: "Construção e doação, de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento. O empreendedor deverá solicitar, quando da implantação, o modelo atual do abrigo e a indicação de localização à Autarquia Municipal de Trânsito - BC



Trânsito”;

- Incluir, na tabela 66 (página 174 do EIV), referente ao impacto “Alteração no fluxo de automóveis”, fase de operação, todas as medidas mitigadoras colocadas no item 5.2.11.1. Medidas mitigadoras, constantes nas páginas 170 e 171 do EIV;

- Incluir, na tabela 66 (página 174 do EIV), referente ao impacto “Pressão no sistema e modal pedonal”, fase de operação, todas as medidas mitigadoras colocadas no item 5.2.13.1. Medidas mitigadoras, constantes na página 172 do EIV;

- Incluir, na tabela 66 (página 174 do EIV) e no item 5.1.5.1. Medidas mitigadoras (página 163 do EIV) a seguinte medida: “Reserva de vagas para carros, motos e bicicletas, para os funcionários, no interior do canteiro de obras, atendendo a demanda em sua totalidade”;

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV/Projeto Arquitetônico;

- Implantar paraciclos internos e externos no empreendimento (devendo indicar o número de vagas a serem disponibilizadas, interna e externamente).

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação da inclusão da medida mitigadora;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo essa medida mitigadora ser incluída no impacto “Pressão no Sistema e Modal Cicloviário”;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

### 31. Com relação ao projeto arquitetônico:

**31.1.** Realocar as 10 vagas de motocicletas existentes nas proximidades dos elevadores públicos, no EPP, retirando a possibilidade da circulação de motocicletas no trajeto de rota acessível;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.2.** Realocar as 02 vagas PNE, existentes no EPP, para as proximidades (defronte) dos elevadores públicos. Recomendo utilizar uma única área de proteção de estacionamento para as duas vagas, conforme imagem a seguir:



**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.3.** Acrescentar, nas pranchas das vagas de estacionamento, o trajeto de rota acessível das pessoas PNE, desde a vaga de PNE até um local seguro, de acordo com as diretrizes de rota acessível expostas na NBR 9050;

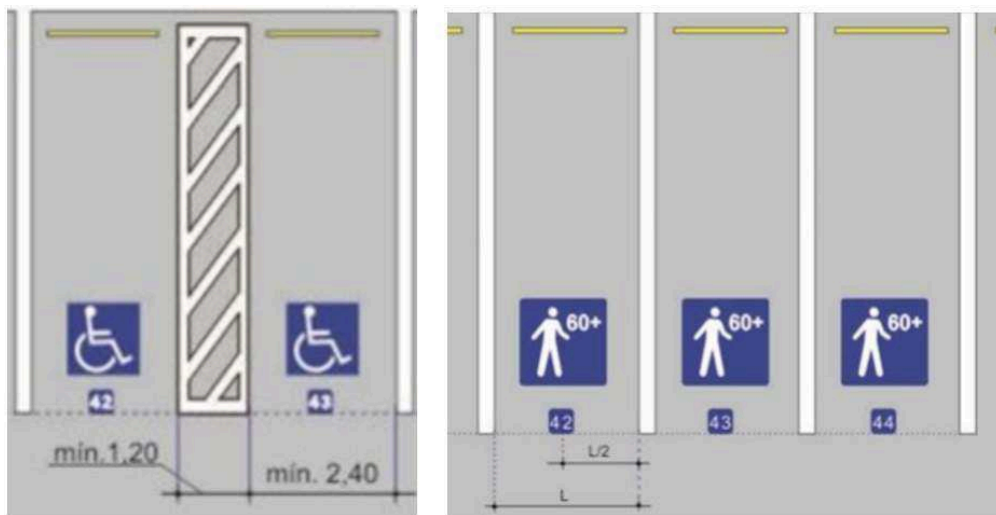
**2ª consideração CEIV:** Rever o trajeto. O elevador deve permitir o acesso entre o EPP e o pavimento térreo, possibilitando o deslocamento do usuário até o passeio público. O acesso ao pavimento Mezanino não satisfaz a legislação (vide o art. 81, I, da Lei n.º 2.794/2008, com redação dada pela Lei Complementar n.º 23/2018). Equacionar;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.4.** Necessário acrescentar 1 vaga de idoso no estacionamento EPP e no privado, visto que o arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.5.** Necessário rever e acrescentar as dimensões e as sinalizações horizontais e verticais das vagas de PNE e Idoso, do Símbolo Internacional de Acesso – SAI, do Símbolo de Idoso, e das numerações das vagas PNE/Idoso, conforme Resolução Contran nº 965/2022 (anexos) e imagens a seguir:



