

RESPOSTA AO PARECER 012/2026 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE
ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ÍCARO PARADOR

() Primeira Análise – Parecer nº 025/2025-CEIV – 28/08/2025
(x) Segunda Análise – Parecer nº 012/2026-CEIV – 19/03/2026

Processo Administrativo nº: 57.246/2025 (1DOC)

Requerente: Koeddermann Consultores Associados

Projeto: Ícaro Parador

Proprietário: AG7 SANTA CATARINA S.A - CNPJ nº 47.275.992/0001-23

Área do lote: 11.723,09 m² (Matrículas n.º 24480, 10468, 24349, 30271 e 20135)

Área construída: 25.494,14 m² – 01 bloco com 03 pavimentos e 01 subsolo – 36 unidades habitacionais.

Projeção de viagens geradas pelo empreendimento na hora pico (veículos automotores): 27 viagens (16 de atração + 11 produção)

População Estimada: 312 pessoas

Vagas de Estacionamento: 23 vagas de estacionamento simples (individuais), 64 vagas duplas. 03 vagas triplas, 04 vagas exclusivas para pessoas com deficiência, 20 vagas para motocicletas, 01 vaga para operação de carga/descarga e 92 vagas exclusivas para bicicletas.

Endereço: Rua Victorio Fornerolli e Rua Jaime Jacinto Emerenciano, s/n, bairro Estaleirinho

Uso: Residencial Multifamiliar

Zona: ZC-1

Investimento previsto: 25.494,14 CUB's

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da SEGUNDA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento ÍCARO PARADOR, feita por esta douta comissão de análise da prefeitura de Balneário Camboriú. Atendemos as devidas solicitações colocando as respostas item por item, para facilitar a didática do vosso entendimento.

QUESTÕES E RESPOSTAS

4. *Apresentar o projeto arquitetônico completo do empreendimento. Foi apresentado apenas o projeto legal, o qual carece de informações e detalhes necessários para análise pela CEIV;*

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: O projeto arquitetônico apresentado no Anexo III ainda carece de informações, como cotas, detalhamentos dos afastamentos, detalhamento dos passeios e acessos, arborização urbana. Rever.

Atendimento: O projeto arquitetônico ajustado está apresentado no ANEXO I.

5. *É informado a existência de subsolo no empreendimento. Diante deste fato, a CEIV questiona qual o método de contenção a ser utilizado? Haverá necessidade de execução de tirantes para travamento da cortina de estaca? Apresentar o detalhamento da metodologia de contenção e, caso utilize-se de tirantes que extrapolem o limite do terreno, buscar autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público e as respectivas autorizações dos proprietários dos imóveis lindeiros.*

Acrescenta-se que, também, deverá haver manifestação da EMASA quanto à viabilidade da implantação dos tirantes apresentados sem impactar a infraestrutura de água e esgoto municipal.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Conforme apontamentos da EMASA por meio do protocolo 121.949/2025, apresentar laudo do engenheiro responsável na qual informa que o atirantamento possuirá profundidade superior à 1,80 metros, incluindo distancia de segurança.

Além disso, deverá constar em projeto que no término da obra o sistema de atirantamento não terá mais utilidade estrutural, e que qualquer dano ao mesmo não implicará na segurança da estrutura. Pois o sistema de saneamento é dinâmico e poderá passar por modificações futuras que eventualmente necessitaram de profundidades maiores.

Por fim, faltou apresentar autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público ocupado pelos tirantes.

Atendimento: O memorial da contenção está apresentado no ANEXO II para conferência dos questionamentos.

A autorização expressa da administração municipal (EMASA) para uso do espaço público ocupado pelos tirantes está tramitando via Sistema 1 doc - Protocolo 121.949/2025.

9. Com relação ao tema canteiro de obras e ao projeto do canteiro de obras (Anexo VI):

c) Em relação ao projeto do canteiro de obras (Anexos I e II), especificar todos os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais, além de incluir os rebaixos de meio-fio e suas cotas;

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Atendido parcialmente, devendo adequar as larguras dos rebaixos de meio-fio, presentes nas pranchas do Anexo VII, para no máximo 4,0 m cada, respeitando as diretrizes da lei nº 2.794/2008. OBS: os portões de acesso veicular poderão ter larguras maiores aos rebaixos de meio-fio;

Atendimento: O projeto do canteiro de obras atualizado está apresentado no ANEXO III.

