



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA – EIV ATENDIMENTO AO PARECER 029-2025

RESUMO

Elaboração de Estudo de Impacto de
Vizinhança.

Alexandre G. Motta

ProFloresta Engenharia e Meio Ambiente

www.profloresta.com.br

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Atendimento ao Parecer Técnico 029/2025 - CEIV
Município de Balneário Camboriú - SC

EMPRESA:	PROFLORESTA ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE	PROJETO:	PARQUE UNIPRAIAS S.A BONTUR BONDINHOS AÉREOS
ENDEREÇO:	Rua Andorinha, 10, Bairro Ariribá, sala 31, Ed. Spot Work Place, Balneário Camboriú/SC — CEP 88.338- 495	REFERÊNCIA:	ATENDIMENTO AO PARECER 029/2025 — CEIV
PROTOCOLO:	13-72.826/2025	DATA REVISÃO:	25/03/2026
RESPONSÁVEL:	Alexandre G. Motta — ProFloresta Engenharia e Meio Ambiente	PROTOCOLO EIV:	Parecer Técnico n.º 029/2025 — CEIV

1.1. RESPOSTAS AOS ITENS DO PARECER

ITEM 01

O EIV, bem como os demais documentos produzidos, deverá possuir as assinaturas digitais válidas. Os arquivos apresentados foram submetidos aos sites de validação e o resultado foi infrutífero. Rever, equacionando.

Resposta: Todos os documentos foram revisados e assinados digitalmente com certificados ICP-Brasil válidos. Os arquivos atualizados estão disponibilizados em anexo e suas assinaturas podem ser verificadas nos portais oficiais de validação (gov.br/assinaturas).

ITEM 02

Compatibilizar os itens (numeração e terminologia) que integram o EIV, a partir do Índice/Sumário, com o TERMO DE REFERÊNCIA PARA ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, Anexo I, integrante da Lei Complementar n. 24/2018. Assim, deverão ser compatibilizadas as referências cruzadas no EIV...

Resposta: O documento do EIV foi totalmente reestruturado para adequar-se perfeitamente ao Termo de Referência constante no Anexo I da Lei Complementar n. 24/2018. O índice foi atualizado com a nova numeração, todas as referências cruzadas no corpo do texto foram compatibilizadas e todos os documentos anexos foram devidamente listados no sumário.

ITEM 03

A Lei Municipal n. 2.794/2008, em seu art. 10, Inc. X, alínea b), na qual dispõe sobre a AIETUR... identifica as Estações do Teleférico... como "Área Especial reconhecida como marco da paisagem... sob regime de ocupação e usos especiais submetidos a apreciação do Conselho da Cidade". Nesse momento, é desconhecida a manifestação do Conselho da Cidade...

Resposta: O projeto foi formalmente protocolado junto ao Conselho da Cidade de Balneário Camboriú para apreciação. Informamos que a instalação do equipamento Super Gyro Tower, assim como as demais

intervenções do Parque Unipraias, está inserida na AIETUR (Área de Interesse do Turismo), legalmente reconhecida pela Lei Municipal n. 2.794/2008.

Dados do Imóvel — Registro e Zoneamento

Área Total do Lote (Gleba)	25.698,21 m ²
Registro Imobiliário	Matrícula nº 94 e Matrícula nº 11.951 — 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC
Dados no Cadastro Imobiliário (DIC)	37920 (I.I. 01.01.086.0295); 149250 (I.I. 01.01.086.0078); 68071 (I.I. 02.03.074.4121); 47053 (I.I. 02.03.074.4120); 37821 (I.I. 02.03.076.0203); Parte do DIC 165474 (I.I. 02.03.076.0319); Parte do DIC 68348 (I.I. 02.03.075.0791)
Zoneamento e Microzoneamento	ZACC-I-A; AIETUR; ZACI-A; ZAN-II; ZAN-III
Base Normativa	Lei Municipal nº 2.794/2008; LC Municipal nº 24/2018; Decreto Municipal nº 10.915/2022; Instrução Normativa nº 001/2019 – SPU

“ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA COMPLEMENTAR — ITENS 3, 5, 6 E 7

1. Da Apresentação e do Escopo da Manifestação

A presente manifestação administrativa é apresentada pela **BONTUR S.A. – BONDINHOS AÉREOS**, concessionária e operadora do Parque Unipraias, em resposta técnica e jurídica ao Parecer nº 029/2025 – CEIV (p. 1-19).

O referido documento exarou análise preliminar sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) relativo ao projeto de implantação do novo atrativo turístico denominado **Super Gyro Tower**, uma torre panorâmica de última geração que representa um investimento direto da ordem de R\$ 53.000.000,00 (Cinquenta e três milhões de reais) no Município de Balneário Camboriú.

A estratégia adotada nesta resposta divide-se em dois eixos fundamentais para garantir a celeridade do processo e a segurança jurídica do empreendimento. O **primeiro eixo** refere-se ao saneamento técnico e documental das exigências numeradas de 1 a 65 constantes no Parecer (p. 4-18). O **segundo eixo**, de natureza estritamente jurídica e meritória, dedica-se à contestação fundamentada dos itens 3, 6 e 7 do Parecer nº 029/2025-CEIV (p. 4).

A Requerente entende que tais exigências extrapolam a competência analítica do EIV e ignoram o histórico de consolidação legal e fática do Parque Unipraias, que opera há quase três décadas sob regramento específico. A manutenção dessas exigências criaria um estado de insegurança jurídica incompatível com os princípios da boa-fé objetiva e da proteção da confiança legítima, fundamentos que devem nortear a atuação administrativa, conforme diretrizes da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB).

