

ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria do
Meio Ambiente e
Desenvolvimento
Econômico

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO – SEMAM



LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO

Nº 003/2025

A Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico – SEMAM, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal nº 3945 de 2016, Lei Complementar nº 57 de 2019, e Resolução CONSEMA nº 193 de 2022, com base no processo de licenciamento ambiental nº 72.070/2025 e parecer técnico nº 38/2025, concede a presente LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO à:

1. EMPREENDEDOR

Nome: FGN XIV EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Endereço: Avenida Brasil, nº 2260, Bairro Centro

CEP: 88330-053

Município: Balneário Camboriú

Estado: SC

CPF / CNPJ: 44.220.589/0001-09

2. PARA ATIVIDADE DE

Atividade: 71.11.07 - Condomínios de edifícios de uso misto

Empreendimento: Central Tower

Porte: Grande

Potencial Poluidor Geral: Médio

3. LOCALIZADA EM

Endereço: Avenida Central, esquina com a Rua 600, bairro Centro

DIC: 27980, 27982, 27983, 27984, 41603, 177411, 177413, 177415

CEP: 88330-630

Município: Balneário Camboriú

Estado: SC

Coordenada Plana (UTM - SIRGAS 2000): (X): 734530.77 – (Y): 7012648.42

4. DA VIABILIDADE E INSTALAÇÃO

A presente Licença, concebida com base nas informações apresentadas pelo interessado, **autoriza a instalação** do empreendimento, equipamento ou atividade, quanto aos aspectos ambientais, e não dispensa nem substitui alvarás ou certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

5. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1. Nome do Empreendimento: Central Tower

5.2. Zoneamento Urbano: ZACC-I-C - Zona de Ambiente Construído Qualificado de Alta Densidade

5.3. Área total do terreno: 3.926,73 m²

5.4. Matrículas nº 123.217; 35.785; 62.601; 66.895; 80.991; 80.992; 80.993; 80.994.

5.5. Descrição: Edifício de uso misto com 01 bloco, 63 pavimentos, 130 unidades habitacionais e 33 salas comerciais. A área total construída será de 52.304,36 m².

5.6. Necessidade de supressão vegetal: Não.

5.7. Drenagem pluvial: Atendido pela rede pública de drenagem pluvial.

5.8. Efluentes sanitários: Atendido pela rede pública de coleta e tratamento de esgoto.

5.9. Resíduos Sólidos: Atendido pela empresa concessionária de coleta de resíduos sólidos do Município.

5.10. Abastecimento de água: Atendido pela rede de abastecimento pública.

6. PROGRAMAS AMBIENTAIS

6.1. Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC (fase de instalação).

6.2. Programa de Conscientização e Capacitação Ambiental (Fase de Instalação)

6.3. Programa de Monitoramento da Pressão Sonora (Fase de Instalação).

6.4. Projeto de Arborização Urbana (fase de instalação).

6.5. Programa de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos Urbanos – PGRS (fase de operação).

6.6. Programa de Conscientização e Capacitação Ambiental (Fase de Operação).

Assinado por 1 pessoa: NELSON DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://lbc-1doc.com.br/verificacao/2025-07-2730-9608-1083-e-informe-o-codigo-497B-2730-8608-4083>



7. RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

7.1. RRT nº 13568098

Responsável técnico: Vitor Capri Bigarella (CAU/BR 00A2153327)

Atividades: Projeto arquitetônico (Projeto).

7.2. ART nº 9377140-5

Responsável técnico: Bruno Ricardo Franzmann (CREA-SC 024884-9)

Atividades: Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (Projeto); Rede Hidrossanitária (Projeto); Rede de Águas Pluviais (Projeto).

7.3. ART nº 9540431-2

Responsável técnico: Albanir Wollmann Filho (CREA-SC 167428-0)

Atividades: Geofísica com métodos elétricos (Estudo).

7.4. ART nº 9529992-9

Responsável técnica: Eliane dos Santos (CREA-SC 014675-0)

Atividades: Hidrogeologia – caracterização de aquíferos (Análise); Hidrogeologia – poço monitoramento aquífero (Execução e Análise); Hidrogeologia – Piezometria (Avaliação e Análise); Sondagem (Análise e Avaliação).

7.5. ART nº 9606161-6

Responsável técnico: João Guilherme Wegner da Cunha (CREA-SC 035089-9)

Atividades: Geofísica com métodos eletromagnéticos (Avaliação e Laudo); Geologia (Avaliação e Laudo); Geotecnia para sondagem (Avaliação e Laudo); Hidrogeologia (Avaliação e Laudo).

7.6. ART nº 9585765-4 e 9586303-6

Responsável técnico: Luis Fernando Pedroso Sales (CREA-SC 039164-3)

Atividades: Rebaixamento de lençol freático (Projeto); Terraplanagem (Projeto).