10. Com relação ao item 2.12 Sistema Viário e o Empreendimento e 3.7 Sistema Viário da Área de vizinhança:

c) Com relação ao item 3.7.1.2 – Gabarito Viário:

1. Acrescentar na tabela 18 todas as vias classificadas como vias especiais de interesse natural (figura 87);

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Atendido parcialmente, devido a 3 vias da tabela 18 não estarem com os dados dos seus respectivos gabaritos preenchidos. OBS: os dados dos gabaritos viários podem ser obtidos através de consultas de viabilidade, emitidas online pelo sistema de geoprocessamento da prefeitura, disponível no site oficial do município;

Atendimento: OK, tabela atualizada no EIV a partir das medidas constantes no GeoMais BC.

h) Com relação ao item 3.7.4.2 – Carga e Descarga – c) caracterização – empreendimento:

2. Detalhar no EIV (texto e recortes de projetos) e no projeto arquitetônico, a localização exata da futura(s) lixeira(s) do empreendimento e como se dará logística dos caminhões de lixo;

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

- Retirar, do Anexo VI e da figura 24 do EIV, os contentores previstos na via pública, em área de estacionamento público. As vias e vagas de estacionamentos públicas são de competência do órgão de trânsito municipal e não da empresa “Ambiental”. As retiradas das vagas públicas não estão autorizadas pela BCTrânsito, portanto, os contentores deverão ser retirados do projeto (na via pública);

- Cotar, no Anexo VI e na figura 24 do EIV, a largura do leito carroçável (de guia a guia) e dos passeios, em ambos os lados;

- Incluir, no Anexo VI e na figura 24 do EIV, o comprimento da faixa de acumulação e os dispositivos luminosos e sonoros, indicando o acesso veicular;

- Incluir, no Anexo VI e na figura 24 do EIV, o comprimento do caminhão e os raios de giros das manobras, conforme apresentado no Projeto do Canteiro de Obras (exemplo de raios de giros). OBS: não será aceito somente a indicação do percurso, com setas/traços direcionais;

- Apresentar conclusão a respeito do tema (sobre a viabilidade operacional ou não, da logística dos caminhões de lixo), no item 3.7.4.2 – Carga e Descarga – c) caracterização – empreendimento;

Atendimento: A área de coleta de lixo foi transferida da Rua Jaime Jacinto Emerenciano (rua sem saída) para a Rua Victório Fornerolli (fluxo livre), dispensando a apresentação de raios de giro e manobra dos caminhões de lixo. O subitem “3.7.4.2 – Carga e Descarga – c) Caracterização – Empreendimento” foi atualizado no EIV.

O ANEXO VI apresenta a prancha com a localização e detalhes da lixeira atualizada.

11. Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO:

I) Quanto aos acessos:

- *Explicar por qual motivo a faixa de acumulação/acomodação, na Rua Victório Fornerolli, foi considerada de 5,0 m, visto o portão de acesso distar mais do que essa cota indicada;*
- *Incluir dispositivos de sinalização, luminoso e sonoro, em ambos os acessos;*
- *Incluir a inclinação das rampas de acesso ao subsolo, em ambos os acessos;*

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir/adequar as larguras dos rebaixos de meio-fio, presentes nas pranchas do Anexo III ("GAR_0690_SINALIZACAO_EXTERNA_R03VII"), para no máximo 4,0 m cada, respeitando as diretrizes da lei nº 2.794/2008;

Atendimento: Solicitações atendidas. Projeto arquitetônico apresentado no ANEXO I, onde as larguras dos rebaixos de meio-fio de ambos os acessos foram atualizadas para 4,00 m.

II) Quanto ao entorno da edificação:

- *Cotar as larguras dos passeios, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo;*
- *Incluir as dimensões da sinalização tátil 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;*

- Demonstrar a faixa livre do passeio, o recuo e as sinalizações do piso podotátil (alerta e direcional) sob a calçada na Rua Jaime Jacinto Emerenciano, no entorno das infraestruturas de paraciclos públicos (10 bicicletas) a serem instaladas;

2º CONSIDERAÇÃO CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações nas pranchas do Anexo III ("GAR_0690_SINALIZACAO_EXTERNA_R03VII"):

- Cotar as larguras dos passeios, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo (ambas as testadas devem possuir 3,0 m de passeio + 1,0 m de recuo, respeitando a tabela do sistema viário);
- Incluir o piso podotátil de alerta, antecedendo os rebaixos de meio-fio, dos acessos veiculares;

Atendimento: Solicitações atendidas. Projeto arquitetônico apresentado no ANEXO I com a inclusão das cotas de largura do passeio e do recuo.