#### 1.4. Numeração

Todas as vagas reservadas em áreas de estacionamento privado de uso coletivo devem ser numeradas. O numeral deve ter altura de 0,10m, na cor branca, inserido num retângulo azul, conforme exemplo de aplicação da Figura 5, exceto quando o pavimento for também azul, conforme Figura 6.

Figura 5





**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente. No EPP, nas vagas específicas, é necessário a implantação das sinalizações verticais mencionadas, além das numerações com as cores (azul e branca) e dimensões detalhadas acima;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.6.** Necessário corrigir/padronizar a largura das rampas (acessos) para, no mínimo, 6,0 metros, visto que os acessos terão sentido duplo de direção. O Manual de Sinalização Horizontal do CONTRAN recomenda que cada faixa de trânsito tenha largura de 3,5 m, sendo a largura mínima aceitável de 3,0 m;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário a adequação das larguras das rampas ao G1, G2, G3, G4 e G5;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.7.** Necessária a implantação em cada acesso, de dispositivo de sinalização e alerta luminoso e sonoro, junto as entradas e saídas dos veículos do empreendimento;

**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário rever o local de implantação do dispositivo pela Rua 2414 (porte-cochère). Ele deve ser implantado antes do portão de acesso a garagem e não depois;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.8.** Necessário apresentar faixas de desaceleração para os acessos, de modo a reduzir as interferências no tráfego externo, permitindo maior segurança e fluidez nos deslocamentos de veículos, pedestres e ciclistas pelas vias públicas. OBS I: o parágrafo único do artigo 41 da Lei Municipal nº 2794/2008 deverá ser atendido com a execução da Faixa de Desaceleração (Acumulação). OBS II: As Faixas de Desaceleração e Aceleração deverão ser previstas na área do empreendimento;

**2ª consideração CEIV:** Necessário demonstrar, por meio de ilustrações, os veículos antes dos portões de acesso (tanto pela Rua 2414 como pela Rua 2400), demonstrando que cada acesso comportará, no mínimo, 1 (uma) vaga para área de acumulação, sem prejudicar o passeio público;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.9.** O acesso ao empreendimento pela Rua 2414, demonstrado em projeto, possui uma única ramificação (rebaixamento). Porém, entende-se que, de modo a diminuir as

PARECER 002/2026 - CEIV

interferências no tráfego de veículos pela Rua 2414, deverá ser considerado um acesso que contempla uma vaga de curta duração (entregas rápidas) e maior capacidade de acumulação de veículos, permitindo possibilidades de retorno dentro do lote. No estudo e nas propostas a serem apresentadas poderão ser considerados mais ramificações desde que se atenda às necessidades supracitadas. Também poderá ser considerada a implantação de porte-cochère para facilitar o embarque/desembarque de passageiros;

**2ª consideração CEIV:** Atendido, porém é necessário apresentar o comprimento dos rebaixos do meio-fio de entrada e saída do acesso projetado, além da largura do passeio existente entre eles. Ademais é necessário informar no EIV quantos veículos esse tipo de acesso comportará, considerando a entrada e a saída;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.10.** Necessário apresentar, onde e como serão realizadas as operações de embarque e desembarque (carros de aplicativos, táxi e outros) para atendimento dos usuários das salas comerciais;

**2ª consideração CEIV:** Considerando a proibição de parada e estacionamento do lado esquerdo da Rua 2300, é necessário a retirada do bolsão de embarque/desembarque previsto para tal via. Em relação ao bolsão previsto para a Rua 2400, é necessário cotar a largura do bolsão de embarque/desembarque e do passeio público ao lado dele, além de solicitar, via 1-doc, à Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, a autorização do referido bolsão com as dimensões detalhadas, apresentando o número do protocolo e a autorização da citada Autarquia;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.11.** Necessário apresentar, onde e como serão realizadas as operações de carga/descarga para atendimento dos usuários das salas comerciais e dos condôminos. OBS: nas pranchas das vagas de estacionamentos não foram sinalizadas onde serão as vagas de carga/descarga;

