

PARECER 032/2025 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 018/2025-CEIV – 17/07/2025
() Segunda Análise – Parecer nº 030/2025-CEIV – 14/10/2025
(X) Terceira Análise – Parecer nº 032/2025-CEIV – 05/11/2025

Processo Administrativo nº: 33.537/2025 (1Doc) – EIV Simplificado

Empreendedor: Brascorp Participações e Incorporações Ltda (CPF 049.299.839/67)

Projeto: Brascorp (residências)

Área do empreendimento: 153,32 m²

Área do terreno: 95.401,07 m²

Descrição do empreendimento: residências unifamiliares

População Máxima Estimada: 12 pessoas

Vagas de Estacionamento: 3

Endereço: Rua José Cesário Pereira, nº 1164, Bairro Nova Esperança

Uso: Residencial

Zona: ZACC IV, ZAN II, ZAN III

Cadastro Municipal (DIC): 62.365

Investimento previsto: área * CUB (médio/SC) = 153,32 m² * 2750,52 = 421.709,726

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 os Decretos Municipais nº 10.973/2022 e nº 11.611/2024, que permitem a apresentação de EIV Simplificado para empreendimentos citados na Lei Complementar nº 24/2018, na forma do art. 3, § 6º;

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 Simplificado apresentado na forma do Decreto Municipal nº 10.973, de 14 de setembro de 2022, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Apresentar matriz quali-quantitativa (modelo em <http://ftp2.bc.sc.gov.br/CEIV/Anexos/>), conforme inciso II do parágrafo 1º, do artigo 1º, do Decreto Municipal Número 10.973, de 14/09/2022; **2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações: **a. Fase de Implantação:**

- I) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Municipal de Abastecimento de Água", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3) e a importância é moderada (3). Rever;
- II) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Coleta e Tratamento de Efluentes Líquidos", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- III) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Drenagem Urbana", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- IV) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- V) Em relação ao impacto "Perturbação à Vizinhança em Decorrência de Ruídos", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- VI) Em relação ao impacto "Deterioração de Vias Públicas", a CEIV entende ser necessário incluir/ajustar as seguintes medidas mitigadoras:
- 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;
 - Planejar a entrega e a retirada de materiais e insumos, com o objetivo de minimizar o número de deslocamentos necessários durante a execução da obra.

VII) Em relação ao impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", a CEIV entende que a expectativa de ocorrência é CERTA (3) e a abrangência é AVD (3). Rever;

3ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever a seguinte situação:

- I) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Municipal de Abastecimento de Água", a CEIV reitera que a importância é moderada (3). Rever a classificação na matriz;

RESPOSTA: A MATRIZ DE IMPACTO APRESENTADA JÁ ESTÁ COM IMPORTÂNCIA MODERADA (3), MATRIZ REENVIADA.

b. Fase de Operação:

- I) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Municipal de Abastecimento de Água", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- II) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Tratamento de Efluentes", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- III) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3). Rever;
- IV) Em relação ao impacto "Alteração no Padrão de Escoamento de Águas Pluviais", a CEIV entende que a importância é moderada (3). Rever;
- V) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Viário Próximo", a CEIV entende que a abrangência é AVD (3), a importância (devido a abertura de dois acessos veiculares) é MODERADA (3), o prazo é PERMANENTE (5) e o % de mitigação, no máximo, 30%. Ademais, retirar a medida mitigadora citada (visto que a reserva de vagas é item obrigatório por lei) e incluir a seguinte medida mitigadora:

- Fornecimento à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, de sinalização vertical (02 placas), de indicação de ponto de parada de ônibus, conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita). **OBS: o modelo deverá ser solicitado diretamente a BC Trânsito; 3ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo rever a seguinte situação:

- I) Em relação ao impacto "Alteração no Padrão de Escoamento de Águas Pluviais", a CEIV reitera que a importância é moderada (3). Rever a classificação na matriz;

