

Protocolo 22- 28.763/2025

De: Lucas L. - SPU - CEIV

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 28/09/2026 às 13:23:31

Setores envolvidos:

SEGOV - DITI - DGOVEI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SPU, SEFAZ - DEAT - CPD, SPU - CEIV, SPU - DCC - DAP - APD, SPU - DAP - TAC, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

Segue Parecer 036/2026 - CEIV, referente à primeira análise, para ciência e providências.

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

Anexos:

PARECER_036_2026_Taquaras_Home_Resort_1_Analise_Prot_n_28763_2025.pdf



PARECER 036/2026 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 036/2026-CEIV – 23/09/2026

Processo Administrativo nº: 28.763/2026 (1Doc)

Projeto: Taquaras Home Resort

Proprietário: J PIRES LTDA – CNPJ: 83.114.801/0001-05

Área do lote: 29.040,00 m² (Matrícula nº 11.134 e 11.133)

Área total do projeto: 27.497,42 m² – distribuídos em 5 blocos, com a implantação de 188 apartamentos e 723 leitos

Projeção de viagens geradas pelo empreendimento na hora pico (veículos automotores + ônibus): 84 viagens de carro e motos (47 de atração + 37 de produção) + 21 de ônibus (12 de atração + 09 de produção)

População Estimada: ????

Vagas de Estacionamento: 192 vagas simples, 12 vagas p/ Idosos, 05 PNE's/ PCD's, 25 vagas p/ motocicletas, 04 vagas para carga e descarga, 02 vagas de embarque e desembarque, 03 vagas para ônibus

Endereço: L.A.P. Rodesindo Pavan (Av. Interpraías), no bairro Taquaras

Cadastro Municipal (DIC): 41.398 (02.01.086.0715) e 191.399 (02.01.086.0690)

Uso: Prestação de serviços de hospedagem – S4

Zona: ZC1 e ZP2

Investimento previsto: 27.497,42 CUB

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 13.109, de 24 de março de 2026, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO a manifestação da Secretaria de Planejamento Urbano no despacho 20-28.763/2026 (1DOC), no qual informa que o empreendimento em questão, objeto do protocolo #17362 (13ª análise), está atendendo a "legislação urbanística em geral", conforme disposto no art. 223, da Lei nº 2686/2006 e art. 7º, da Instrução Normativa n.º 001/2019 – EIV,

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 análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Verificar a lista de figuras apresentada a qual possui o seguinte erro de formatação: "Erro! Indicador não definido";
2. No item 1.8 é citado outro empreendimento (VIVA 360º). Verificar;
3. No item 2.1 deve ser caracterizado toda a área do terreno do empreendimento, incluindo as áreas vegetadas e de morraria;
4. Faltou apresentar no estudo o item 2.2 do Termo de Referência da Lei Complementar 24/2018 – Dimensionamento e Caracterização do empreendimento e atividade, mais especificamente apresentar vagas de estacionamento de veículos e bicicletas, indicar previsão de população total indicando a metodologia utilizada;
5. No item 2.7 levantamento florestal, apresentar a quantidade de árvores isoladas existente na ADA e a quantidade que será necessária a supressão.
6. Ainda no item 2.7, como o projeto arquitetônico apresenta intervenção na área de mata fechada do imóvel com a existência de um mirante, realizar o estudo florestal desta vegetação indicando seu estágio sucessional;
7. Com relação ao projeto de terraplenagem, a CEIV pede esclarecimentos quanto a possível divergência com o projeto arquitetônico apresentado no anexo 06.

Enquanto o projeto de terraplenagem prevê uma elevação de cota do terreno com aterro na ordem de 11.421,98m³, o projeto arquitetônico demonstra uma tendência da construção acompanhar o perfil natural do terreno, prevendo até cortes e escavações em certo momento.

Compatibilizar os projetos, e apresentar imagens tridimensional do empreendimento e seu entorno (vizinhos). Avaliar impactos de possíveis muros de contenções com alturas elevadas, bem como apresentar como se dará a drenagem do imóvel a fim de não prejudicar os terrenos vizinhos.