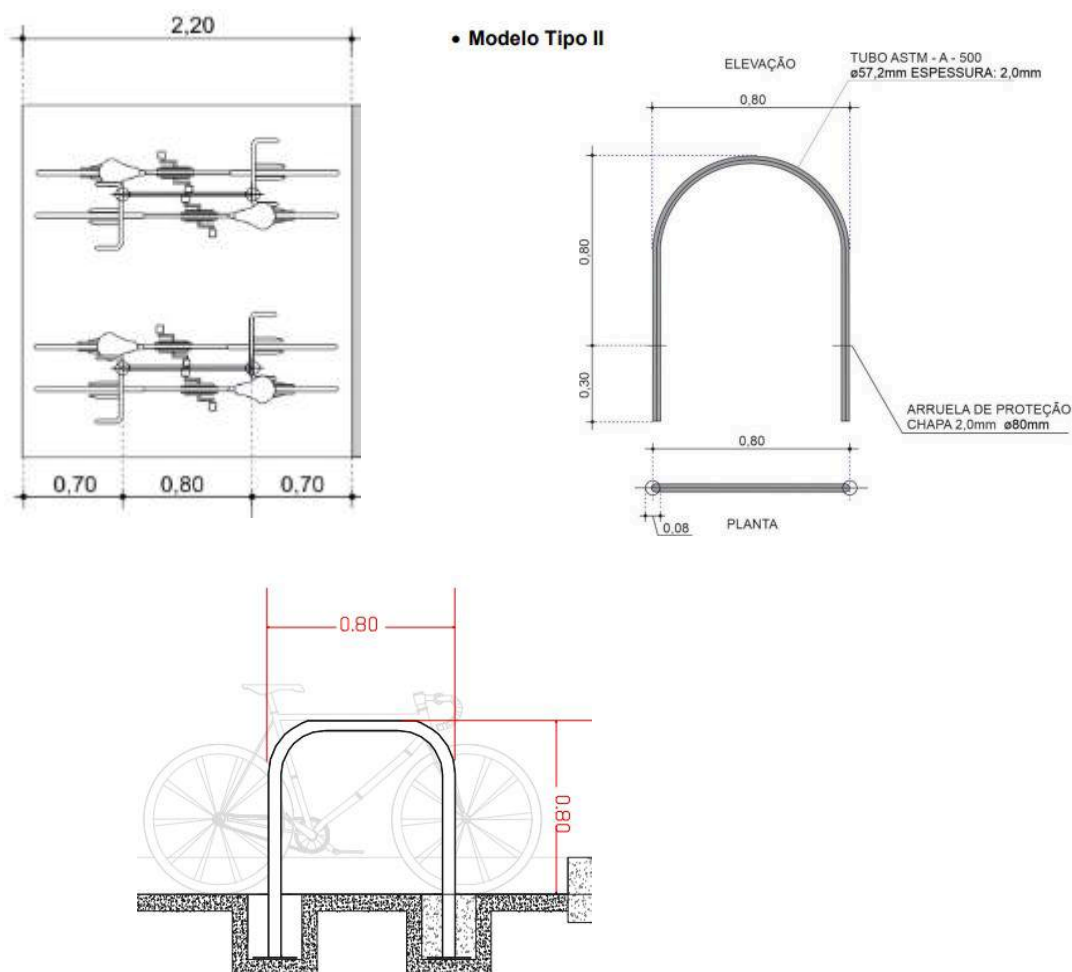
**2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário demonstrar as vagas de carga/descarga a serem utilizadas pelos condôminos, citadas que serão no pavimento G2. OBS: Necessário informar que tipo de veículo poderão ser utilizados para a operação de carga/descarga condominial, se atentando e informando a altura máxima dos portões de acessos, para atendimento a essa demanda;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo realocar as vagas de carga/descarga condominiais para uma área mais próxima dos elevadores;

**4ª consideração CEIV:** Reitera-se o pedido, visto que as pranchas anexadas no Anexo C, referente ao 3º complemento, não demonstram o solicitado e respondido no ofício resposta;

