

PARECER 037/2025 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 003/2025-CEIV – 19/02/2025
() Segunda Análise – Parecer nº 020/2025-CEIV – 28/08/2025
() Terceira Análise – Parecer nº 033/2025-CEIV – 12/11/2025
(X) Quarta Análise – Parecer nº 037/2025-CEIV – 10/12/2025 – Parecer Final

Processo Administrativo nº: Protocolo nº 95.830/2024

Projeto: Marine Palace

Área do lote: 2.262,09 m²

Área construída (projetada): 28.897,45 m²

Número de Pavimentos: 51 pavimentos

Número de Unidades Autônomas Residenciais: 75 (setenta e cinco)

Número de Unidades Autônomas Não Residenciais: 12 (doze)

Vagas de Garagem: 250 vagas privativas (227 comuns + 4 PNE + 1 carga e descarga + 18 motos) + 59 vagas no EPP (49 comuns + 2 PNE + 3 idosos + 5 motos)

Endereço: 3ª Avenida, esquina com a Rua 3450 e Rua 3550, Centro

Uso: misto

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

DIC: 23.696, 23.699, 23.697, 23.698

Investimento previsto: R\$ 81.872.227,91

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 projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo nº 95.830/2024, no sistema 1Doc;

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, considerando o Termo de Referência da Lei Municipal n.º 24/2018, a CEIV consigna:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de uso “misto (residencial e comercial)” que teve seu requerimento sob o e-protocolo 95.830/2024 (1Doc), em 16 de outubro de 2024, e encaminhado para a análise da CEIV em 26 de novembro de 2024.

Após a avaliação da documentação que integra o EIV do empreendimento, a CEIV emitiu o **primeiro parecer** de Análise n.º 003/2025-CEIV, em 21 de fevereiro de 2025, solicitando: adequações no projeto de canteiro de obras; apresentar o projeto de arborização urbana aprovado pela SEMAM; ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT) em vários aspectos; adequações no projeto arquitetônico quanto ao dimensionamento e posição das vagas de veículos e da altura do embasamento; ajustar alguns documentos que integram o processo; rever algumas medidas mitigatórias e a valoração dos atributos matriz de impactos em vários aspectos.

Em 26 de junho de 2025 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, e após análise da CEIV, foi emitido o **segundo parecer** de Análise sob n.º 020/2025-CEIV, em 29 de agosto de 2025, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em **relação:** adequações no projeto de canteiro de obras; ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT) em alguns aspectos; ajustar alguns documentos que integram o processo; compatibilizar a área do empreendimento informado no EIV e a área do projeto legal arquitetônico; rever algumas medidas mitigatórias e a valoração dos atributos matriz de impactos em vários aspectos; e apresentar a nova matriz de impactos atualizada.

A resposta ao **segundo Parecer** foi protocolada através da segunda complementação do EIV, em 23 de outubro de 2025, a qual após análise da CEIV, resultou no **terceiro** Parecer de Análise sob n.º 033/2024-CEIV, em 19 de novembro de 2025, com o apontamento dos itens parcialmente atendidos, principalmente em relação: adequações finais no projeto de canteiro de obras; poucos ajustes no Estudo de impacto de Tráfego (EIT); e afixar assinaturas nos documentos que integram o EIV.

Em 26 de novembro de 2025 foi efetuada a terceira complementação do EIV, em resposta ao **terceiro parecer**. Após análise, a CEIV opina pelo atendimento da Lei Complementar n.º 24/2018 quanto a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e as correspondentes medidas mitigadoras e compensatórias, desde que seja apresentado o EIV Final com as devidas atualizações e cumpridas as condicionantes indicadas neste parecer.

No exercício de sua competência opinativa, a Comissão avaliou a Matriz de Impactos e as medidas propostas, que deverão ser incluídas no Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor junto ao Poder Executivo. Assim, após a análise de toda a documentação contida no Estudo de Impacto de vizinhança e suas complementações a CEIV opina que poderá ser considerado apto o presente 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 circulação e travessia de pedestres ao redor da obra;
- 15.** Estimular o uso de meios alternativos de transporte, como bicicletas, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
- 16.** Implementar uma área interna dentro do lote dedicada às 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 de Vizinhança com registros das vias (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450);
- 18.**Reparação dos possíveis danos no entorno (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450), 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 (Terceira Avenida, Rua 3550 e Rua 3450), 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.**Cobertura dos caminhões e automóveis que transportam materiais soltos com lonas;
- 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 compatíveis com a paisagem do entorno, além de manter plataformas de segurança e telas em boas condições;
- 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.**Elaboração de Projeto de Arborização na calçada pública do empreendimento, bem como sua execução;
- 31.**Não deixa 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.**Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de motos e bicicletas dos colaboradores, ao longo de toda a fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda à demanda;
- 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.** A 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.