É imperativo destacar a extrema relevância socioeconômica e turística do Parque Unipraias para Balneário Camboriú. Desde sua concepção e inauguração, o parque consolidou-se como um dos principais vetores de desenvolvimento econômico local, atraindo milhões de turistas e gerando centenas de empregos diretos e indiretos. A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser pautada pelos princípios da proporcionalidade e razoabilidade (art. 20, parágrafo único, da LINDB), evitando-se exigências que, por serem descontextualizadas da realidade histórica do empreendimento, acabem por inviabilizar investimentos vultosos e o próprio desenvolvimento urbano.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina orienta que a exigência de EIV deve observar o regramento legal da época da consolidação do empreendimento, sob pena de ilegalidade:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. [...] MUNICÍPIO QUE, APÓS A EXPEDIÇÃO DOS COMPETENTES ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO, EXIGE A ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV). [...] LEI MUNICIPAL À ÉPOCA DAS CONSTRUÇÕES, QUE ISENTA OS EMPREENDIMENTOS DA OBRIGATORIEDADE DE

APRESENTAÇÃO DO EIV. EXIGÊNCIA ILEGAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, ApCiv 0302618-82.2017.8.24.0007, 2ª Câmara de Direito Público, Rel. SÉRGIO ROBERTO BAASCH LUZ, D.E. 14/07/2021)

2. Do Histórico do Empreendimento e da Anterioridade Legal

Para a correta compreensão da natureza jurídica do Parque Unipraias e a consequente análise dos impactos de vizinhança do novo equipamento Super Gyro Tower, é imperativo resgatar a cronologia fática e normativa que fundamentou a implantação deste complexo turístico. O empreendimento não nasceu sob a égide do atual Plano Diretor (Lei Municipal nº 2.794/2008) ou da Lei de EIV (Lei Complementar nº 24/2018), mas sim como resultado de um projeto estratégico de desenvolvimento para Balneário Camboriú, consolidado ainda na década de 1990.

O marco inaugural e sustentáculo jurídico do parque é a **Lei Municipal nº 1.706/1997**, que "desafeta do uso comum do povo, autoriza permuta de área de terra que especifica e servidão administrativa, dispõe sobre incentivo empresarial para instalação de equipamento turístico, e dá outras providências". O parque, portanto, é datado do biênio 1997/1999, tendo consolidado sua operação e presença na paisagem urbana décadas antes de qualquer uma das normas restritivas invocadas pelo Parecer nº 029/2025 – CEIV.

A ocupação das três estações — Barra Sul (EBS), Mata Atlântica (EMA) e Laranjeiras (ELA) — encontra-se estabilizada e integrada ao cotidiano do Município há cerca de 30 anos. Conforme reconhecido no próprio Parecer da Comissão, o complexo possui habite-se consolidado para uma área total de 7.542,80 m², englobando as estruturas principais e atrativos adjacentes. Tal circunstância atrai a incidência direta do princípio da segurança jurídica e da proteção ao ato jurídico perfeito, nos termos do art. 6º da LINDB.

Nesse contexto, as exigências que pretendem submeter o parque a procedimentos de análise criados em 2008 ou 2018 ignoram que o regime jurídico de ocupação e zoneamento já se

encontra perfeitamente consumado segundo a lei vigente ao tempo em que o empreendimento se efetivou. A aplicação retroativa de novos parâmetros urbanísticos a situações já consolidadas viola o direito adquirido do empreendedor.

Portanto, a análise técnica da Super Gyro Tower deve ser processada como uma atualização tecnológica de um equipamento turístico já estabilizado, respeitando-se o histórico legal que garantiu a existência do parque e a anterioridade das normas que regeram sua implantação.

*EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. [...] A ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO NÃO IMPLICA, POR SI SÓ, MODIFICAÇÃO DO LIMITE DE PAVIMENTOS QUANDO INEXISTIR REVOGAÇÃO EXPRESSA DA NORMA ANTERIOR. A MUDANÇA DE INTERPRETAÇÃO ADMINISTRATIVA SEM AMPARO LEGAL E SEM TRANSIÇÃO RAZOÁVEL VIOLA OS PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA CONFLANÇA LEGÍTIMA. (TJSC, **ApelRemNec 5020592-36.2023.8.24.0064**, 4ª Câmara de Direito Público, Rel. **DIOGO PÍTSICA**, j. 27/11/2025)*

3. Da Inaplicabilidade da Lei nº 2.794/2008 (Item 3 do Parecer)

O Parecer nº 029/2025 – CEIV fundamenta a exigência do item 3 na suposta necessidade de manifestação do Conselho da Cidade para o empreendimento, com base no art. 10, inciso X, alínea "b", da Lei Municipal nº 2.794/2008 (Plano Diretor). Tal exigência, contudo, revela-se juridicamente inadequada para o caso concreto, pois ignora o princípio constitucional da irretroatividade da lei e a proteção ao ato jurídico perfeito, pilares fundamentais da segurança jurídica no Direito Brasileiro.

Conforme demonstrado anteriormente, o Parque Unipraias foi concebido, licenciado e integralmente implantado sob a égide da Lei Municipal nº 1.706/1997. Esta lei especial definiu os termos da ocupação, as áreas de servidão e o próprio marco paisagístico do complexo turístico, operando como o regramento urbanístico específico que regeu a constituição do direito de uso e exploração da área pela BONTUR S.A. Quando da entrada em vigor do Plano Diretor de 2008, o empreendimento já se encontrava consolidado e em plena operação comercial há quase uma década.

Submeter um projeto originário da década de 1990 a novos ritos de aprovação criados em 2008 significaria aplicar retroativamente norma posterior para desconstituir ou reavaliar situações já consolidadas no passado. A legislação em vigor tem efeito imediato e geral, mas deve obrigatoriamente respeitar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido (art. 6º da LINDB). No âmbito urbanístico, o licenciamento consumado sob lei anterior não pode ser invalidado ou restringido por lei nova mais rigorosa, sob pena de frontal violação ao postulado da segurança jurídica.

