

**PARECER 034/2025 - 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
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 032/2025-CEIV – 05/11/2025
- (X) Quarta Análise – Parecer nº 034/2025-CEIV – 26/11/2025 – Parecer Final

**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 m<sup>2</sup>

**Área do terreno:** 95.401,07 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> \* 3.003,02 = 460.423,03

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 o trâmite do projeto simplificado do EIV através da plataforma 1-Doc, sob Protocolo nº 33.537/2025, do empreendimento denominado "Brascorp Participações e Incorporações Ltda";

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 consigna:**

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado, de um empreendimento de uso “residencial” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº33.537/2025 (1DOC). A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise nº 018/2025-CEIV, em 17/07/2025, solicitando entre outros os pedidos: correções nos itens 2.1, 2.6, 2.7, 2.10, 3.1, 3.3, 3.4.1 (do Anexo I do formulário do EIV Simplificado); apresentação do projeto arquitetônico e da matriz qualiquantitativa, além de correções quanto a análise do trânsito (sobre os acessos, o entorno do empreendimento, as vagas de estacionamento e os itens 2.12 e 3.6 do formulário).

Em 23/09/2025 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, sendo emitido o segundo Parecer de Análise sob nº 030/2025-CEIV, em 14/10/2025, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: matriz de impactos, projeto arquitetônico e mapas desenvolvidos pela equipe técnica do empreendimento. Quanto a análise do trânsito, foi solicitado correções quanto aos acessos (localizações dos portões) e ao entorno da edificação (largura do passeio e do recuo), além de apresentação de tabela do gabarito viário das vias existente na AVI.

Em 23/10/2025 a consultoria apresentou a segunda complementação do EIV, sendo emitido o terceiro Parecer de Análise sob nº 032/2025-CEIV, em 05/11/2025, com o apontamento dos itens atendidos parcialmente, principalmente em relação a classificação dos impactos da matriz qualiquantitativa e do projeto arquitetônico (sinalização tátil de alerta e de direcionamento).

A resposta ao parecer foi protocolada, sendo a terceira complementação do EIV enviada em 13/11/2025. Após análise, a comissão opina pelo atendimento da Lei Complementar nº 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 Simplificado 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, 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 Simplificado, 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 de Programa de Conscientização Ambiental, com objetivo de reduzir o consumo de água, bem como outros desperdícios durante a implantação e assuntos de meio ambiente;
2. Implantação o sistema de captação e reutilização de água da chuva na obra;
3. Sistema construtivo deve evitar o consumo de água;
4. Encaminhar os efluentes sanitários gerados no canteiro de obras, desde o início das atividades, à rede coletora municipal para tratamento pelo município por meio da Empresa Municipal de Água e

PARECER 034/2025 - CEIV

Saneamento - EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;

5. Efluente de Obra Não Contaminado: O efluente líquido gerado nas concretagens, uso de argamassas, lavagem de ferramentas e das caixarias sujas com argamassa, areia, concreto e afins, deverá ser destinado a um reservatório para reuso na obra para umidificação e resfriamento do concreto. O lodo resultante do armazenamento desse efluente não contaminado deverá ser destinado como resíduo da construção civil - RCC Classe A;

6. Efluente de Obra Contaminado: Os efluentes perigosos contendo tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde, devem ser destinados a reservatório específico para armazenamento temporário e gerido como resíduo da construção civil - RCC contaminado Classe D, sendo coletados e destinados por empresa especializada e licenciada, devendo ser gerado o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) no Sistema do IMA sempre que forem coletados;

7. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;

8. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;

9. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;

10. Lavagem das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;

11. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;

12. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;

13. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;

14. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;

15. Danos causados à infraestrutura viária (drenagem, pavimentação, sinalização e outros elementos de via) serão reparados pelo empreendedor (se causados pelo mesmo) em caso de danos;

16. 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;

17. 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;

18. Reserva de área interna ao lote para estacionamento de carros e motos dos colaboradores ao longo da fase de implantação, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade;

19. Implantação de área interna ao lote para manobras e operação de carga e descarga referente

PARECER 034/2025 - CEIV

aos veículos pesados que transportarão materiais e insumos até a obra, devendo a mesma contemplar a demanda em sua totalidade;

20. Impedir o estacionamento de caminhões ou a descarga de materiais em locais indevidos, prejudicando o tráfego local;

21. Todas as manobras, cargas e descargas de materiais devem ocorrer dentro do canteiro de obras;

22. Evitar o trânsito de máquinas, equipamentos e caminhões em horários de pico;

23. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;

24. Limpeza constante das vias do entorno, com varrição e se necessária a lavagem, evitando a propagação de poeiras;

25. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;

26. Lavação de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;

27. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos;

28. Utilização de matérias primas com origem ambientalmente regularizada;

29. Apresentação de cópia das Licenças Ambientais de Operação (LAO) dos principais fornecedores de concreto, cerâmica vermelha (tijolo), gesso, granito e argamassa;

30. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú.

31. Utilização de EPI pelos trabalhadores das obras;

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

1. Realizar manutenções preventivas periódicas no sistema hidrossanitário, com objetivo de manter o sistema em bom estado de funcionamento, evitando vazamentos durante a operação do empreendimento;

2. Instalar aparelhos sanitários que atendam as premissas de Conservação e Uso Racional da Água, considerando a utilizações de dispositivos economizadores de água, tais como: bacias sanitárias de volume reduzido de descargas, chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga e torneiras dotadas de arejadores;

3. Como fonte alternativa de água, o empreendimento fará o uso de água de chuva através de um sistema de captação, tratamento, armazenamento e distribuição para os pontos de utilização;

4. Desenvolver um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, observadas suas características e riscos no âmbito dos estabelecimentos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração,

PARECER 034/2025 - CEIV

segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;

5. Interligação com a rede coletora de esgotos sanitários operada pela EMASA.

6. Elaborar um Projeto Hidrossanitário que prevê a implantação de um sistema de coleta das águas pluviais que serão encaminhadas para reservatório denominado de Tanque de Retardo, que tem por finalidade armazenar e amortecer as vazões, com o lançamento retardado das águas pluviais no sistema público de drenagem;

7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;

8. Implementação de lixeira compartimentada para facilitar a coleta pela concessionária;

9. 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);

10. Haverá reserva de vagas internas, de maneira gratuita e atendendo a totalidade, aos moradores e aos visitantes;

11. Realizar a construção/melhoria da calçada e da sinalização tátil em frente ao terreno, de acordo com o projeto arquitetônico aprovado;

### Valor de Compensação:

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 153,32 CUB'S

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $153,32 \times 0,713 \% = 1,09$  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**

PARECER 034/2025 - CEIV

**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 Simplificado não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis. Portanto, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 26 de Novembro de 2025.

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)

CARMEM LÚCIA NASCIMENTO – 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.