**5ª consideração CEIV:** Necessário assinatura, pelo responsável técnico do projeto, de todas as pranchas do **projeto executivo**;

**31.12.** Rever ou utilizar de modo misto os paraciclos (suspensos e horizontais). O Manual de Sinalização Ciclovária do CONTRAN (Volume VIII) diz que “devem ser evitados modelos suspensos pela roda, pois nem todas as pessoas são dotadas de força para erguer a bicicleta”. Ademais, considerando que existe um projeto padrão de paraciclos da Secretaria de Planejamento Urbano, de acordo com o TIPO II do Manual de Sinalização Ciclovária do CONTRAN (Volume VII), as dimensões das imagens a seguir devem ser respeitadas e acrescentadas no projeto arquitetônico:



**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, devendo incluir os modelos acima nos projetos arquitetônicos;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever a instalação das áreas de paraciclos, presentes na Rua 2300 e Rua 2400, visto que sua ocupação plena (2,20 m x 1,10 m) iria sobrepor o piso podotátil. OBS: recomenda-se a área de recuo do térreo, constantes nos dois lados da Rua 2414, para a instalação dos paraciclos, visto que a distância do recuo até o alinhamento está 2,50 m;



**4ª consideração CEIV:** Reitera-se o pedido, visto que as pranchas anexadas no Anexo C, referente ao 3º complemento, não demonstram o solicitado e respondido no ofício resposta;

**5ª consideração CEIV:** Necessário assinatura, pelo responsável técnico do projeto, de todas as pranchas do **projeto executivo**;

**31.13.** Rever as sinalizações horizontais das vagas de estacionamento de todas as pranchas. De acordo com o Manual de Sinalização Horizontal do CONTRAN (Volume IV), a cor das vagas deverá ser branca e não amarela. A cor amarela indica a proibição de parada e estacionamento;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**31.14.** Rever as sinalizações das vagas de estacionamentos defronte as rampas de acesso aos pavimentos de estacionamentos, demarcadas nas pranchas A04/19 e A06/19.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**32.** Na fase de operação, para o impacto "Alteração na demanda por equipamentos urbanos":

**32.1.** Entende-se que a expectativa de ocorrência é CERTA (3), pois não é possível determinar que não haverá a utilização de equipamentos de educação, saúde, esporte, lazer. Rever.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**32.2.** Entende-se que a valoração do atributo reversibilidade é "5" – irreversível, ou seja, que a demanda será por toda a operação do empreendimento.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**33.** Para o impacto "Alteração no consumo de água", na operação, entende-se que a valoração do atributo de reversibilidade é "5" (irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**34.** Com relação ao item "5.2.10 Alteração no fluxo de automóveis", em razão do número de viagens veiculares que serão geradas, a CEIV entende que a importância é ALTA (5) e o prazo será PERMANENTE (5), e indica a inserção das seguintes medidas mitigadoras:

- Aquisição e a instalação de equipamento (01 nobreak semafórico) em cruzamento semaforizado. O nobreak semafórico deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município e entregue à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC). 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;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação.

**3ª consideração CEIV:** Considerando que o empreendimento será um dos maiores geradores de viagens veiculares na cidade (previsão no EIV de 201 viagens residenciais e comerciais na hora-pico), sendo o 2º com maior previsão de produção de viagens veiculares dentre todos os empreendimentos tramitados na CEIV em 2024, a CEIV reitera-se a solicitação da inclusão da medida mitigadora. A CEIV informa que em relação a dosimetria das medidas mitigadoras de trânsito/transporte solicitada para outros empreendimentos do mesmo porte (**indicador de geração de viagens produzidas na hora-pico  $\geq$  100 viagens**), essa medida também foi solicitada e inclusa.

**4ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo incluir a medida mitigadora também na tabela 66 (página 174 do EIV);

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV/Projeto Arquitetônico;

- Apresentar relatório de avaliação da sinalização (vertical e horizontal) da Rua 2300, no trecho compreendido entre a Avenida Atlântica e Rua 2380. A partir das adversidades identificadas no relatório, propor medidas mitigadoras para correção/ajustes da sinalização de trânsito, avaliando também as interferências dos controladores de trânsito no sistema de drenagem. OBS: no relatório deverá ser considerado também as sinalizações de prioridade (semafórica, parada obrigatória) nas vias transversais a Rua 2300. OBS II: a Rua 2300, apesar de ser classificada como uma via local, ela registrou 23 sinistros de trânsito entre os anos de 2020 a 2022;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação.