A exigência de que o empreendimento se submeta agora à apreciação do Conselho da Cidade, para reavaliar índices urbanísticos e paisagísticos que já foram objeto de legislação específica em 1997, configura uma afronta ao direito adquirido. O Parque Unipraias não é um empreendimento novo ou uma instalação primária que dependa de enquadramento original no atual Plano Diretor. Trata-se de uma estrutura estabilizada que atrai a aplicação do princípio da proteção à confiança legítima, impedindo que a Administração Pública surpreenda o administrado com novas exigências para direitos já incorporados ao seu patrimônio jurídico.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL. [...] O ATO ADMINISTRATIVO REGULARMENTE PRATICADO SOB A LEGISLAÇÃO VIGENTE E QUE GEROU DIREITO SUBJETIVO AO ADMINISTRADO NÃO PODE SER REVOGADO COM FUNDAMENTO EM NORMA SUPERVENIENTE, SOB PENA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. (TJSC, ApCiv 0303505-57.2017.8.24.0010, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. SANDRO JOSE NEIS, D.E. 12/08/2025)

Portanto, a exigência contida no item 3 do Parecer deve ser integralmente afastada. A aplicação da Lei Municipal nº 2.794/2008 ao complexo turístico Unipraias deve ser interpretada restritivamente, aplicando-se apenas a novos elementos que alterem substancialmente a estrutura consolidada, e não para obrigar a revalidação do projeto originário. O atual Estudo de Impacto de Vizinhança refere-se à instalação de um novo

equipamento (Super Gyro Tower) e não à regularização do parque como um todo, o qual já possui o seu suporte legal na Lei nº 1.706/1997.”

ITEM 04

O Parque Unipraias, nas suas três estações, possui fluxo significativo de pessoas. Nesse sentido, a CEIV entende que deverão ser apresentados os documentos expedidos pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (Habite-se) e pela EMASA (Declaração de Regularidade Sanitária, conforme a Lei Municipal n. 4.879/2024), para as edificações existentes.

Resposta: Em atendimento à solicitação, solicita-se condicionamento de prazo para apresentação em decorrência do aguardo da EMASA e aprovação final do projeto de regularização.

Documentos condicionados:

- (a) Atestado de Regularidade de Funcionamento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (Habite-se) vigente para as três estações (EBS, EMA e ELA);
- (b) Declaração de Regularidade Sanitária emitida pela EMASA, atestando a correta ligação e destinação dos efluentes conforme exigido pela Lei Municipal n. 4.879/2024.

ITEM 05

Apresentar comprovante de atendimento do caput do art. 3º da Lei Municipal n. 1.706/1997, ou protocolo(s) administrativo sobre o assunto, dos últimos 5 (cinco) anos.

Resposta: Argumentação Jurídica Complementar — Item 5

Da Estabilização das Relações Jurídicas – Precedente Impositivo da AGU

Reforçando a tese de regularidade e estabilização do empreendimento, a Requerente traz à colação o Parecer nº 00445/2025/CGPEP-EST/SCGP/CGU/AGU, exarado pela Advocacia-Geral da União (AGU). Este documento é de suma importância para o presente processo administrativo, pois analisou a relação jurídica entre a União e a BONTUR S.A. sob o prisma da ocupação do espaço aéreo e do

patrimônio público federal, concluindo de forma inequívoca pela necessidade de preservação dos efeitos dos atos administrativos e proteção da confiança legítima.

A análise da AGU enfrentou situação análoga à discutida nestes autos: a existência de uma relação jurídica que, embora pudesse apresentar falhas formais de prorrogação contratual após 2009, foi mantida pela prática reiterada de atos externos da Administração Pública Federal, como a emissão sistemática de guias de pagamento e o recebimento das retribuições pela ocupação do espaço aéreo. A conclusão do órgão jurídico da União foi assertiva ao determinar que, em atenção aos princípios da boa-fé objetiva e da segurança jurídica, os efeitos da situação fática devem ser estabilizados, impedindo-se que a Administração anule atos pretéritos que geraram expectativas legítimas no particular.

Este entendimento da União Federal deve ser seguido pelo Município de Balneário Camboriú de forma impositiva. Se o ente soberano, titular do domínio eminente sobre o espaço aéreo e parceiro contratual originário, reconhece a validade e a estabilidade da relação jurídica com o Parque Unipraias há décadas, não cabe à municipalidade, em sede de análise de EIV, criar óbices retroativos que contrariem essa realidade consolidada.

A aplicação do princípio da vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) é medida de rigor, impedindo que o Município adote postura restritiva após anos de licenciamentos e aprovações tácitas e expressas. A imposição da estabilidade das relações jurídicas encontra amparo direto nos artigos 20 a 24 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB). Conforme determina o art. 24 da referida norma federal, a revisão administrativa quanto à validade de atos ou contratos cuja produção já se houver completado deve levar em conta as orientações gerais da época, sendo vedado que, com base em mudança posterior de orientação ou lei, se declarem inválidas situações plenamente constituídas.

Portanto, a postura da CEIV ao questionar bases legais de 1997 e 2008 ignora a eficácia das decisões administrativas que se sucederam ao longo do tempo e o reconhecimento formal da União sobre a regularidade da ocupação. Qualquer tentativa de desconstituir o status quo do parque, ou de condicionar a aprovação de novos equipamentos turísticos a reavaliações de mérito sobre áreas já consolidadas, configura infração direta à segurança jurídica e aos ditames da boa-fé. É dever do gestor municipal

considerar as consequências práticas de suas decisões, conforme exige o art. 20 da LINDB, sob pena de responsabilização administrativa por atos que venham a causar lesão injusta a investimentos consolidados e ao interesse público municipal no fomento ao turismo.

Diante do exposto, a BONTUR S.A. requer que este Conselho acolha as conclusões do Parecer da AGU como diretriz interpretativa para afastar as exigências dos itens 3, 5, 6 e 7, garantindo-se a continuidade do processo de aprovação da Super Gyro Tower em harmonia com o direito federal e os princípios constitucionais da Administração Pública.