7.7. ART nº 9246925-5

Responsável técnica: Elizandra Alves Muniz (CREA-SC 125238-8)

Atividades: Controle Ambiental (Elaboração e Estudo).

7.8. RRT nº 14536171 (CAU/BR)

Responsável técnica: Letícia Caroline de Carvalho Vieira (CAU/BR 00A1625152)

Atividades: Projeto de arquitetura paisagística (Projeto).

8. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS E CONDICIONANTES

8.1. Deverá ser requerida a Licença Ambiental de Operação – LAO, nos termos da Instrução Normativa nº 07 da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico do Município de Balneário Camboriú – SEMAM, durante o período de vigência da LAP/LAI.

8.2. A Licença Ambiental viabiliza a instalação do empreendimento quanto aos aspectos ambientais e não dispensa nem substitui Alvarás, Autorizações e/ou Certidões de qualquer natureza exigidos pela Legislação Federal, Estadual e/ou Municipal.

8.3. O empreendedor é o responsável pelo cumprimento das condições específicas e condicionantes dispostas na Licença Ambiental, devendo ser mantida cópia deste documento no local durante a instalação da atividade, sendo imprescindível que todos os profissionais envolvidos no empreendimento tenham conhecimento do exposto neste documento.

8.4. A presente licença não autoriza a supressão de vegetação nativa.

8.5. Quanto à movimentação de solos:

8.5.1. O empreendimento prevê atividades de terraplanagem e rebaixamento do lençol freático, que deverão ser realizados conforme os projetos aprovados e com o acompanhamento de profissional habilitado.

8.6. Quanto aos resíduos sólidos:

8.6.1. O Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) deverá ser mantido com o acompanhamento de responsável técnico durante toda a validade da Licença Ambiental, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

8.6.2. Os resíduos da construção civil gerados durante a implantação da atividade deverão ser gerenciados de acordo com o disposto na Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, sendo corretamente segregados e destinados.

8.6.3. Deverão ser implantados locais específicos de separação dos resíduos gerados durante todas as fases da obra de implantação, até sua destinação final, conforme NBR 12.235 e NBR 11.174, da ABNT.