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário complementar o relatório/laudo avaliando também as interferências dos controladores de trânsito no sistema de drenagem;

**4ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, visto que a ART de elaboração do laudo não foi anexada, somente descrita no Anexo I;

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV/Projeto Arquitetônico;

- Revitalização de toda a sinalização horizontal e vertical ao redor do empreendimento (Rua 2300, Rua 2400, Rua 2414 e Rua 2412);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação.

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, visto que a revitalização solicitada é apenas ao redor do empreendimento, ou seja, no quarteirão em que o empreendimento será instalado;

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

35. Para o impacto "Alteração na geração de escoamento superficial" (operação):

**35.1.** Entende-se que a valoração do atributo reversibilidade é "5" – irreversível, considerando que a área permanecerá impermeável, embora exista a adoção de reservatório de reaproveitamento e reservatório de contenção das águas pluviais);

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação.

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**35.2.** Para a medida mitigadora "Implantação de jardinagem e para aumentar a retenção de água pluvial", informar qual a área a ser destinada para que ocorra a permeabilidade;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**35.3.** Retirar as referências, nas duas medidas mitigadoras deste impacto, referente à geração de "impacto positivo", pois estão equivocadas. As medidas mitigam, mas não "transformam" o impacto em positivo.

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**35.4.** O percentual de mitigação de 80%, apresentado na matriz, no entender da CEIV é superestimada, uma vez que, a situação natural do imóvel possibilita a permeabilidade das águas pluviais no solo, e o excedente para o sistema público de drenagem. Com o empreendimento proposto, não haverá infiltração/ permeabilidade das águas pluviais, mas sim, seu reaproveitamento/reutilização e contenção. Nesse sentido, o percentual de mitigação adequado corresponde a 50%;

**2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**4ª consideração CEIV:** A CEIV entende que o impacto é negativo, uma vez que, o meio natural é a condição ideal para a permeabilidade do lote. A impermeabilização é permitida pela legislação urbanística municipal, desde que se adote os reservatórios de reúso e de contenção das águas pluviais. Porém, tal situação não se sobrepõe a condição natural preexistente. Rever impacto;

**Resposta Consultoria:** O impacto "Alteração na geração de escoamento superficial" foi alterado para negativo, conforme descrito no Item 5.2.6. (Página 155).

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

**36.** Na fase de implantação incluir no EIV/Matriz os impactos:

- Pressão nas vagas de estacionamento do entorno (considerando o aumento da demanda por vagas públicas de estacionamento de carro e moto e espaço para manobra de veículos, a CEIV entende ser necessário a inclusão e a avaliação do seguinte impacto); e,
- Pressão no sistema viário próximo (considerando o tráfego de veículos de grande porte necessários para a movimentação de terra e construção da obra).

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, sendo necessário alterar, na matriz de impactos e no EIV, para o impacto "Pressão nas vagas de estacionamento do entorno", a expectativa de ocorrência para CERTA (3) e a importância para ALTA (5);

**4ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

**37.** Apresentar a matriz quali quantitativa atualizada com os apontamentos acima;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, naquilo que ainda necessita de alteração;

**4ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação, naquilo que ainda necessita de alteração;

**Resposta Consultoria:** A matriz quali-quantitativa atualizada está apresentada conforme a Tabela 64 na Página 146 (Item 4.2);

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

38. Apresentar a Tabela 60 (Matriz das medidas mitigatórias adotadas para os impactos gerados) atualizada;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**4ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**Resposta Consultoria:** A matriz atualizada das medidas mitigatórias adotadas para os impactos gerados está apresentada conforme a Tabela 66 na Página 174 (Item 5.3);

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

39. Apresentar o cálculo do Valor de Compensação atualizado após os ajustes da matriz;

**2ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**3ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**4ª consideração CEIV:** Reitera-se a solicitação;

**Resposta Consultoria:** O cálculo do valor de compensação atualizado está apresentado conforme a Tabela 65 na Página 147 (Item 4.2.1);