8. Apresentar a viabilidade de atendimento emitida pela EMASA na qual conste o grau de impacto do empreendimento e os consumos informado no estudo (Consumo total de água de 230.400 litros/dia);
9. Apresentar a viabilidade de atendimento emitida pela CELESC conforme os dados de consumo de energia apresentado no EIV;
10. Apresentar o PGRCC – Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil do empreendimento destacando as medidas mitigadoras a serem adotadas;
11. Quanto a produção de Resíduos Sólidos na fase de operação, conforme consulta de viabilidade emitida pela concessionária local o serviço de coleta de lixo reciclável acontece quarta e sábado. Desta forma, apresentar cálculo de dimensionamento do tamanho do espaço destinado para depósito de lixo para suportar o acúmulo de resíduos para no mínimo 3 dias de operação do empreendimento. Apresentar também os detalhes dos projetos e locação do depósito.

Esclarecer se no volume calculado foram considerados tanto os resíduos comuns como os resíduos recicláveis.

Caso necessite de uma referência técnica para os cálculos, a CEIV indica o Manual para Manejo de Resíduos elaborada em parceria da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) e Comcap, disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/residuos/index.php?cms=manual+para+manejo+de+residuos+em+edificacoes&menu=7&submenuid=283>

12. No EIV e em seus anexos (Estudo de sombreamento, laudo de ruído, etc) atualizar as informações quanto ao zoneamento do empreendimento. Considerar os zoneamentos e parâmetros previstos pelo Plano de Manejo da APA Costa Brava;
13. Com relação ao item 2.9.6 a CEIV entende que o limite permissível em norma (NBR 10151) para a localidade do empreendimento é de uma área predominantemente residencial – diurno 55dB e noturno de 50dB. Rever o item e o laudo de ruído;
14. A CEIV questiona se haverá intenção de realizar eventos, festas, casamentos, entre outros dentro do empreendimento em análise. Caso positivo, detalhar em projeto todos os sistemas propostos de isolamento acústico para essas áreas, bem como elencar todas as medidas mitigadoras para os impactos que esse tipo de atividade gera;
15. O projeto arquitetônico apresentado no Anexo 06 demonstra a existência de estruturas como rampa, passarelas e caminhos pavimentados dentro da APP existente no imóvel. Apresentar a autorização de intervenção em APP emitida pela secretaria de meio ambiente;
16. O projeto arquitetônico apresentado no Anexo 06 demonstra a existência de uma trilha de acesso à um mirante dentro da área de mata fechada existente no terreno. Apresentar a autorização desta atividade emitida pela SEMAM bem como a autorização de Supressão de vegetação emitida pela SEMAM;
17. Com relação ao item Efluente de drenagem e águas pluviais geradas, a CEIV entende ser necessário, como medida mitigadora, a instalação de um sistema contenção de águas pluviais, por meio de tanque de retardo, antes do lançamento do efluente pluvial na rede pública. Apresentar os projetos e memoriais, acompanhado da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.
18. Com relação ao item Efluente de drenagem e águas pluviais geradas, apresentar os projetos e memoriais, acompanhado da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, do sistema de reaproveitamento da água da chuva.
19. Com relação ao tema canteiro de obras e ao projeto do canteiro de obras:
 - a) Incluir um subcapítulo sobre o canteiro de obras, dentro do capítulo 2.12 – Sistema Viário e o Empreendimento ou do 3.6 – Sistema Viário da Área de Vizinhança (exigidos pelo anexo I da LC nº 24/2018), com as legislações vigentes a respeito do tema, especialmente sobre a carga e descarga de materiais (Decreto nº

