

## Protocolo 20- 57.246/2025

---

**De:** Lucas L. - SPU - CEIV

**Para:** Envolvidos internos acompanhando

**Data:** 27/05/2026 às 13:56:48

**Setores envolvidos:**

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

### Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

Encaminhamos o Parecer CEIV 023/2026, referente à análise final, para ciência e providências.

Aguardamos o envio da versão final do EIV.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

—

**Lucas Mario Lonheski**  
*Analista Administrativo II*  
*Matrícula 54.782*

**Anexos:**

PARECER\_023\_2026\_Icaro\_Parador\_4\_Analise\_57246\_2025\_Final.pdf



**PARECER 023/2026 – CEIV**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**(CEIV)**

- ( ) Primeira Análise – Parecer nº 025/2025-CEIV – 28/08/2025
- ( ) Segunda Análise – Parecer nº 012/2026-CEIV – 19/03/2026
- ( ) Terceira Análise – Parecer nº 016/2026-CEIV – 13/05/2026
- ( X ) Quarta Análise – Parecer nº 023/2026-CEIV – 27/05/2026

**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 m<sup>2</sup> (Matrículas n.º 24480, 10468, 24349, 30271 e 20135)

**Área construída:** 25.494,14 m<sup>2</sup> – 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

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 o trâmite do projeto arquitetônico através da plataforma Aprova Digital sob protocolo #27768 do empreendimento denominado "Ícaro Parador", de propriedade da empresa AG7 SANTA CATARINA S.A - CNPJ nº 47.275.992/0001-23;

CONSIDERANDO a manifestação do analista do Projeto Legal Arquitetônico no Despacho 9-57.246/2025 (1DOC), no qual informa que o empreendimento está em conformidade com a “legislação urbanística em geral”,

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), sob o protocolo #27768, no sistema Aprova Digital;

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.º24/2018, a CEIV consigna:**

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de uso “residencial multifamiliar” que teve seu processo de análise iniciado através do processo administrativo protocolo nº 57.246/2025 (1DOC). A Comissão emitiu o primeiro Parecer de Análise nº 025/2025-CEIV, em 28/08/2025, solicitando: apresentar as matrículas do imóvel, apresentar o projeto arquitetônico completo do empreendimento; apresentar o projeto do subsolo e autorização para executar os tirantes; apresentar o projeto com os perfis do terreno terraplenado e a linha de nível d’água estabilizado; consulta de viabilidade atualizada emitido pela EMASA; consulta de viabilidade atualizada emitido pela EMASA; complementações e adequações no projeto de canteiro de obras; ajustes no Estudo de impacto de Trânsito em vários aspectos; atender ao item “Leitura da Paisagem”; adequações na matriz qualitativa; Apresentar os Planos de gerenciamento de resíduos; entre outras solicitações.

Em 13/02/2026 a consultoria apresentou a primeira complementação do EIV, sendo emitido o segundo Parecer de Análise sob nº 012/2026-CEIV, em 19/03/2026, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação: a necessidade complementação do projeto arquitetônico; apresentar autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público ocupado pelos tirantes; adequações e complementações do estudo de trânsito;

Em 16/04/2026 a consultoria apresentou a segunda complementação do EIV, sendo emitido o terceiro Parecer de Análise sob nº 016/2026-CEIV, em 13/05/2026, com o apontamento dos itens não atendidos, ou atendidos parcialmente, principalmente em relação aos aspectos do trânsito.

A resposta ao parecer foi protocolada, sendo a terceira complementação do EIV, em 15/05/2026. Após análise, 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, 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. 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 Saneamento - EMASA, não comprometendo a qualidade hídrica da região;
2. Realização de trabalhos de educação ambiental com os funcionários de obra para sensibilização quanto a redução do consumo de água evitando desperdício;
3. Priorizar a instalação de utilização de equipamentos econômicos de água, consequentemente menor geração de efluentes;
4. 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;
5. 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;
6. Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de RCC, com objetivo garantir a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte e destinação final;
7. Capacitação para colaboradores sobre os procedimentos de separação, acondicionamento e transporte de resíduos;
8. Destinação dos resíduos à empresa licenciada para o transporte de resíduos e destinação final em áreas licenciadas;
9. Lavagem das rodas dos veículos que estiverem sujas com barro, evitando que espalhem barro nas vias do entorno;
10. Cobrimento com lonas os caminhões para evitar a queda de resíduos nas vias;
11. Realização de varrição das vias sempre que houver carreamento do solo o entorno;
12. Cumprimento às condições apresentadas na Lei Municipal nº 2377/2004, além da norma ABNT NBR 10.151:2019;
13. Realizar manutenção periódica em equipamentos e maquinários ruidosos;
14. Responsabilidade do empreendedor pela reparação de danos à infraestrutura viária, incluindo sinalização, pavimentação e sistema de drenagem, após a conclusão da obra, caso esses danos sejam provenientes do tráfego de veículos pesados ou intervenções referentes à obra;