III) Quanto aos estacionamentos:

- Incluir as dimensões (largura x comprimento) de todas as vagas de estacionamentos;
- Rever as sinalizações/dimensões do Símbolo Internacional de Acesso – SAI e das numerações das vagas PNE, conforme Resolução Contran nº 965/2022 (anexos) e imagens a seguir:
- Incluir/Rever as sinalizações das vagas de PNE, idosos, motos, carga/descarga e embarque/desembarque, conforme Manual de Sinalização Horizontal do Contran (Volume IV) e imagens a seguir.
- Incluir, como detalhe nas pranchas das vagas de estacionamento (EPP), as sinalizações verticais de regulamentação das vagas específicas (PNE, idoso, carga/descarga e motos), conforme Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (anexos);
- Realocar as vagas de motos situadas ao lado das vagas PNE, cotando-as também;
- 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, respeitando

o artigo 25 da Lei Municipal nº 1.677/1997;

- Informar, no projeto, que tipo de veículo, com exemplos, poderão acessar a vaga de carga e descarga, considerando a limitação de altura;

- Acrescentar, nas pranchas das vagas de estacionamento, o trajeto de rota acessível das pessoas PNE, desde a vaga de PNE até um local seguro, de acordo com as diretrizes de rota acessível expostas na NBR 9050;

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações nas pranchas do Anexo III ("GAR_0690_SINALIZACAO_EXTERNA_R03VII"):

- Adequar as dimensões das vagas duplas e triplas. As dimensões mínimas deverão ser, respectivamente, de 2,5 m x 10,0 m e de 2,5 m x 15,0 m. Existem algumas vagas duplas e triplas com comprimento inferior ao solicitado pela legislação municipal;

Atendimento: O projeto prevê vagas de estacionamento duplas e triplas, com comprimentos de 9,50 m e 14,50 m, respectivamente, mantendo a largura de 2,50 m conforme exigido pela legislação municipal para vagas simples.

Destaca-se que a legislação vigente não apresenta vedação nem regulamentação específica para vagas sequenciais (duplas ou triplas), motivo pelo qual se adota interpretação técnica por analogia, preservando integralmente a largura mínima exigida e ampliando o comprimento de forma proporcional à quantidade de veículos.

As dimensões propostas são compatíveis com os padrões de veículos de passeio e seguem boas práticas de dimensionamento de garagens, garantindo condições adequadas de uso, segurança e operação.

O layout do estacionamento foi desenvolvido de modo a assegurar condições satisfatórias de circulação e manobra, não havendo prejuízo à utilização das vagas. Ressalta-se ainda que as vagas sequenciais possuem característica de uso vinculado, não comprometendo a funcionalidade do conjunto.

Dessa forma, entende-se que a solução adotada atende aos princípios de razoabilidade técnica, funcionalidade e segurança, estando em conformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

- Adequar a placa R-19 (velocidade máxima permitida) para 10 km/h;

Atendimento: Solicitação atendida na prancha de sinalização (Proj. Arquitetônico - ANEXO I).

12. 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:

b) Fase de Operação:

III) Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Viário Próximo", a CEIV entende ser necessário a inclusão das seguintes medidas mitigadoras:

- Aquisição e implantação de duas placas de advertência A-45 (Rua sem saída), incluindo os respectivos postes de sinalização e abraçadeiras, nas seguintes interseções:

*2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Ok, item atendido. As interseções são as seguintes:
Rua Victório Fornerolli x Rua Higino João Pio e Rua José Amaro da Cunha x Rua Jaime Jacinto Emerenciano.*

Atendimento: Informação inserida no EIV versão final.

13. Com relação ao item 3.4, Conforme Plano de Manejo da APA Costa Brava, para aprovação do empreendimento com coeficiente médio de aproveitamento entre 0,80 e 1,20, faz-se necessário adotar pelo menos 6 (seis) itens de sustentabilidade prevista no anexo IV do referido plano. Apresentar os itens necessários a serem atendido junto com a documentação e projetos exigidos.

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Ok, aguardando EIV final com a complementação. Informar no EIV final que o empreendimento irá obter a CERTIFICAÇÃO GBC BRASIL CONDOMÍNIO, descrevendo a referida certificação, as categorias e itens que serão implantados, além de informar o nível de certificação.

Atendimento: Informação inserida no item 2.13 USO RACIONAL DE INFRAESTRUTURA OU ASPECTOS VOLTADOS À SUSTENTABILIDADE do EIV versão final junto com o ANEXO IV desta resposta ao parecer.

14. Em relação a Paisagem urbana, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) nas fachadas 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 e perspectivas da edificação em conjunto com a vizinhança para que possam ser avaliados o empreendimento em seu contexto urbano. A CEIV entende que falta a representação de estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos devem ser representados neste contexto (vista do observador pedestre).

2ª CONSIDERAÇÃO CEIV: Reitera-se o pedido. A CEIV entende que as imagens apresentadas não atenderam ao solicitado, especialmente a representação de estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo. Estes elementos devem ser representados neste contexto (vista do observador pedestre).

Atendimento: As imagens estão apresentadas no ANEXO V.

Sem mais, e sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,

KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 17.288.405/0001-70

Balneário Camboriú, 16 de abril de 2026.