Do Saneamento dos Demais Itens Técnicos (1 a 65)

Em observância ao princípio da cooperação administrativa e do dever de instrução que regem os processos administrativos, a BONTUR S.A. reafirma sua postura colaborativa perante esta Comissão Permanente. Independentemente das divergências jurídicas de mérito já exaustivamente fundamentadas, especialmente no que tange à inaplicabilidade de normas retroativas e ao reconhecimento da estabilidade das relações pela AGU, a Requerente informa que neste momento promove o saneamento integral das exigências técnicas e formais remanescentes apontadas no Parecer nº 029/2025 – CEIV.

Contudo, no que tange ao item 5 do Parecer, a Requerente registra formalmente que a exigência nele contida extrapola os limites da competência legal da CEIV. O Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos dos arts. 36 e 37 do Estatuto da Cidade, destina-se exclusivamente à análise dos efeitos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente no entorno. Exigências estranhas a esse escopo, ou que versem sobre competências de outros órgãos de licenciamento específico, são ilegais por desvio de finalidade.

A adoção de formas simples e a busca pela verdade material, conforme preceitua o art. 2º da Lei nº 9.784/1999, justificam que a análise dos itens meritórios contestados (itens 3, 5, 6 e 7) seja resolvida de forma preliminar. A municipalidade, ao observar o critério de adequação entre meios e fins (art. 2º, parágrafo único, VI, da Lei nº 9.784/1999), deve permitir que o empreendedor saneie as lacunas informativas enquanto protege os direitos consolidados.

Da Conclusão e dos Requerimentos Finais

Diante de todo o arcabouço técnico e jurídico exposto, resta devidamente demonstrado que o Parque Unipraias opera sob uma realidade de consolidação fática e normativa que precede as exigências retroativas formuladas no Parecer nº 029/2025 – CEIV. A Requerente, ao longo desta manifestação, logrou comprovar que a anterioridade legal estabelecida pela Lei Municipal nº 1.706/1997 e o reconhecimento da estabilidade das relações jurídicas pela União Federal (AGU) constituem fundamentos impeditivos à aplicação de critérios urbanísticos supervenientes a situações já perfeitamente constituídas.

A postura da BONTUR S.A. permanece pautada pela transparência e pela cooperação, comprometendo-se ao saneamento de todos os itens técnicos de natureza instrutória, visando garantir que a implantação da Super Gyro Tower ocorra com o máximo rigor técnico e observância aos impactos de vizinhança.

ITEM 06

Após busca na legislação municipal a CEIV não encontrou lei específica que autoriza a edificação/construção na ZAN-III, para as áreas adicionadas após 2008. Sendo assim, a CEIV requer manifestação da consultoria/proprietário quanto a isso, uma vez que a microzona ZAN-III não possui parâmetros urbanísticos, sendo uma área de preservação.

Resposta: A Estação Mata Atlântica (EMA) encontra-se em ZAN-III. Conforme demonstrado no EIV, as instalações do Parque Unipraias na ZAN-III são fundamentadas legalmente pelas seguintes normativas:

- (a) A Lei Municipal n. 2.794/2008 (art. 10, inc. X, alínea b), que reconhece expressamente o Complexo do Parque Unipraias como AIETUR, classificando-o como "Área Especial" e exceção à regra geral;
- (b) Lei Municipal n. 1.706/1997 que declarou o equipamento de utilidade turística;
- (c) A recente atração Super Gyro Tower foi implantada estritamente sobre área já antropizada e pavimentada da EMA, não acarretando nova supressão florestal, fato corroborado pela Certidão de Conformidade Ambiental (CCA) n. 002/2025 emitida pelo órgão ambiental municipal.

Argumentação Jurídica Complementar — Item 6

Da Regularidade das Instalações na ZAN-III

O item 6 do Parecer nº 029/2025 – CEIV levanta questionamentos acerca da base legal para as edificações e construções realizadas na microzona ZAN-III (Zona do Ambiente Natural de Preservação Permanente) para as áreas adicionadas após o ano de 2008. Sobre este ponto, a Requerente esclarece que a ocupação de tais áreas não ocorreu de forma clandestina ou sem o crivo do Poder Público Municipal; ao contrário, todas as expansões e instalações de equipamentos realizadas no Parque Unipraias após 2008 foram precedidas de rigorosos processos de licenciamento, culminando na emissão de alvarás e autorizações específicas por parte da municipalidade.

A afirmação de que a CEIV não localizou lei específica que autorize tais construções ignora o fato de que a própria Administração Pública Municipal, através de seus órgãos técnicos competentes (Secretaria de Planejamento e Secretaria de Meio Ambiente), analisou e aprovou cada etapa das melhorias implementadas no parque. Ao emitir os alvarás de construção e as licenças de operação, o Município de Balneário Camboriú atestou a viabilidade urbanística e ambiental dos projetos, gerando em favor da BONTUR S.A. uma legítima presunção de legalidade e veracidade dos atos administrativos.

É princípio basilar do Direito Administrativo que os atos emanados pelos agentes públicos gozam de presunção de legitimidade, o que significa que se presumem conformes à lei até que prova inequívoca em contrário seja apresentada. No caso em tela, o parque opera equipamentos instalados pós-2008 com a plena ciência e anuência do Município, que nunca proibiu ou embargou tais atividades sob o fundamento de violação ao zoneamento ZAN-III.