15. 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;
16. Controlar a circulação e o estacionamento de veículos pesados, assim como as operações de carga e descarga, conforme estabelecido pelo Decreto nº 4.020/2004, com o objetivo de garantir o cumprimento das normas vigentes e minimizar os impactos no trânsito local;
17. Manutenção da limpeza das vias públicas, caso haja sujeira proveniente das atividades da obra;
18. Procedimento de limpeza dos pneus dos veículos na saída do canteiro de obras, sempre que necessário;
19. Utilização de lonas para cobrir caminhões e automóveis que transportam materiais sujeitos a quedas ou transbordos;
20. As manobras e operações de carga e descarga de materiais irão ocorrer, 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;
21. Implementar uma área interna ao lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga de veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, com o objetivo de evitar a obstrução de áreas públicas e minimizar impactos no tráfego local.
22. Reservar vagas na área interna do lote para estacionamento de carros, motos e bicicletas dos colaboradores ao longo de toda a fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda à demanda.
23. Planejar minuciosamente a logística de entrega e retirada de materiais e insumos, com o intuito de reduzir o número de viagens durante a obra e evitar horários de pico para essas atividades.
24. Implantar sinalização de trânsito de acordo com o Manual de Sinalização Temporária do CONTRAN (Anexo VII – Resolução nº 973/2022) em situações de interrupção do tráfego nas vias públicas que exijam o desvio do fluxo original, de modo a garantir a segurança viária e a orientação adequada aos condutores e pedestres.
25. Notificar a Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito com, no mínimo, 48 horas de antecedência, em casos de utilização de veículos que possam comprometer o fluxo de tráfego nas vias públicas, mesmo que de forma parcial ou temporária, devendo ser obtida uma Autorização Especial de Trânsito (AET) para essas situações, 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;
26. Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;
27. Estimular o uso de meios alternativos de transporte, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;
28. Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação não sejam realizadas entre 11h00 e 13h00, evitando o horário de pico do meio-dia, com o objetivo de minimizar congestionamentos e reduzir a sobrecarga no tráfego durante os períodos de maior movimentação.
29. Planejar as viagens de carga ao longo do tempo, de maneira não simultânea, para evitar a



- concentração de fluxos de veículos de carga em curtos intervalos, reduzindo o risco de congestionamentos e melhorando o fluxo de tráfego.
30. Implantar dispositivos de sinalização e alerta, tanto luminosos quanto sonoros, nos acessos de veículos às obras, para aumentar a segurança e alertar pedestres e outros condutores sobre a presença de veículos em movimento na área;
  31. Instalação de telas de proteção no entorno da obra, conforme as normas técnicas, para a redução da emissão de partículas pela incidência de ventos;
  32. Aplicação de irrigação dos locais e dos serviços causadores de poeira;
  33. Lavagem de veículos e maquinários nas saídas de ambientes com solo exposto, principalmente na fase de movimentação de terra e fundações;
  34. Realizar manutenção periódica e preventiva em veículos e equipamentos emissores atmosféricos.
  35. Apresentação de cópia das Licenças Ambientais de Operação (LAO) dos principais fornecedores de concreto, cerâmica vermelha (tijolo), gesso, granito e argamassa
  36. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima;
  37. Não haverá intervenção na vegetação de restinga fixadora de duna existente na testada do imóvel voltada para o mar;
  38. Não haverá interceptação do lençol freático bem como não será realizado rebaixamento de lençol freático para execução do subsolo do empreendimento;
  39. Conforme CONTRATO À OUTORGA DO TÍTULO "GBC BRASIL CONDOMÍNIO" acostado no processo administrativo n.º ARQ.01.00001355/ISU.000069, a edificação irá obter a CERTIFICAÇÃO GBC BRASIL CONDOMÍNIO para o empreendimento imobiliário Condomínio Parador;
  40. O atirantamento do subsolo possuirá profundidade superior à 1,80 metros, incluindo distância de segurança. Além disso, após o término da obra o sistema de atirantamento não terá mais utilidade estrutural, e que qualquer dano ao mesmo não implicará a segurança da estrutura;
  41. Obtenção da autorização expressa da administração municipal para uso do espaço público ocupado pelos tirantes antes de sua execução da contenção do empreendimento;
  42. Elaboração e execução do projeto de arborização urbana.

