

## Protocolo 24- 76.474/2024

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

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 07/01/2026 às 16:07:01

**Setores envolvidos:**

SEGOV - DITI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SEFAZ - DEAT - CPD, SPU - CEIV, SPU - DCC - DAP - APD, SPU - DAP - TAC, SPU - CEIV - MEM, SEMAM - DLFA - DLA

### Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

segue parecer final de análise para providências.

Att.

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

*Fiscal de Obras II - SPU*

*PRESIDENTE CEIV - DECRETO 12111/2025*

**Anexos:**

PARECER\_003\_2026\_Central\_Tower\_FINAL\_Prot\_76474\_2024.pdf

**PARECER 003/2026 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 041/2024-CEIV – 14/10/2024
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 010/2025-CEIV – 23/04/2025
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 022/2025-CEIV – 11/08/2025
- ( ) Quarta Análise – Parecer nº 027/2025-CEIV – 07/10/2025
- ( ) Quinta Análise – Parecer nº 035/2025-CEIV – 26/11/2025
- ( X ) Sexta Análise – Parecer nº 003/2026-CEIV – 07/01/2026

**Processo Administrativo nº:** Protocolo nº 76.474/2024

**Projeto:** Central Tower

**Área do lote:** 3.926,73 m²

**Área construída (projetada):** 50.455,53 m²

**Número de Pavimentos:** 63 pavimentos

**Número de Unidades Autônomas Residenciais:** 130 (cento e trinta)

**Número de Unidades Autônomas Não Residenciais:** 33 (trinta e três)

**Vagas de Garagem:** 398 vagas para veículos.

**Viagens veiculares geradas na hora pico:** 440 viagens (235 de atração + 205 de produção)

**Endereço:** Avenida Central x Rua 500 x Rua 600, Centro

**Uso:** misto

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

**DIC:** 35.785, 62.601, 66.895, 80.991, 80.992, 80.993, 80.994 e 123.217

**Investimento previsto:** 50.455,53 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 que 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 AprovaFácil #28039 – Processo ARQ.01.00001350, com despacho e\_11\_76474/2024 em 12/09/2024, no que diz respeito ao atendimento a legislação urbanística geral, em cumprimento ao art. 7º, da Instrução Normativa n.º 001/2019 – SPU/CEIV;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhança de carácter meramente opinativo;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que anteriormente à distribuição do EIV para parecer da CEIV, o projeto deve ser analisado pela equipe técnica da Secretaria do Planejamento, devendo ser submetido à CEIV somente se estiver de acordo com a "legislação urbanística em geral";

### **A CEIV consigna:**

Ainda, no exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, considerou ainda outras medidas mitigadoras apresentadas no Estudo que não foram elencadas na Matriz e que deveriam ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo. E, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de vizinhança e suas complementações a Comissão Permanente de Análise dos Estudos de Impacto de vizinhança **opina que poderá ser considerado apto o Estudo de Impacto de vizinhança**, exclusivamente em relação aos impactos gerados pelo empreendimento, e que serão suportados pela vizinhança, desde que atendida as condicionantes abaixo relacionadas:

### **MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A IMPLANTAÇÃO:**

1. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos da obra;
2. Implantação do Plano de Gerenciamento de Efluentes de obra, com objetivo de reutilizar o efluente gerado na obra, em ciclo fechado, a fim de evitar o descarte inadequado e reduzir o consumo de água e geração de efluentes na obra;
3. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de água e energia na obra, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
4. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
5. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
6. Utilização de banheiros químicos até a implantação do projeto hidrossanitário provisório na obra;
7. Realizar a reservação de água na obra (inclusive águas pluviais), adequadamente para evitar falta de água no canteiro de obra e sobrecarregar do sistema público em épocas de secas ou possíveis faltas d'água;
8. Cartazes informativos para a otimização do transporte vertical da obra: otimizar o uso do guincho acumulando mais material (de acordo com o dimensionamento do equipamento) numa mesma viagem;
9. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, medidores individuais de energia, etc.;
10. Implantação de instalações elétricas bem dimensionadas, com disposição correta dos cabos de maior corrente (cabos de energia com corrente alta podem dissipar mais energia caso fiquem acumulados em um formato circular);
11. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
12. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;