EMENTA: REEXAME NECESSÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL EM MANDADO DE SEGURANÇA. [...] MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DO REFERIDO ÓRGÃO PELA CONCESSÃO DO ALVARÁ. AFIRMAÇÃO DE QUE A OBRA PODE SER REGULARIZADA. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. DIREITO LÍQUIDO E CERTO EVIDENCIADO. REMESSA OFICIAL CONHECIDA E

DESPROVIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, ApelRemNec 0315118-53.2018.8.24.0038, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. JÚLIO CÉSAR KNOLL, D.E. 28/07/2020)

A tentativa de rediscutir a base legal de equipamentos já aprovados e em operação há mais de uma década afronta o postulado da boa-fé objetiva e a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). Se a municipalidade licenciou as obras, emitiu alvarás e permitiu a consolidação física do empreendimento, não pode agora, em sede de análise de um novo Estudo de Impacto de Vizinhança, alegar desconhecimento da norma que ela mesma aplicou ao conceder as autorizações pretéritas. Tal agir administrativo surpreende o investidor e fragiliza a estabilidade das relações jurídicas, em descumprimento aos arts. 20 e 24 da LINDB.

Ademais, é importante consignar que o zoneamento ZAN-III, embora voltado à preservação, admite intervenções de baixo impacto ou de utilidade pública e interesse social, categorias nas quais o Parque Unipraias se enquadra por força de sua natureza turística indutora de desenvolvimento sustentável. A aceitação tácita e expressa da municipalidade durante anos consolidou uma situação fática que o Judiciário reconhece como insuscetível de anulação abrupta quando amparada pela confiança legítima do administrado.

Portanto, a Requerente reafirma que todas as áreas e equipamentos pós-2008 possuem lastro em processos administrativos de licenciamento individuais, cujos registros constam nos arquivos da própria Prefeitura Municipal. Requer-se, assim, que a CEIV reconheça a regularidade consolidada de tais instalações, fundamentada nos atos administrativos de aprovação já exarados pelo Município, afastando-se qualquer exigência de nova fundamentação legal para o que já se encontra estabilizado e sob a proteção da segurança jurídica.

ITEM 07

O equipamento ZipRider se projeta sobre via pública e sobre imóveis particulares. Apresentar a anuência dos envolvidos para a utilização do espaço aéreo para esse equipamento.

Resposta: Em atendimento à solicitação, apresentamos em anexo:

- (a) Ofício do Executivo Municipal concedendo a Permissão de Uso de Espaço Aéreo para o trecho que sobrevoa a via pública;
- (b) Declarações de anuência firmadas pelos proprietários dos imóveis particulares afetados pela projeção do cabo do ZipRider, com firmas reconhecidas;
- (c) Instrumento de constituição de servidão de passagem aérea devidamente averbado nas matrículas competentes no Cartório de Registro de Imóveis.

Argumentação Jurídica Complementar — Item 7

5. Da Liberação do Equipamento e Uso do Espaço Aéreo (Item 7 do Parecer)

O item 7 do Parecer nº 029/2025 – CEIV condiciona a aprovação do EIV à apresentação de anuências de terceiros (particulares e entes públicos) para a utilização do espaço aéreo pelo equipamento ZipRider, sob a alegação de que este se projeta sobre via pública e imóveis particulares. Tal exigência carece de fundamento jurídico, uma vez que ignora a natureza da servidão administrativa já instituída e a própria limitação legal do direito de propriedade sobre o espaço aéreo.

Inicialmente, a Requerente esclarece que o equipamento ZipRider já se encontra devidamente liberado pelos órgãos técnicos competentes, possuindo todas as autorizações operacionais e de segurança necessárias para o seu funcionamento, o qual ocorre em plena normalidade. A exigência de "anuência dos envolvidos" nesta fase processual é extemporânea e tecnicamente desnecessária, pois o uso do espaço aéreo para a passagem do teleférico e seus atrativos adjacentes foi objeto de autorização legislativa específica e definitiva.

A Lei Municipal nº 1.706/1997 autorizou expressamente uma "servidão administrativa definitiva, no espaço aéreo" para a implementação do complexo turístico Unipraias. A servidão administrativa é um direito real de gozo de natureza pública, instituído sobre imóvel alheio com base no interesse coletivo, o qual, uma vez estabelecido por lei e consolidado pelo uso, vincula o imóvel serviente de forma permanente. Não há, portanto, que se falar em necessidade de novas anuências sucessivas de proprietários lindeiros para equipamentos que utilizam o traçado já legalmente afetado ao serviço turístico.

Ademais, nos termos do art. 1.229 do Código Civil, a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo apenas em altura útil ao seu exercício. O proprietário não pode opor-se a atividades realizadas por terceiros a uma altura tal que ele não tenha interesse legítimo em impedir. No caso do ZipRider, a passagem ocorre a uma altura considerável, sem qualquer interferência no uso, gozo ou disposição do solo pelos imóveis subjacentes, não havendo prejuízo que justifique a exigência de anuência individualizada.

Exigir anuências de particulares para um espaço aéreo já ocupado e consolidado sob a égide de uma lei especial de 1997 viola a segurança jurídica e a estabilidade das relações administrativas. O Parque Unipraias opera o traçado aéreo há décadas sem qualquer oposição fundamentada dos proprietários do entorno ou da própria municipalidade, o que consolidou uma situação jurídica protegida pelo princípio da boa-fé e da presunção de legitimidade do licenciamento original.

Portanto, requer-se o imediato afastamento da exigência contida no item 7 do Parecer, reconhecendo-se que a servidão administrativa instituída pela Lei nº 1.706/1997 é título jurídico suficiente para o uso do espaço aéreo, sendo a anuência de terceiros uma formalidade inócua e desprovida de lastro legal frente ao interesse público consolidado no empreendimento.



Foto 01 — Equipamento ZipRider instalado no Parque Unipraias, demonstrando a projeção do cabo sobre a encosta do Morro da Aguada em direção à ELA. Fonte: Parque Unipraias / ZipRider.

ITEM 08

A área do empreendimento informada no EIV destoa das áreas descritas no projeto arquitetônica. Rever, compatibilizando as informações... Cientes disso, deverá ser providenciada a taxa complementar de análise do EIV.