### **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. Conscientização dos colaboradores, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento, bem como outros desperdícios e assuntos de meio ambiente;
3. Utilização de equipamentos econômicos de água, tais como torneiras automáticas e com

- arejadores, peças sanitárias de baixa vazão, caixa de descarga "dual flush";
4. Instalação de reservatório de águas pluviais (reuso) com volume aproximado de 100 m<sup>3</sup>;
  5. Conscientização dos funcionários, com objetivo de reduzir o consumo de água pelos usuários do empreendimento e, consequentemente, reduzir a produção de efluentes;
  6. Elaboração e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, específico para o empreendimento em questão, apontando e descrevendo ações relativas ao manejo dos resíduos sólidos, contemplando os aspectos referentes à redução da geração, segregação, acondicionamento, transporte e destino final, bem como as ações de proteção à saúde pública e ao meio ambiente;
  7. Implantação de lixeiras de reciclagem em área comum;
  8. Implantação de pontos de infraestruturas de paraciclos públicos com capacidade para até 10 bicicletas, conforme o Projeto arquitetônico e após autorização da equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito;
  9. O empreendimento contará com vagas suficientes para atender a demanda dos usuários do empreendimento;
  10. Implantação, na área interna (estacionamento), de bicicletário, com capacidade para 75 bicicletas, conforme demonstrado no Projeto Arquitetônico;
  11. Aquisição e doação a Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito de 05 placas (sinalização vertical) utilizadas nas estações de estacionamento compartilhado de patinetes, de acordo com o modelo utilizado pela Autarquia;
  12. Implantação de dispositivos de alerta nos acessos, luminosos e sonoros, indicando entrada e saída de veículos;
  13. O empreendimento contará com área de acomodação nos acessos, permitindo que os veículos aguardem o processo de abertura e/ou fechamento dos portões em área interna do empreendimento, sem prejudicar o fluxo de pedestres e veículos na via adjacente;
  14. Instalação de Sinal de Advertência (A-37) junto aos acessos de veículos ao empreendimento, advertindo a altura máxima permitida para controle de acesso e melhoria da segurança viária local;
  15. Aquisição e implantação de duas placas de advertência A-45 (Rua sem saída), incluindo os respectivos postes de sinalização e abraçadeiras, nas seguintes interseções: Rua Victório Fornerolli x Rua Higino João Pio e Rua José Amaro da Cunha x Rua Jaime Jacinto Emerenciano;
  16. Readequação/reforma da Faixa Elevada para Travessia de Pedestres (FETP), localizada na Avenida Rodesindo Pavan, aproximação com a Rua José Amaro da Cunha (indicada na figura 123 do EIV), em conformidade com a Resolução CONTRAN nº 973/2022 (Manual de Dispositivos Auxiliares – Anexo VI). A readequação da FETP deverá ser autorizada e aprovada pela BCTrânsito;
  17. Revitalização da sinalização horizontal de 01 (uma) faixa de travessia de pedestres próxima ao empreendimento, em local a ser definido pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
  18. Construção do passeio público/calçada e instalação de podotátil, na Rua Victório Fornerolli, de acordo com a tabela do sistema viário municipal e normas de acessibilidade, da testada



- do empreendimento até a interseção com a Rua José Amaro da Cunha;
19. Revitalização das sinalizações horizontais das Faixas de Travessias de Pedestres (FETP) existentes nas interseções da Rua Victório Fornerolli com a Rua José Amaro da Cunha e da Rua Victório Fornerolli com a Rua Higino João Pio, após autorização da BCTrânsito;
  20. Implantar sinalização vertical (placa) de indicação de ponto de ônibus conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita) em local determinado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito;
  21. Implantar sinalizações verticais (placa, poste e abraçadeira) de indicação dos 03 pontos de parada de ônibus, no entorno do empreendimento, conforme padrão utilizado no município (placa retangular azul com pictograma e escrita), com modelo e em local determinado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito;
  22. Priorizar o recrutamento de trabalhadores do município de Balneário Camboriú e região próxima;
  23. Não haverá intervenção na vegetação de restinga fixadora de duna existente na testada do imóvel voltada para o mar;
  24. Conforme CONTRATO À OUTORGA DO TÍTULO “GBC BRASIL CONDOMÍNIO” acostado no processo administrativo n.º ARQ.01.00001355/ISU.000069, a edificação irá obter a CERTIFICAÇÃO GBC BRASIL CONDOMÍNIO para o empreendimento imobiliário Condomínio Parador.

Observação: apresentar a versão final da documentação do EIV com a compilação de todos os itens apresentados nos pareceres de complementação.

### **Valor de Compensação:**

Fica estabelecido o Valor de Compensação conforme abaixo:

Valor de Investimento: 25.494,14 CUB’S

Valor de Contrapartida Financeira em CUB-SC:  $25.494,14 \times 0,95625 \% = 243,79$  CUB’s.

### **Observações importantes:**

Deverão ser observadas as disposições deste parecer e os dispositivos da LC n.º 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, 27 de maio de 2026.

MICHELA DENISE PARNO – SPU LUCAS MARIO LONHESKI – SPU (Secretário da  
(Secretária da CEIV) CEIV)

CLELIA WITT SALDANHA - SPU MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO - SPU (Vice-  
(Presidente da CEIV) presidente da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA -SPU LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM  
(membro da CEIV) (membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU RAFAELA DALAGO – SPU (membro da CEIV)  
(membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da  
(membro da CEIV) CEIV)

TARSUS RUDOLFO TESKE – SPU (membro  
da CEIV)

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