4.020/2004, que disciplina o trânsito de caminhões e o serviço de carga e descarga de mercadorias em Balneário Camboriú). Nesse subcapítulo deverá ser descrita as rotas de entrada e saída dos caminhões em cada etapa, com sua duração. OBS: Incluir que a Autarquia Municipal de Trânsito - BCTrânsito será notificada, com no mínimo 48 horas de antecedência, de evento que possa interferir no fluxo viário e/ou exigir expedição de Autorização Especial de Trânsito (AET), 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;

b) Apresentar o projeto do canteiro de obras. O projeto deverá demonstrar a posição dos caminhões para a realização das concretagens, apresentando graficamente as manobras internas e externas, inclusive nos acessos e saídas do canteiro de obras, bem como os respectivos raios de giro e eventuais interferências na via pública. Deverão ser apresentadas as 4 (quatro) variáveis constantes na figura orientativa da CEIV: (i) tipologia do veículo de projeto, com indicação do comprimento total; (ii) raio de giro utilizado; (iii) ângulo de curva; e (iv) escala gráfica, adotando parâmetros geométricos compatíveis com a tipologia veicular considerada e referências técnicas aplicáveis (CONTRAN, DNIT, DEINFRA/SC ou equivalentes), de modo a demonstrar a viabilidade das manobras e que não será utilizada a via pública para os serviços da obra. Segue figura orientativa dos arquivos de EIV da CEIV:



c) Especificar todos os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais, além de incluir os dispositivos, luminoso e sonoro, indicando;

d) Acrescentar, no projeto do canteiro de obras, os sentidos veiculares das vias, os comprimentos dos rebaixos de meio-fio, as larguras dos passeios/dos leitos

carroçáveis e vagas de estacionamentos públicas existentes (e as que poderão ser suprimidas);

e) Acrescentar, no projeto, em todas as etapas da obra, vagas de estacionamento de carros/motos/bicicletas, para funcionários, na área interna do canteiro de obras, informando no subcapítulo do EIV, a quantidade prevista em cada fase da obra;

f) Apresentar ART ou RRT, conforme a atribuição profissional, referente à elaboração do projeto do canteiro de obras, devidamente registrada pelo profissional legalmente habilitado e responsável técnico pelo projeto apresentado;

20. Com relação ao item 2.11 – Sistema Viário do Empreendimento e ao item 3.7 – Sistema Viário da Área de Vizinhança do EIV (Anexo 14 - EIT):

20.1 Em relação aos itens 5.1.1 Acesso ao Empreendimento – Fluxo Regional e 5.1.2 Acesso ao Empreendimento – Fluxo Local:

a) Incluir recortes de projetos para cada acesso veicular e pedonal (de maneira individualizada), atualizados de acordo com as demandas solicitadas para o item projeto arquitetônico (quanto aos acessos e ao entorno da edificação);

b) Incluir informações sobre a largura dos rebaixos de meio-fio, dos acessos e das rampas;

20.2 Em relação ao item 5.1.3 Descrição dos Estacionamentos:

a) Compatibilizar as informações apresentadas no subcapítulo e na Figura 5 do EIT com o projeto arquitetônico vigente, uma vez que o estudo indica a implantação do estacionamento no pavimento subsolo, enquanto o projeto arquitetônico apresentado prevê o estacionamento no pavimento térreo, não contemplando mais a existência de subsolo. **OBS: deverão ser revisadas e compatibilizadas todas as informações do EIT que tenham sido impactadas pela alteração, especialmente quanto à localização, acessos, circulação interna, áreas de embarque e desembarque e operações de carga e descarga;**

20.3 Em relação ao item 6.1.1.1 Sentido do Tráfego e Gabarito Viário:

a) Incluir mapa indicativo com os sentidos das vias constantes na figura 6 do EIT;

b) Incluir tabela com os gabaritos viários das vias constantes na figura 6 do EIT, respeitando a Lei nº 132/2026 e seus anexos;

20.4 Em relação ao item 6.1.2.1 Sistema de Transporte Público:

a) Renomear o subcapítulo para “Sistema de Transporte Público Coletivo”;

b) Necessário atualizar as informações/dados do subcapítulo, incluindo as empresas prestadoras de serviços de transporte coletivo (intermunicipal e intramunicipal), a políticas tarifárias e os aplicativos de transporte coletivo oferecidos por elas;

c) Incluir imagens e informações do ponto de parada de transporte coletivo mais próximo do empreendimento, especialmente a distância e o mesmo tem acessibilidade universal;