8.6.4. Resíduos perigosos deverão ser armazenados em local com piso impermeável, cobertura e dispositivo de contenção.

<p>8.6.5. A contratação de serviços de coleta, armazenamento, transporte, transbordo, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não isenta o empreendedor da responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos respectivos resíduos ou rejeitos.</p>	
<p>8.6.6. Todos os profissionais direta ou indiretamente ligados ao manuseio de resíduos deverão ser submetidos a treinamento e capacitação.</p>	
<p>8.7. Quanto ao abastecimento de água:</p>	
<p>8.7.1. O abastecimento de água será realizado pela EMASA.</p>	
<p>8.7.2. A presente licença não autoriza a perfuração ou utilização de poços para captação de água.</p>	
<p>8.8. Quanto aos efluentes líquidos:</p>	
<p>8.8.1. No canteiro de obras, deverão ser utilizados banheiros químicos, sendo os efluentes recolhidos e encaminhados para empresa devidamente licenciada. Alternativamente, os efluentes sanitários poderão ser encaminhados à rede de coleta municipal da EMASA.</p>	
<p>8.8.2. Os efluentes provenientes da lavagem dos equipamentos da obra deverão ser direcionados à caixa de retenção de sólidos e reaproveitados, somente podendo ser lançados na rede de drenagem após adequada decantação e desde que não contaminados.</p>	
<p>8.8.3. A lavagem de materiais contaminados, como pincel e latas de tintas, deverá ser realizada em tanques isolados, devendo seus resíduos (sólidos e líquidos) ser posteriormente destinados a empresas licenciadas.</p>	
<p>8.8.4. A rede hidrossanitária deverá ser instalada conforme projetos aprovados, sendo os efluentes sanitários gerados na fase de operação encaminhados para a rede de coleta pública da EMASA.</p>	
<p>8.8.5. Deverão ser instaladas caixas de retenção de gordura para todos os ambientes que possuam pias de cozinha ou que produzam efluentes com gordura, previamente a sua ligação à rede coleta de esgotos.</p>	
<p>8.9. Quanto à drenagem pluvial:</p>	
<p>8.9.1. O sistema de drenagem pluvial deverá ser instalado conforme projeto aprovado pela Prefeitura.</p>	
<p>8.9.2. Os reservatórios de contenção e reaproveitamento deverão ser instalados conforme projetos aprovados.</p>	
<p>8.10. Quanto à arborização:</p>	
<p>8.10.1. O empreendedor deverá executar o projeto de arborização no prazo de validade desta licença.</p>	
<p>8.11. Quanto à fauna:</p>	
<p>8.11.1. Havendo necessidade de resgate/relocação da fauna, este deverá ser realizado sob orientação e acompanhamento técnico de profissional habilitado.</p>	
<p>8.12. Quanto à prevenção de poluição:</p>	
<p>8.12.1. O empreendedor deverá executar e manter todos os programas ambientais propostos.</p>	
<p>8.12.2. Caso ocorram vazamentos no solo, o solo contaminado deverá ser removido e armazenado temporariamente em recipiente fechado de uso específico, devendo ser destinado de maneira ambientalmente correta.</p>	
<p>8.12.3. Deverão ser respeitados os horários de pressão sonora estabelecidos pela Lei Municipal nº 2.377/2004.</p>	
<p>8.12.4. Deverá ser realizada a limpeza dos pneus na saída dos canteiros de obras.</p>	
<p>8.12.5. As atividades deverão ser executadas de forma a minimizar o lançamento de materiais particulados (poeiras e gases), adotando as medidas de controle necessárias e devidamente supervisionadas por responsável técnico, incluindo o uso de aspersão de água quando necessário.</p>	
<p>8.12.6. Todos os equipamentos utilizados devem ser mantidos em perfeito estado de funcionamento.</p>	
<p>8.12.7. Em caso de emergência, o órgão ambiental deverá ser imediatamente informado.</p>	
<p>8.13. Deverão ser apresentados, até o dia 31 de julho de cada ano, durante toda a fase de instalação, relatórios técnicos de controle e acompanhamento do cumprimento das condições específicas e condicionantes da licença ambiental. Os relatórios deverão conter, no mínimo: I) Cópias dos Manifestos de Transporte de Resíduos e Rejeitos – MTR e dos Certificados de Destinação Final – CDF; II) Cópias dos relatórios periódicos de execução dos planos e programas propostos; III) Cópia das ARTs dos profissionais responsáveis pela execução dos planos e programas propostos; IV) Cópia das licenças ambientais vigentes das empresas responsáveis pela coleta, transporte e destinação final dos resíduos gerados; V) Relatório Fotográfico do cumprimento das condicionantes; VI) Outros documentos comprobatórios pertinentes.</p>	
<p>8.14. Deverá ser afixada no local da obra, e mantida em boas condições durante toda a fase de implantação do empreendimento, placa alusiva à licença ambiental, contendo minimamente as seguintes informações: Nome/Razão social do empreendedor, CNPJ, atividade, responsável técnico, número da licença ambiental, número do processo de licenciamento e prazo de validade da licença.</p>	
<p>9. CONDIÇÕES GERAIS</p>	
<p>9.1. Quaisquer alterações nas especificações dos elementos apresentados no procedimento de licenciamento ambiental deverão ser precedidas de anuência da SEMAM.</p>	
<p>9.2. A SEMAM, mediante decisão motivada, poderá modificar as condições de validade, suspender ou cancelar a presente licença, caso ocorra:</p>	
<p>Omissão ou falsa descrição de informações que subsidiaram a expedição da presente licença;</p>	
<p>A superveniência de graves riscos ambientais e/ou de saúde pública;</p>	
<p>Violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais.</p>	

9.3. A publicidade desta licença deve ocorrer conforme Lei Estadual nº 14.675/09, artigo 42.
9.4. Retificações e recursos administrativos relativos à presente licença devem ser encaminhados à SEMAM no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de comunicação de expedição da presente licença.

10. CONDIÇÕES PARA LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO (LAO)

10.1. Deverá ser requerida a Licença Ambiental de Operação – LAO conforme Instrução Normativa nº 07 da SEMAM, juntamente aos documentos listados abaixo:
10.2. Relatório técnico de controle, acompanhado de registro fotográfico, apresentando o efetivo cumprimento dos planos e programas propostos no licenciamento ambiental e das condições específicas da LAI.
10.3. Relatório contendo resumo da movimentação de resíduos sólidos da construção civil, emitidos pelo Sistema MTR do IMA – Instituto de Meio Ambiente de Santa Catarina.

PRAZO DE VALIDADE

(72) meses, a contar da data da assinatura.

Declaro que as informações constantes nesta Licença são verdadeiras e autênticas.

Balneário Camboriú,	19	agosto	2025
Local	dia	Mês	Ano

Nelson de Oliveira
Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico
Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú

OBSERVAÇÕES

I. Aplicam-se as restrições contidas no procedimento de Licenciamento Ambiental e na Legislação Ambiental em vigor.
II. Aplicam-se as condições de validade expressas neste documento e seus anexos.
III. Esta licença não autoriza o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.
IV. Esta licença não autoriza a operação do empreendimento.
V. A Licença Ambiental de Operação - LAO deve ser requerida antes do vencimento desta LAI.
VI. Havendo alteração dos atos constitutivos do empreendimento, cópia da documentação deve ser apresentada à SEMAM sob pena de o empreendedor acima identificado continuar sendo responsável pela atividade/empreendimento licenciado por este documento.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 497B-273C-8608-1083

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



NELSON DE OLIVEIRA (CPF 589.XXX.XXX-72) em 20/08/2025 11:12:47 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/497B-273C-8608-1083>