MEDIDAS MITIGADORAS DURANTE A OPERAÇÃO:

- 38.** Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos com objetivo de reduzir, reutilizar e/ou reciclar resíduos sólidos no empreendimento;
- 39.** 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;
- 40.** 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;
- 41.** 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;
- 42.** Utilização do sistema de captação e reutilização de água da chuva, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc);
- 43.** 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.;
- 44.** Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
- 45.** Uso de sinalização indicativa para os usuários do empreendimento, em relação ao descarte correto dos resíduos;
- 46.** Implantar a brinquedoteca, com o intuito de recreação infantil relacionada a educação;
- 47.** Priorizar áreas com maior circulação de pessoas para a instalação da obra de arte no empreendimento, visando a apreciação de todos os usuários do empreendimento, tais como fachada, frente ou jardins, para oportunizar a interpretação de qualquer realidade visual, emocional e intelectual, através da representação plástica;

- 48.** 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..;
- 49.** Disponibilização de kits de primeiros socorros na recepção do empreendimento;
- 50.** Implantação de reservatório para reuso de águas pluviais, para usos não potáveis (limpeza de garagens, calçadas, terraços, molhar jardins, etc.);
- 51.** Implantação de tanque de retardo de águas pluviais;
- 52.** Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores de ruídos;
- 53.** Realizar manutenção periódica e preventiva em equipamentos e maquinários emissores atmosféricos;
- 54.** Disponibilização de vagas internas para bicicletas e paraciclo externo (modelo PMBC) no empreendimento, para o incentivo ao uso de meios alternativos de transporte;
- 55.** Garantir a existência de espaços seguros para circulação e travessia de pedestres ao redor do empreendimento;
- 56.** Revitalização da sinalização horizontal e vertical do entorno do empreendimento;
- 57.** 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;
- 58.** 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;
- 59.** Previsão de utilização de plantas na fachada do empreendimento e áreas comuns e de lazer;
- 60.** Previsão de paisagismo com espécies de vegetação nativa na calçada pública;
- 61.** 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;
- 62.** 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);
- 63.** 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. Observação: 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);
- 64.** Realizar a aquisição ou construção de abrigo de passageiros de transporte público no entorno do empreendimento, conforme modelo e indicação de localização apontado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
- 65.** Disponibilização de áreas para estacionamento de patinetes, incentivando a micromobilidade;
- 66.** Haverá controle interno no acesso veicular, na guarita de acesso, com o uso de câmeras de monitoramento e de colaborador interno, proporcionando a segurança e fluidez viária necessária para os condôminos e para a demanda comercial do EPP;
- 67.** O empreendimento contará com EPP (estacionamento público-privado) para atendimento à demanda comercial e visitantes;
- 68.** Será implantada vaga de acumulação no acesso veicular, sem prejudicar o passeio público;
- 69.** Aquisição e doação à Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito, de 05 placas de advertência A-32b (Passagem Sinalizada de Pedestres), de acordo com o modelo e as dimensões apontadas pela equipe de engenharia de tráfego da BC Trânsito.

VALOR DE COMPENSAÇÃO:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 28.897,45 CUB's

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC: $28.897,45 \times 0,74 \% = \mathbf{213,84 \text{ CUB's.}}$

Observações importantes:

Deverão ser observadas as disposições deste parecer e os dispositivos da LC nº 24/2018, ressaltando os arts. 16 e 17:

*"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 na fase 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.

Balneário Camboriú, 10 de dezembro de 2025.

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)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU
(membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU
(membro da CEIV)

CARMEM LÚCIA NASCIMENTO – SPU (membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9F91-FC1E-81D7-5CA0

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

- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 15/12/2025 14:02:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 15/12/2025 14:02:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 15/12/2025 14:51:40 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 15/12/2025 14:52:24 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 15/12/2025 15:23:31 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 16/12/2025 07:50:14 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 19/12/2025 13:49:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 23/12/2025 16:23:25 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 07/01/2026 12:00:05 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/9F91-FC1E-81D7-5CA0>