20.5 Em relação ao item 6.1.2.2 Sistema de Transporte Individual:

a) Necessário incluir informações sobre as legislações municipais (leis e decretos) a respeito do tema, além de figuras e mapas indicativos (se existir) dos pontos de táxi e de embarque/desembarque dos motoristas de aplicativos, no entorno do empreendimento;

20.6 Em relação ao item 6.1.2.3 Sistema Ciclovitário:

a) Em relação ao sistema ciclovitário, necessário utilizar como referência o Plano Ciclovitário Municipal/Mapa Ciclovitário Municipal, atualizando os dados e incluindo imagens/mapas com a estrutura ciclovitária existente e a projetada na área de influência direta do empreendimento, além da demonstração atual, por meio de imagens, do espaço ciclovitário existente no entorno. OBS: o Mapa Ciclovitário Municipal pode ser obtido junto a BCTrânsito;

20.7 Em relação aos itens 6.1.3 Áreas de Embarque e Desembarque e 6.1.4 Operações de Carga e Descarga:

a) Atualizar os subcapítulos de acordo com as demandas solicitadas no item projeto arquitetônico, compatibilizando/incluindo os recortes de projetos com a versão mais atualizada;

20.8 Em relação ao item 6.2 Contagem Volumétrica Veicular:

a) Com relação as contagens de tráfego, verifica-se que os levantamentos volumétricos foram realizados em 23/11/2024, estando os dados defasados em relação ao período de análise do presente estudo. Assim, solicita-se a atualização das contagens mediante a aplicação de fator de correção que represente a evolução do tráfego no período, utilizando, preferencialmente, índice baseado no crescimento da frota veicular municipal ou outro indicador técnico oficialmente reconhecido e devidamente justificado. Alternativamente, poderão ser utilizadas séries históricas de controladores de velocidade, laços detectores ou outra base oficial de monitoramento disponibilizada pela BCTrânsito, desde que demonstre adequadamente a evolução dos volumes de tráfego na área de influência do empreendimento. A metodologia adotada, os índices utilizados e a memória de cálculo deverão ser apresentados no estudo;

20.9 Em relação ao item 6.3.4 Divisão Modal:

a) Considerando que a tabela 4 apresenta 84 viagens de automóvel, motocicleta e outros, compatibilizar as informações do texto;

20.10 Em relação ao item 6.3.5 Alocação de Viagens:

a) Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas no item 6.2 Contagem Volumétrica Veicular;

b) Rever a metodologia apresentada nas alocações das viagens, uma vez que a justificativa utilizada para desconsiderar o acesso direto ao empreendimento pelo Movimento 1, baseada na existência de linha contínua de divisão de fluxos opostos,

não se mostra suficiente para afastar a possibilidade de acesso ao imóvel lindeiro. Conforme a regulamentação de sinalização horizontal do CONTRAN, a linha de divisão de fluxos opostos regulamenta a proibição de ultrapassagem e de deslocamentos laterais, ressalvado o acesso a imóvel lindeiro. Dessa forma, considerando a localização do empreendimento e os dois pontos de contagem de tráfego adotados no estudo (P1 e P2), deverá ser revista a alocação das viagens, contemplando dois movimentos de atração e dois movimentos de produção, correspondentes aos respectivos sentidos de circulação nos pontos P1 e P2, com a consequente revisão dos volumes de tráfego e dos cálculos de capacidade e nível de serviço dos cenários analisados;

20.11 Em relação ao item 6.4 Projeção e Tráfego Futuro:

a) Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas nos itens 6.2 Contagem Volumétrica Veicular e 6.3.5 Alocação de Viagens;