RESPOSTA: ATENDIDO

II) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Viário Próximo", a CEIV aponta a necessidade de mitigação do impacto citado, visto que o empreendimento foi classificado como de impacto, conforme lei municipal. Ademais, considerando o Mapa/Levantamento dos Pontos de Parada de Ônibus, executado pelo BCTrânsito, constatou-se, na AVD do empreendimento, a existência de pontos de parada sem indicação das respectivas sinalizações verticais. Portanto, reitera-se a solicitação da 2ª consideração;

RESPOSTA: ATENDIDO

2. Apresentar projeto arquitetônico, conforme inciso II do parágrafo 1º, do artigo 1º, do Decreto Municipal Número 10.973, de 14 de setembro de 2022;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo ajustar as demandas apontadas; **3ª**

consideração CEIV: OK.

3. Apresentar matrícula atualizada do imóvel, conforme inciso V do parágrafo 1º, do artigo 1º, do Decreto Municipal Número 10.973, de 14 de setembro de 2022; **2ª consideração CEIV:** OK.

4. No item "2.1 Características do Imóvel (terreno) (exceto p/ ERB Rooftop)", do "Formulário Resumo", apresentar mapa com indicação da APP, **com o projeto alocado**; **2ª consideração CEIV:** OK.

5. No item "2.6 e 2.7 Levantamento planialtimétrico/topográfico e florestal (exceto para ERB Rooftop)", do "Formulário Resumo", apresentar levantamento planialtimétrico **com o projeto alocado** e, se houver vegetação no terreno, indicar a tipologia vegetacional e estágio de sucessão ecológica. Apresentar área de supressão prevista e a porcentagem ou metragem da vegetação remanescente; **2ª consideração CEIV:** OK.

6. No item 2.10 Estudo de Iluminação e Sombreamento (exceto para ERB Rooftop), do "Formulário Resumo", será analisado após apresentação do Projeto Arquitetônico; **2ª consideração CEIV:** OK.

7. No item "3.1 Delimitação da área de vizinhança", do "Formulário Resumo", indicar através de mapeamento a área de vizinhança indireta (AVI) e área de vizinhança direta (AVD) indicando o critério de delimitação;

2ª consideração CEIV: Considerar todo o terreno e não apenas o empreendimento. **3ª**

consideração CEIV: OK.

8. No item "3.3 Diagnóstico Ambiental (exceto para ERB Rooftop)", do "Formulário Resumo", caracterizar através de mapas desenvolvidos pela própria equipe técnica, **com o projeto alocado** (na AVI): declividade e cobertura vegetal;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente. Apenas anexaram os mapas, porém não explicaram. Não foi alocado o projeto no mapa.

3ª consideração CEIV: OK.

9. No item "3.4.1 Limitações da ocupação do solo" do "Formulário Resumo" indicar a presença de áreas de preservação permanente, mapear as restrições legais de ocupação e susceptibilidade e áreas não edificantes previstas no Plano Diretor se houver – apresentar através de mapas **com o projeto alocado**;

2ª consideração CEIV: OK.

10. A tabela de impactos e medidas mitigadoras (ANEXO II – FORMULÁRIO EIV SIMPLIFICADO – IMPACTOS, MEDIDAS E VALOR DE COMPENSAÇÃO), será analisado após apresentação da Matriz; **2ª consideração CEIV:** Atendido parcialmente, devendo atender as demandas solicitadas no item 1 deste parecer para a matriz qualitativa.

3ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo atender as demandas solicitadas no item 1 deste parecer para a matriz qualiquantitativa.