**5ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

40. A CEIV entende que o Índice Abrangência, alterado de 4 (quatro) para 1 (um), na segunda versão do EIV, deverá ser mantido em 4 (quatro), conforme originalmente indicado, uma vez que, haverá substancial volume de movimentação de terra (a destinação desse material), e significativa alteração na demanda dos serviços públicos, sobretudo os que dizem respeito ao abastecimento de água, ao destino do esgoto sanitário e a energia elétrica, na fase de operação do empreendimento. Rever;

**3ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

41. O percentual de mitigação do impacto "Alteração no consumo de água", na fase de operação, foi alterado para 30%, conforme demonstra o novo EIV/ nova matriz. Nesse sentido, a CEIV entende que deverá retornar ao percentual apontado anteriormente (10%), uma vez que não há ação mitigadora que reflita o novo percentual;

**Resposta Consultoria:** Foram realizadas as devidas alterações na matriz de impactos, conforme a Tabela 64 na Página 160 (Item 4.2).

**4ª consideração da CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV.

42. Ocorreram alterações nos percentuais de mitigação (Matriz Qualiquantitativa e EIV), havendo divergências nos novos valores informados em face das avaliações já validadas pela CEIV, no presente EIV. Disso, e considerando que não há ações mitigadoras que

corrobores os novos valores, a CEIV requer a substituição dos percentuais, retornando aos valores informados na 3ª análise do EIV, quais sejam:

- Impacto "Alteração nos fluxos de veículos pesados", na fase da Implantação, de 50% retornando para 10%;
- Impacto "Pressão nas vagas de estacionamento do entorno", na fase da Implantação, de 50% retornando para 10%;
- Impacto "Alteração do nível de pressão sonora na vizinhança", na fase da Implantação, de 30% retornando para 10%;
- Impacto "Geração de efluentes líquidos", na fase da Implantação, de 30% retornando para 10%;
- Impacto "Supressão de vegetação", na fase da Implantação, de 80% retornando para 30%. Além disso, alterar a nomenclatura "Surpressão da vegetação" para "Supressão da vegetação";
- Impacto "Alteração no consumo de água", na fase da Implantação, de 30% retornando para 10%;
- Impacto "Demanda por transporte coletivo", na fase da Operação, de 30% retornando para 10%;
- Impacto "Alteração na demanda por equipamentos urbanos", na fase da Operação, de 50% retornando para 10%;
- Impacto "Alteração nos fluxos de automóveis", na fase da Operação, de 50% para 10%;
- Impacto "Alteração no consumo de energia elétrica", na fase da Operação, de 30% para 10%;

**Resposta Consultoria:** Os percentuais de mitigação dos impactos descritos acima foram alterados, sendo apresentados na matriz quali-quantitativa atualizada, conforme a Tabela 64 na Página 146 (Item 4.2).

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

**43.** Ocorreu alterações na descrição das medidas mitigadoras (EIV) do impacto "Interferências no ambiente natural", havendo discrepâncias entre o que já foi validado pela CEIV, e o que está sendo proposto na nova versão do EIV. Assim, a CEIV requer reavaliação e o retorno das medidas mitigadoras descritas na versão anterior do EIV;

**Resposta Consultoria:** As medidas mitigadoras do impacto "Interferências no ambiente natural" foram alteradas, conforme Item 5.1.14.1 (Página 154).

**5ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

#### **Medidas complementares a serem observadas:**

1. Observar a disposição da LC nº 24/2018, art. 11, § 1º:

O EIV será arquivado definitivamente, na hipótese do empreendedor não prestar esclarecimentos, ou deixar de atender a qualquer das solicitações, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica, a contar do despacho da CEIV.

2. Na definição das medidas mitigatórias, estas devem ser efetivas, sendo necessária a comprovação de cumprimento das mesmas 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)

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital.

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, 15 de janeiro de 2026.

Michela Denise Parno - SPU  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (Vice-presidente  
da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA -SPU  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU (membro  
da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da  
CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU  
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU (membro da CEIV)

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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 483B-15D0-140F-F243

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 15/01/2026 17:08:48 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 15/01/2026 17:24:59 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 15/01/2026 17:27:37 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 16/01/2026 08:02:12 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 16/01/2026 08:26:26 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 16/01/2026 08:28:49 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 16/01/2026 12:45:02 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 28/01/2026 09:32:51 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 10/02/2026 16:29:09 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/483B-15D0-140F-F243>