20.12 Em relação ao item 6.5 Cálculo e Análise do Nível de Serviço e Anexo 14 (Apêndice B):

a) Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas nos itens 6.2 Contagem Volumétrica Veicular, 6.3.5 Alocação de Viagens e 6.4 Projeção e Tráfego Futuro;

b) Necessário compatibilizar a memória de cálculo com os volumes de tráfego apresentados no corpo do EIT, especialmente quanto aos volumes utilizados nos movimentos 1 e 2 dos pontos P1 e P2. Na contagem de tráfego apresentada na tabela 2 do EIT, o Movimento 2 registra volume de 249 veic/h, enquanto no Apêndice B é adotado o volume de 293 veic/h para o mesmo movimento na condição inicial (ano 2024). Deverá ser apresentada a origem dos volumes adotados no Apêndice B, bem como a metodologia utilizada para sua obtenção e projeção nos horizontes futuros, possibilitando o rastreamento entre os dados de campo, os volumes projetados, a alocação das viagens do empreendimento e os valores utilizados no cálculo do PTGS e dos níveis de serviço;

21. Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO:

I) Quanto aos acessos:

- Incluir os sentidos viários de cada acesso veicular e da área interna do estacionamento;
- Cotar a largura de cada acesso veicular;
- Incluir os raios de giros para que os ônibus e carros possam acessar as suas respectivas vagas no térreo, considerando que as áreas de circulação e manobra deverão ter largura suficiente para possibilitar a adequada fluidez e segurança da movimentação dos veículos de maior dimensão a circular no estacionamento. OBS: compatibilizar o mobiliário/vegetação para proporcionar maior fluidez e segurança viária;



- Cotar as dimensões de cada portão, incluindo como detalhe, uma placa de advertência alertando a altura máxima possível;
- Incluir dispositivos de sinalização, luminoso e sonoro, em cada acesso veicular;
- Incluir a cota da faixa de acumulação (comprimento) até o portão/cancela, de cada acesso veicular (entrada), considerando as diretrizes do artigo 95 da LC nº 132/2026;
- Explicar sobre como os veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento, os de ambulância e os caminhões de lixo acessarão o empreendimento. Como serão os acessos desses veículos citados ao empreendimento, quando e se necessitarem?;
- Assinar as pranchas;

II) Quanto ao entorno da edificação:

- Cotar a largura do passeio, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo;
- Incluir as sinalizações táteis nas calçadas, respeitando plenamente as diretrizes da NBR 16537 - Acessibilidade — Sinalização tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalação e da NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. **OBS: deve ocorrer a demonstração/diferenciação entre a sinalização tátil direcional e de alerta;**
- Incluir a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e os obstáculos (rebaixamentos de guia, paraciclos, postes, paredes, vegetação, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;
- Incluir todas as sinalizações viárias (verticais e horizontais) existentes no entorno imediato, inclusive espaços cicloviários e ambos os passeios;
- Incluir paraciclos/ponto de parada de bicicletas, público, para atendimento a demanda dos usuários do empreendimento e do mapa cicloviário municipal, em área de recuo do térreo, utilizando o projeto padrão da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- Centralizar a faixa de travessia de pedestres na entrada pedonal principal, realocando a vaga PNE;

III) Quanto aos estacionamentos:

- Incluir as dimensões (largura x comprimento) de todas as vagas de estacionamentos, inclusive PNE, de motos e de ônibus;
- Incluir as cotas entre o final das vagas de estacionamentos e o início da rampa/paredes/obstáculos/outra vaga (área de circulação e manobra nas rampas e no subsolo). OBS: o vão mínimo livre de circulação deve ser de 5,0 m;

- Incluir, nas pranchas das vagas de estacionamento, as sinalizações verticais de regulamentação das vagas específicas (PNE, idoso, carga/descarga, embarque/desembarque e motos), conforme Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (anexos);



- Acrescentar, nas pranchas das vagas de estacionamento, o trajeto de rota acessível das pessoas PNE, desde as vagas de PNE até um local/acesso seguro, de acordo com as diretrizes de rota acessível expostas na NBR 9050;
 - Incluir na placa de embarque/desembarque, referente a vaga de ônibus, a informação "ÔNIBUS";
 - Incluir uma vaga de curta duração no térreo (para vans e carros de aplicativos), com a devida sinalização vertical e horizontal, reduzindo a quantidade de vagas de ônibus;
 - Incluir área de bicicletário/paraciclos, na área interna, para atendimento a demanda dos funcionários;
 - Informar, no projeto, que tipo de veículo, com exemplos, poderão acessar a vaga de carga e descarga, considerando uma possível limitação de altura nos portões de acesso no térreo (se existir);
22. Após a análise da identificação dos impactos, Matriz Qualiquantitativa, medidas mitigatórias e valorações apresentadas, temos as seguintes colocações em relação ao tema Trânsito e Transporte:

a) Fase de Implantação:

I) Para o impacto "Deterioração das vias públicas", atualizar as seguintes medidas mitigadoras:

- Elaboração e entrega à CEIV de Estudo Cautelar para registro atual (antes do início das obras) das condições das vias do entorno imediato. Deverá ser apresentado ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Estudo Cautelar;
- As manobras e operações de carga e descarga de materiais ocorrerão, em sua totalidade, dentro do lote, ou seja, no canteiro de obras. Portanto, haverá o

cuidado de não permitir o estacionamento em locais indevidos para a carga e descarga de materiais;

II) Em relação aos impactos “Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno” e “Aumento do Tráfego de Veículos”, os mesmos serão avaliados após a apresentação do Projeto do Canteiro de Obras;

b) Fase de Operação:

I) Na fase de Operação, considerando as considerações/conclusões do estudo de tráfego (geração de viagens por modal de transporte e o quantitativo de unidades residenciais/vagas), a CEIV entende ser necessária as inclusões e as avaliações dos seguintes impactos:

- Pressão no Sistema Pedonal;
- Congestionamento de Veículos no Acesso ao Empreendimento;
- Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento;
- Desordenamento do Estacionamento de Bicicletas e Patinetes.

II) Em relação ao impacto “Pressão no Sistema Viário Próximo”, a CEIV entende ser necessário as retiradas de todas as medidas mitigadoras expostas no EIV, visto que não mitigam o impacto de fato. Ademais, será necessário a inclusão das seguintes medidas mitigadoras:

- Promover a requalificação do pavimento asfáltico, ou o seu custeio, contemplando serviços de fresagem, recapeamento e sinalização viária horizontal e vertical, da Rua Bungainvillea (trecho da Avenida Rodesindo Pavan até a Rua Alameda das Acácias), conforme diretrizes, levantamentos técnicos e autorizações a serem definidos pela Secretaria de Obras Públicas e pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;

III) Em relação ao impacto “Aumento na Demanda por Transporte Público”, a CEIV entende ser necessária a retirada da seguinte medida mitigadora “Aumento da demanda do uso de transporte por aplicativos e uso de veículos tipo vans”, visto que não mitigam o impacto de fato. Ademais, atualizar/incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Aquisição, fornecimento e implantação, de 02 abrigos de passageiros, modelo utilizado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BCTrânsito no transporte coletivo urbano, a ser implantando na Área de Vizinhança Direta (AVD) do empreendimento;
- Aquisição e doação a Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, de 02 placas indicativas de parada do transporte coletivo. Modelo e dimensões deverão ser indicadas pela BCTrânsito;

23. Conforme Plano de Manejo da APA Costa Brava, para aprovação do empreendimento com coeficiente médio de aproveitamento entre 0,40 e 0,80, faz-se necessário adotar pelo menos 4 (quatro) itens de sustentabilidade prevista no