RESPOSTA: ATENDIDO

QUANTO A ANÁLISE DO TRÂNSITO:

1. No item 2.12, referente ao anexo I (formulário EIV simplificado), anexar documento com indicação de: sistema de transporte público, linhas, pontos de ônibus mais próximos (AVD); acessos para pedestres e veículos (cotados/dimensões); controladores de acesso, faixas de acumulação (cotados/dimensões);

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo ajustar as demandas solicitadas no item 3 (projeto arquitetônico – quanto aos acessos);

3ª consideração CEIV: Ok. Atendido. Incluir/manter na versão final do EIV;

2. No item 3.6, referente ao anexo I (formulário EIV simplificado), necessário as seguintes medidas:
 - Indicação das principais vias da área de vizinhança (inclusive vias projetadas) com o sentido e hierarquia das vias através de mapa;
 - Apresentar gabarito existente e projetado da (s) principais vias da vizinhança;

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

- Incluir, no mapa da hierarquia das vias, os nomes das vias presentes dentro da AVD e os sentidos das vias existentes dentro da AVI;
- Apresentar, em formato de tabela, o gabarito das vias existentes na AVI, de acordo com o constante na tabela do sistema viário (anexo da Lei nº 2.794/2008). OBS: caso alguma das vias não esteja incluída na tabela do sistema viário, os dados da caixa (A), do passeio (B) e do recuo (C) podem ser obtidos através de consultas de viabilidade online, disponibilizadas no acesso público do sistema de geoprocessamento municipal;

3ª consideração CEIV: Ok. Atendido. Incluir/manter na versão final do EIV;

3. Em relação ao projeto arquitetônico, necessário apresentar as seguintes medidas: **I) Quanto aos acessos:**

- Cotar e detalhar os acessos para veículos e pedestres, devendo os mesmos serem independentes;
- Em relação a largura mínima da via interna e as dimensões do portão de acesso, será necessário verificar o atendimento das Instruções Normativas nº 1 (parte 2) e nº 35, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, especialmente o artigo 6º da IN nº 35, que diz sobre o acesso de viatura na edificação classificada como A-1 (Multifamiliar horizontal e unifamiliar);
- Incluir a cota da faixa de acumulação (comprimento) até o portão de acesso veicular, além da cota do rebaixo de meio-fio;
- Incluir dispositivos de sinalização, luminoso e sonoro, indicando o acesso;
- Cotar as dimensões do portão (altura e largura);

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações: - Incluir a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e o final dos rebaixos dos acessos veiculares (necessário demonstrar os rebaixos no projeto);

- Cotar as dimensões dos portões (altura e largura), indicando em nota no projeto, se existirão limitadores de altura;
- Reposicionar os portões de acessos, respeitando a distância mínima de 4,0 m do meio-fio (3,0 m de passeio + 1,0 m de recuo);

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

- Incluir a distância/a cota entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e o final dos rebaixos dos acessos veiculares (reitera-se);
- Retirar/Alterar a cor do piso tátil descrita nos detalhes do projeto arquitetônico. Está descrito "Piso tátil de alerta **cor amarela**/Piso tátil direcional **cor amarela**". A cor amarela não faz o contraste de luminância com a cor do concreto/do passeio. Ela deverá ser vermelha, conforme recomendando pela NBR 16537/2024.

RESPOSTA: ATENDIDO

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, postes, paredes, vegetação, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;
- Incluir, como detalhe, as dimensões do piso podotátil direcional e de alerta, de acordo com as normativas e legislações;

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

- Adequar a largura do passeio e do recuo (3,0 m de passeio + 1,0 m de recuo), respeitando a consulta de viabilidade (apontada no projeto) e a tabela do sistema viário, realocando o piso podotátil para o eixo da faixa livre;
- Incluir a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e os obstáculos (rebaixamentos de guia, postes, paredes, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;

3ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever a seguinte situação:

- Incluir a distância/a cota entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e o final dos rebaixos dos acessos veiculares (reitera-se);

RESPOSTA: ATENDIDO

III) Quanto aos estacionamentos:

- Incluir as dimensões (largura x comprimento) de todas as vagas de estacionamentos;

RESPOSTA: ATENDIDO

2ª consideração CEIV: Ok. Atendido. Incluir/manter na versão final do EIV;

Finalmente, cumpre ressaltar, em consonância com a 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.

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)

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 12 de novembro de 2025.