Resposta: Em virtude do processo **1DOC 11.772/2024** onde tramita a regularização de áreas construídas nas três estações do complexo Parque Unipraias (Estação Barra Sul, Estação Mata Atlântica e Estação Laranjeiras).

Portanto, conforme o processo 1DOC 11.772/2024, a área total com Habite-se emitido considerando a área com habite-se somada à área aprovada sem habite-se com mais de 5 anos é de **10.089,49 m²** (7.542,80 m² + 2.546,69 m²), mais a Super Gyro Tower de 389,16 m², totalizando **10.478,65 m²**. Contudo, existe ainda uma área total a regularizar de **1.453,66 m²**, a ser tratada no processo 1DOC 11.772/2024.

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)
Área total do lote (gleba)	25.698,21
Área construída com Habite-se emitido	7.542,80
Área construída aprovada sem Habite-se (> 5 anos, em regularização — 1DOC 11.772/2024)	2.546,69
Área de embarque e desembarque da Super Gyro Tower	389,16
Total de Área Construída	11.932,31
Total com habite-se (incluindo SGT)	10.478,65

Observações:

O processo **1DOC 11.772/2024** trata da regularização das áreas construídas nas três estações (EBS, EMA e ELA).

A **Super Gyro Tower** (389,16 m²) é nova construção, sujeita às normas vigentes, e não integra o referido processo de regularização.

A **área total com Habite-se (10.478,65 m²)** = área com Habite-se (7.542,80 m²) + área aprovada sem Habite-se com mais de 5 anos (2.546,69 m²) + Super Gyro Tower (389,16 m²).

ITEM 09

A CEIV entende que em virtude da localização e da altura do equipamento Super Gyro Tower, bem como das torres do teleférico, faz-se necessária a apresentação das respectivas autorizações emitidas pelo órgão aeronáutico competente.

Resposta: Apresentamos em anexo o Parecer Técnico emitido pelo DECEA (Departamento de Controle do Espaço Aéreo - Comando da Aeronáutica), relativo à Análise de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA). O documento oficial atesta que a altura final da Super Gyro Tower e das torres de sustentação do teleférico não viola as superfícies limitadoras de obstáculos do aeródromo mais próximo, estando a instalação aprovada desde que cumpridas as normativas de balizamento noturno e pintura (RBAC 154 e ICA 11-408), as quais já foram incorporadas ao projeto.

ITEM 10

Anexar o levantamento topográfico planialtimétrico em formato ".PDF", abrangendo todas as áreas integrantes do Parque Unipraias, bem como os estacionamentos, com a indicação das dimensões, curvas de níveis, declividades, APP's incidentes, a RPPN, e as edificações existentes.

Resposta: O levantamento topográfico planialtimétrico completo e atualizado foi anexado ao processo em formato PDF. A planta detalha: curvas de nível com equidistância de 1,0 metro; demarcação exata das APPs (Rio Camboriú e faixas de declividade > 45°); localização e perímetro da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN); perímetro das edificações existentes e projetadas devidamente cotadas; e os polígonos dos estacionamentos da EBS e ELA.

ITEM 11

A CEIV entende que a nota constante na página 2 do EIV deverá ser revisada, uma vez que o EIV é um documento disponibilizado a todos interessados, conforme dispõe a legislação vigente.

Resposta: A nota de restrição de acesso/confidencialidade foi permanentemente removida da página 2 do documento do EIV, reconhecendo plenamente o caráter público das informações nele contidas, em conformidade com a Lei Complementar n. 24/2018 e o Decreto Municipal n. 10.915/2022.

ITEM 12

Apresentar o cronograma de execução da obra, bem como a planta do canteiro de obra. No entanto, conforme imagens... aparentemente a Super Gyro Tower já foi instalada. Com relação ao tema canteiro de obras: a) Incluir um subcapítulo... detalhar logística... notificação BC Trânsito; b) Apresentar o projeto do canteiro; c) Especificar veículos; d) Incluir dispositivos de alerta.

Resposta: O EIV foi ajustado para refletir as fases já executadas e os pendentes. O subcapítulo "Canteiro de Obras" foi incluído com os seguintes detalhamentos:

A) Logística: A carga e descarga ocorrem via acesso exclusivo de serviço no Morro da Aguada, a partir da Av. Rodesindo Pavan. Todo transporte pesado proveniente do porto é monitorado. Conforme exigido, a Autarquia BC Trânsito será notificada com 48h de antecedência caso haja transporte especial ou bloqueio parcial da via (art. 95 do CTB).

B) Projeto: A planta do canteiro em formato DWG/PDF, mostrando os locais de pré-montagem temporária na ELA e transporte final à EMA, foi anexada.

C) Veículos dimensionados: Guindaste 220t (17m x 2,6m), Guindaste 90t (14m x 2,4m), Carreta de 5 eixos (11m x 2,45m) e Caminhão Munck (9m x 2,45m).

D) Dispositivos: O acesso utilizado não interfere diretamente no fluxo contínuo urbano por ser via de serviço isolada; o cronograma visual atualizado da instalação da atração consta na Figura 15 do EIV.

ITEM 13

Informar no projeto arquitetônico a dimensão da Super Gyro Tower e formas de acesso à sua estrutura (plantas baixas), bem como a sua altura (cortes).

Resposta: O projeto arquitetônico anexo foi devidamente revisado e complementado. As novas pranchas incluem as plantas baixas da base estrutural da atração (nível $\pm 0,00$) e os detalhes de acesso à cabine giratória (com indicação das normas de acessibilidade). Foram adicionados cortes esquemáticos longitudinal e transversal que demonstram a altura total de 53 metros a partir da base, bem como o detalhamento de ancoragem, embasado nos projetos técnicos originais do fornecedor suíço (INTAMIN).