- anexo IV do referido plano. Indicar quais serão esses itens adotados e apresentar os projetos e documentos exigidos pelo anexo IV do plano de manejo. Ademais, incluir, quando cabíveis, nas relações de medidas mitigadoras os itens propostos;
24. Com relação ao item 3.3 Diagnóstico Ambiental, considerando que o projeto arquitetônico apresentado demonstra intervenção e uso da parte de mata fechada existente no imóvel e considerando que o empreendimento se encontra dentro da unidade de conservação APA Costa Brava, a CEIV solicita que seja realizado um diagnóstico faunístico (levantamento de fauna) da área. Incluir impactos e medidas mitigadoras relacionada ao tema tanto para implantação como operação;
25. No item 3.9 rever informação de que as áreas verdes fazem frente com o Rio Camboriú;
26. Em relação a Paisagem urbana, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. A abordagem deve focar em relação ao impacto (positivo ou negativo) que o empreendimento possa causar na segurança, vitalidade e atratividade que a população experimenta ao passarem pelo local. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Haverá telas, muros ou outros obstáculos?
- Apresentar mais imagens que representam o empreendimento em seu contexto urbano, bem como incluir a representação de estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos devem ser representadas neste contexto (vista do observador pedestre).
- Ademais, apresentar as propostas e soluções utilizadas para o cumprimento do requisito previsto pelo Plano de Manejo da APA Costa Brava da Mimetização (Proposta arquitetônica que se integre a paisagem através de apresentação de imagens volumétricas com o entorno vegetado).
27. Apresentar o projeto de arborização urbana nos moldes previstos pela Lei Municipal n.º 4868/2024 (regulamentada pelos Decretos n.º 11679/2024 e 11824/2024) ou parecer aprovativo do projeto de arborização urbana emitido pela secretaria de meio ambiente.
28. Apresentar a matriz de impacto do empreendimento em anexo separado e em formatação legível. Adicionar na matriz também as medidas mitigadoras dos impactos. Rever o anexo 02 apresentado pois não consta a matriz.
29. Com relação ao valor da contrapartida, a CEIV aguarda a viabilidade emitida pela EMASA na qual consta o grau de impacto do empreendimento para validar o ICIV "1" apresentado pelo empreendedor;
30. Com relação à matriz de impacto do empreendimento e medidas mitigadoras, a CEIV faz os seguintes questionamentos:

- a) Rever a fase de ocorrência do impacto Contaminação do solo por resíduos da construção civil o qual deve ser 1 (implantação);
- b) Para os impactos: Pressão no sistema municipal de abastecimento de água, pressão no sistema de tratamento de efluentes, sombreamento do entorno imediato ao empreendimento, bloqueio das correntes de ventos na área do empreendimento – Rever a adoção do valor “1” para a abrangência do impacto.
- c) Ainda para os impactos Contaminação do solo por resíduos da construção e Pressão no Sistema de Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos, apresentar o PGRCC com as descrições das medidas mitigadoras a serem adotadas que justifiquem a redução do impacto em 30%;
- d) Para o Impacto Emissões atmosféricas na fase de implantação, a CEIV entende com justa um percentual de mitigação de 30% para as medidas mitigadoras apresentadas;
- e) Deve ser considerado o impacto de perda de cobertura vegetal relacionado ao aspecto Supressão de Vegetação
- f) Deve ser considerado o Impacto de Interferências no ambiente natural: perda de habitat, afugentamento de fauna, incidência de iluminação artificial, colisão de aves, etc.

31. Rever ou justificar a área do empreendimento utilizada para o cálculo da compensação no item 4.3.1 pois diverge do projeto arquitetônico;

Observações complementares:

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, 23 de setembro de 2026.

MICHELA DENISE PARNO – SPU
(Secretária da CEIV)

LUCAS MARIO LONHESKI – SPU
(Secretário 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)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU (membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU
(membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da
CEIV)

TARSUS RUDOLFO TESKE – SPU (membro
da CEIV)

MURILO RENATO FERMINO DIAS – SEDUC
(membro da CEIV)

KELLI CRISTINA DACOL COSTA – SEDUC
(membro da CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1435-8DCE-7651-387D

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

✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 28/09/2026 13:29:13 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 28/09/2026 13:31:42 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 28/09/2026 13:42:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 28/09/2026 14:02:42 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ TARSUS RUDOLFO TESKE (CPF 065.XXX.XXX-94) em 28/09/2026 14:51:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 28/09/2026 14:58:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ KELLI CRISTINA DACOL COSTA (CPF 005.XXX.XXX-73) em 28/09/2026 15:17:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 28/09/2026 15:19:04 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 28/09/2026 16:20:34 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 29/09/2026 08:07:58 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 29/09/2026 08:31:01 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 06/10/2026 15:33:18 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MURILO RENATO FERMINO DIAS (CPF 096.XXX.XXX-01) em 07/10/2026 11:56:09 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/1435-8DCE-7651-387D>