13. Planejar a logística de entrega/retirada de materiais e insumos, visando reduzir o número de viagens na obra e evitar horários de pico para entrega e retirada de materiais;
14. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;
15. Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de bicicletas para os funcionários como forma de incentivo do uso de meios alternativos de transporte;
16. Implementar uma área interna dentro do lote dedicada às concretagens e manobras e operações de carga e descarga dos veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, evitando a obstrução de áreas públicas;
17. Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias (Avenida Central, Rua 600 e Rua 500);
18. Reparação dos possíveis danos no entorno (Avenida Central, Rua 600 e Rua 500), com recuperação de pavimento, sistema de drenagem, meio-fio, quando danificados pelo tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;
19. Instalação de telas de proteção conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas da obra pela incidência de ventos;
20. Limpeza constante das vias do entorno (Avenida Central, Rua 600 e Rua 500), com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;
21. Umidificação da obra e resíduos de cimento, argamassa para evitar a suspensão;
22. Lavação das rodas dos caminhões para não sair com resíduos de dentro do canteiro de obras, principalmente na fase de movimentações de terra e fundações;
23. Instalação de telas de proteção sobre os caminhões com resíduos;
24. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
25. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;
26. Implantar tapumes interativos, com previsão de vegetação, compatíveis com a paisagem do entorno;
27. Após a execução da laje do térreo, implantar a área de equipamentos ruidosos (serras de madeira, ferro, etc.) do canteiro de obras no interior da edificação a fim de amenizar a propagação de ruídos;
28. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
29. Respeitar os horários de funcionamento dos equipamentos ruidosos;
30. Manter tapumes, plataformas de segurança e telas em boas condições;
31. Não deixar acúmulo de água parada no canteiro de obra, com a aplicação de cloro;
32. Realizar a desinsetização e desratização, por empresa devidamente capacitada, caso necessário, no canteiro de obras;
33. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;
34. Caso haja interrupções no tráfego da via, que exija um desvio de tráfego de veículos,

pedestres e/ou ciclistas, será implantado sinalização adequada para orientação do tráfego, respeitando as diretrizes do Manual de Sinalização Temporária de Obras do CONTRAN (Volume VII);

35. Caso seja feita a utilização de veículos que possam vir a interferir no fluxo viário, mesmo que de maneira parcial ou temporária, será notificado a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, com no mínimo 48 horas de antecedência. Será também feita a obtenção prévia da Autorização Especial de Trânsito (AET) junto aos órgãos de trânsito competente;
36. 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;
37. Circulação e estacionamento de veículos pesados e a operação de carga e descarga no empreendimento deverão estar em conformidade com o Decreto Nº 4.020/2004 (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2004);
38. Disponibilização de vagas para estacionamento de motocicletas dos funcionários dentro do canteiro de obras;
39. Utilização de sistemas de reinjeção da água proveniente do rebaixamento do lençol, no solo;
40. Contratação e remuneração de empresa para execução (somente mão de obra) da nova galeria de drenagem da Rua 500, trecho compreendido entre a Avenida Central e Terceira Avenida;
41. Doação de 50% dos tubos de diâmetro 0,60 m, para fins da implantação da nova galeria (Rua 500) da rede pública pluvial, ficando o Município (Secretaria de Obras) responsável pelo restante dos 50% dos tubos de 0,60 m, assim como, pelos demais materiais necessários, pela execução do asfalto e, pela condução e acompanhamento dos serviços no local.

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

1. Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos no empreendimento;
2. Seguir as manutenções constantes no Manual do Condomínio, especificamente em relação ao Sistema Hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, a fim de evitar desperdícios, vazamentos, descarte dos efluentes e resíduos inadequadamente durante o funcionamento do empreendimento;
3. Aplicação do Programa de Conscientização Ambiental para os moradores, com objetivo de reduzir o consumo de água e energia no empreendimento, bem como outros desperdícios e assuntos de meio ambiente;
4. Utilizar equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes, tais como torneiras automáticas e com arejadores, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush", medidores individuais de água;
5. Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
6. Priorizar a instalação e utilização de equipamentos que visam a economia de energia, de menor consumo e maior eficiência energética, tais como sensores de presença em ambientes comuns, lâmpadas de baixo consumo, medidores individuais de energia, etc.;
7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;

8. Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
9. Implantar a brinquedoteca, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
10. Priorizar áreas com maior circulação de pessoas para a instalação da obra de arte no empreendimento, tais como fachada, frente ou jardins, para oportunizar a interpretação de qualquer realidade visual, emocional e intelectual, através da representação plástica;
11. Disponibilização nas áreas de lazer do empreendimento contemplando áreas de academia, esportes e recreação, contribuindo para a saúde dos usuários do empreendimento, onde a população ocupante e residente não precisa utilizar equipamentos públicos de lazer, esportes, etc..;
12. Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
13. Implantação de reservatório para reuso de águas pluviais (volume 17,84 m<sup>3</sup>), para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc.);
14. Implantação de tanque de retardo de águas pluviais (volume de 99,16 m<sup>3</sup>);
15. Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores atmosféricos e sonoros;
16. Disponibilização de 94 vagas internas para bicicletas e paraciclo externo (modelo PMBC – 24 vagas de paraciclo, sendo 08 vagas em cada testada) no empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;
17. Proporcionar espaços seguros para circulação e travessia de pedestres;
18. Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento;
19. Alto padrão construtivo, com acabamentos de fachadas de qualidade, com a implantação de paredes verdes (jardins verticais) principalmente nas paredes de entrada e saída de veículos;
20. Implantação de toda a rede interna elétrica, telefonia, internet, tv's a cabo, entre outros, devidamente dimensionada para o bom funcionamento e evitando o sobrecarregamento da rede externa;
21. Previsão de paredes verdes em frente ao empreendimento, especificamente na entrada e saída de veículos;
22. Previsão de paisagismo com espécies de vegetação nativa no hall de entrada e áreas comuns e de lazer;
23. Manter e respeitar os recuos que possibilitam o afastamento com as demais construções do entorno, gerando aberturas para melhorar a ventilação e insolação, para que esta incidência seja suficiente para manter a qualidade das construções e de vida da população;
24. Utilizar equipamentos e maquinários menos ruidosos ou isolá-los para reduzir o ruído (por exemplo: instalação de atenuadores de ruído no gerador; canos com silenciador e filtro de descarga; isolamento acústico das paredes; porta acústica);
25. Aquisição e a instalação de equipamentos (02 nobreaks semafóricos) em cruzamentos semaforizados. Os nobreaks semafóricos devem ser compatíveis com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, a definição dos locais para torná-los integrados ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: os cruzamentos semaforizados a serem



instalados esses equipamentos deverá ser na Área de Influência Direta ou Indireta do empreendimento e deverão ser entregues a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);

26. Apresentar relatório de avaliação das Faixas Elevadas de Travessia de Pedestres (FETP) existentes na Rua 500 e na Rua 600, no trecho entre a Avenida Central e a Terceira Avenida, verificando a conformidade ou não delas com as diretrizes expostas no Manual Brasileiro de Sinalização de Dispositivos Auxiliares (Anexo VI da Resolução Contran nº 973/2022). A partir das adversidades identificadas no relatório (sinalização, dimensões, drenagem, acessibilidade, pavimento, etc), propor medidas mitigadoras para correção/ajustes através de projetos de sinalização viária com enfoque nas FETP analisadas, em até 120 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC);
27. Aquisição e/ou construção de abrigo de passageiros no entorno do empreendimento, conforme modelo e localização indicado pela BC Trânsito;
28. Implantação, na área interna (pavimento EPP), de estação compartilhada para estacionamento de patinetes (autopropelidos), de acordo com modelo padrão a ser solicitado junto a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano/Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito;
29. Implantação de faixa de acumulação, tanto no acesso privativo como no acesso EPP;
30. Implantação de dispositivos de sinalização, luminosos e sonoros, indicando os acessos ao empreendimento;
31. Correção, de acordo com o previsto no Relatório de Avaliação, das Faixas Elevadas de Travessia de Pedestres (FETP) existentes na Rua 500 e na Rua 600, no trecho entre a Avenida Central e a Terceira Avenida, incluindo questões relacionadas a acessibilidade.

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

1. Apresentar os planos e programas elencados acima nas medidas mitigadoras, nas fases de implantação e operação, quando da emissão do Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias (art. 16, da LC 24/2018);
2. Implantar projeto de arborização, cfe. Lei Municipal nº 4.868/2024 e suas alterações, observando as questões de acessibilidade e segurança.

### **Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 50.455,53 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $50.455,53 \text{ CUB's} \times 0,75 \% = \mathbf{378,42 \text{ CUB's}}$ .

### **Observações importantes:**

As 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)*

O “Relatório de Cumprimento das Medidas Mitigatórias” será apresentado respondendo item a item do Termo de Compromisso (assinado entre município e empreendedor), comprovando o cumprimento de cada medida nas fases de implantação e operação.

Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Aguarda-se versão final atualizada para prosseguimento do processo com a emissão do termo de aprovação e do termo de compromisso.

Balneário Camboriú, 07 de janeiro de 2026.

Michela Denise Parno - SPU  
Secretária da CEIV

CLELIA WITT SALDANHA - SPU  
(Presidente da CEIV)

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

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA -SPU  
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU (membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU (membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU (membro da CEIV)

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





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0E00-AE67-B474-3A06

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

- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 07/01/2026 16:07:29 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 07/01/2026 18:14:40 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 08/01/2026 08:18:55 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 08/01/2026 12:25:56 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 08/01/2026 12:40:31 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 08/01/2026 18:13:29 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 12/01/2026 09:57:03 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 09:42:16 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 13/02/2026 17:44:55 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/OE00-AE67-B474-3A06>