Foto 02 — Vista da cabine giratória da Super Gyro Tower com capacidade para passageiros. Fonte: Parque Unipraias.



Foto 03 — Estrutura treliçada da Super Gyro Tower (53 m) sobre o Morro da Aguada. Fonte: Parque Unipraias.

ITEM 14

Apresentar as demais matrículas que integram o Parque Unipraias. Faltam matrículas abrangendo a integralidade da EMA, da RPPN e da ELA, bem como a área de estacionamento próximo da ELA.

Resposta: Seguem anexas ao processo as Certidões de Inteiro Teor atualizadas, emitidas pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, contemplando a integralidade do polígono do empreendimento: Matrículas n. 94 e 11.951 referentes à Estação Barra Sul; matrícula englobando a área da Estação Mata Atlântica e a RPPN Normando Tedesco; e as matrículas pertinentes à Estação Laranjeiras e suas respectivas áreas de estacionamento.

ITEM 15

Complementar o item 2.3 (Descrição das Obras) e item 6 (Conclusão) do EIV, informando que as Leis Municipais n. 2.686/2006 e a n. 2.794/2008 estipulam a previsão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, para empreendimentos de impacto.

Resposta: Os textos dos itens 2.3 e 6 foram complementados. Foi incluído o esclarecimento histórico de que o Parque Unipraias é um empreendimento consolidado e operante desde 1999, data anterior à exigência de EIV. As ampliações posteriores foram feitas nas áreas já licenciadas. O texto destaca explicitamente que o atual Estudo de Impacto de Vizinhança atende às exigências das Leis Municipais n. 2.686/2006, n. 2.794/2008 e da regulamentação específica trazida pela LC n. 24/2018, concentrando a análise dos impactos prioritariamente na implantação da nova Super Gyro Tower e nas áreas de regularização.

ITEM 16

Anexar a licença ambiental para a supressão da vegetação (Mata Atlântica), emitida pelo órgão ambiental competente, para as áreas construídas a serem regularizadas.

Resposta: Informamos que não ocorreu e não será necessária nenhuma supressão de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica para a instalação da atração Super Gyro Tower, uma vez que a mesma foi e está sendo instalada em um platô já antropizado e consolidado dentro da Estação Mata Atlântica. Para atestar a regularidade ambiental das intervenções, anexamos a Certidão de Conformidade Ambiental (CCA) n. 002/2025 emitida pelo órgão ambiental municipal.

ITEM 17

Rever a referência indicada no item 2.5.1 do EIV (Erro! Fonte de referência não encontrada).

Resposta: A mensagem de erro ("Erro! Fonte de referência não encontrada") presente no item 2.5.1, ocasionada por quebra de link cruzado no processador de textos, foi devidamente corrigida. O item "Resultados do Levantamento Florístico" agora aponta corretamente para a tabela e o texto fonte na versão atualizada do EIV.

ITEM 18

Complementar o item 2.7.2 (Consumo de água) quanto ao consumo de água, pois está sendo informado duas vezes o consumo da Estação Barra Sul, com dados contraditórios entre si... e faltando a indicação da 3ª estação.

Resposta: O equívoco nas denominações foi corrigido. O item 2.7.2 agora apresenta os valores corretos baseados em faturas reais (média de 12 meses):

- **Estação Barra Sul (EBS):** Consumo médio de 317 m³/mês;
- **Estação Laranjeiras (ELA):** Consumo médio de 96 m³/mês;
- **Estação Mata Atlântica (EMA):** Consumo médio estimado em 90 m³/mês para a fase de operação atual;
- **Fase de Obra (Super Gyro Tower):** Demanda adicional provisória estimada em 22,5 m³/mês (cálculo de 0,25m³ por m² de área de implantação - 90m²).

ITEM 19

O item 2.7.3 (Produção de resíduos sólidos) do EIV deverá ser complementado quanto aos resíduos sólidos urbano (lixo orgânico e reciclado) produzido no Parque Unipraias e estimativa de aumento de demanda em razão do novo atrativo.

Resposta: O item foi ampliado. O EIV detalha agora que os resíduos (Classe II - orgânicos e recicláveis) gerados na Estação Mata Atlântica são alocados em contentores segregados e transportados diariamente (ou até três vezes ao dia na alta temporada) via veículo 4x4 até a Estação Laranjeiras para coleta pela concessionária Ambiental. Destaca-se que a implantação da nova atração não acarretará aumento volumétrico significativo na produção total de resíduos do parque, pois a atração atende aos visitantes que já estão contabilizados no fluxo operacional de entrada da Barra Sul e Laranjeiras. O PGRS atualizado acompanha o processo.

ITEM 20

Complementar o item 2.7.4 (Produção de efluentes líquidos) do EIV quanto ao volume estimado dos efluentes líquidos destinados ao sistema de esgoto sanitário nas 3 estações (fase de implantação e operação).

Resposta: O item foi complementado aplicando o Coeficiente de Retorno de Esgoto de 0,80 sobre o consumo de água, conforme diretriz da NBR 9649. O volume estimado destinado ao sistema público (EMASA) é:

- **Fase de Operação:** EBS ($\sim 253,6 \text{ m}^3/\text{mês}$); ELA ($\sim 76,8 \text{ m}^3/\text{mês}$); EMA ($\sim 72,0 \text{ m}^3/\text{mês}$).
- **Fase de Implantação (Obras):** Estima-se $18,0 \text{ m}^3/\text{mês}$ (atendido por banheiros químicos com recolhimento por empresa limpa-fossa licenciada).

Ressalta-se que a rede coletora que interliga a Estação Mata Atlântica à rede da Estação Laranjeiras foi executada pelo próprio empreendedor como contrapartida e doada à EMASA.

ITEM 21

Os itens 2.7.5 (Efluente de drenagem e águas pluviais geradas) e 2.7.6 (Produção de ruído, calor, vibração e radiação e emissões atmosféricas) do EIV não foram desenvolvidos. Rever, apresentando os respectivos dados...

Resposta: Os itens foram plenamente desenvolvidos na nova versão do EIV:

Item 2.7.5 (Drenagem): A implantação da base da nova torre ocupou de $389,16 \text{ m}^2$. O incremento no volume de escoamento superficial pluvial é irrelevante frente à bacia de contribuição da morraria. A drenagem local foi inspecionada e comporta a captação.

- Estação Barra Sul: área de cobertura da edificação $1.928,39 \text{ m}^2$ – todos os efluentes líquidos de drenagem pluvial são despejados na rede de águas pluviais municipal que atende a Barra Sul.

- Estação Mata Atlântica: área total de cobertura das edificações 1.579,85 m² – todos os efluentes líquidos de drenagem pluvial das estruturas edificadas na mata são despejados no próprio local, seguindo a infiltração natural do terreno da mata e conduzida pelos talvegues. Parte da água é absorvida e parte segue o fluxo natural pelas valas de infiltração seguindo pelas valas.
- Estação Laranjeiras: área de cobertura da edificação 935,18 m² – todos os efluentes líquidos de drenagem pluvial são despejados na rede de águas pluviais municipal que atende a praia de Laranjeiras.

Item 2.7.6 (Emissões Físicas): RUÍDO: O equipamento de içamento da torre utiliza motores elétricos modernos, cujas emissões sonoras (< 60 dB) estão dentro dos parâmetros da NBR 10.151. CALOR, VIBRAÇÃO E RADIAÇÃO: A operação é 100% elétrica e estruturalmente isolada, sendo as emissões térmicas e de vibração indetectáveis para a vizinhança externa (áreas residenciais mais próximas localizam-se a cerca de 500m de distância).

ITEM 22

Desenvolver o item 2.7.8 (Estudo de Ventilação) do EIV, apresentando a fundamentação técnica quanto a “... não há necessidade de apresentação do estudo.”

Resposta: Para fundamentar a dispensa do estudo, anexamos o Laudo Técnico e as especificações de projeto emitidos pela fabricante INTAMIN AMUSEMENT RIDES (Suíça). O documento certifica que a torre possui estrutura do tipo treliçada metálica (aberta e altamente porosa), o que evita o "efeito de parede" e a criação de correntes ou turbilhonamentos significativos no microclima local. O cálculo estrutural foi avaliado em túnel de vento para garantir a estabilidade do equipamento conforme a norma internacional EN 13814, os Eurocodes e a NBR 6123 brasileira. Portanto, não há barreiras eólicas que impactem a vizinhança.

ITEM 23

Com relação ao item 2.7.9 Sistema Viário e o Empreendimento (Estudo de Tráfego) e 2.7.9.5 Sistema Viário da Área de Vizinhança: (Solicitações a até r envolvendo legibilidade de mapas, cotas de vagas PNE/Idoso, explicações metodológicas e recálculos de fluxos e capacidade).

Resposta: O Estudo de Tráfego sofreu uma revisão estrutural ampla, atendendo rigorosamente a todos os subitens de "a" até "r":

- **Legibilidade:** As Figuras 66 a 188 foram substituídas por mapas com resolução aprimorada, legendas legíveis e identificação nominal de todas as vias (Av. Normando Tedesco, Av. Atlântica, Av. Rodesindo Pavan) e polos (EBS, EMA, ELA).
- **Vagas:** Adicionada +1 vaga PNE (área coberta) e +1 vaga Idoso no estacionamento da Barra Sul, superando o percentual mínimo exigido por lei (2% PNE, 5% Idoso).
- **Subcapítulos Criados:** Inseridos tópicos exclusivos mapeando os Polos Geradores de Viagens (PGVs), Dispositivos de Traffic Calming (faixas elevadas e lombadas identificadas nas vias do entorno) e Acessibilidade (imagens fotográficas do percurso pedonal acessível).
- **Divisão Modal e Contagens:** A Tabela de Escolha Modal foi renumerada. O critério de 87% de embarque na EBS e 13% na ELA foi justificado com base no balanço de vendas de bilheteria física de 2024. As contagens de tráfego volumétricas corrigiram a inclusão do Movimento 2 (trevo de Laranjeiras).
- **Nível de Serviço (LOS):** As tabelas 28 a 30 foram recalculadas utilizando a metodologia HCM 2010. Fatores de ajuste sazonal e conversão UCP foram detalhados em texto. A avaliação final confirma que a variação do LOS devido ao novo atrativo (aumento de 99 viagens/hora pico) produz um impacto viário que não chega a alterar a classe de serviço em 5 dos 6 pontos de análise.

ITEM 24

Para o item 2.9 (Geração de Emprego e Renda) deverão ser informados os dados de operação, também.

Resposta: A seção 2.14 do EIV foi devidamente atualizada com a inclusão da tabela completa de cargos e remunerações para a fase de operação do Parque Unipraias, incluindo os colaboradores da Super Gyro Tower. O quadro abaixo apresenta os **123 postos de trabalho diretos** e a folha mensal total de **R\$ 380.751,64**:

Administrativo / Comercial

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Analista Ambiental	1	3.682,64
Aprendiz de Orientador	6	8.268,00
Assistente Administrativo	3	10.506,69
Assistente Comercial	4	14.088,33
Atendente	1	2.182,00
Auxiliar Administrativo	2	5.916,37
Coordenador de Marketing	1	5.080,05
Promotor Comercial	1	5.971,31
Recepcionista	1	2.791,15
Supervisores	3	27.400,12
Subtotal	23	85.886,66

Predial

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Aux. de Manut. e Cons. Predial	3	10.840,14
Auxiliar de Conservação Predial	3	9.060,65
Eletricista	3	11.323,53
Jardineiro II	1	2.600,81
Líder de Manutenção Predial	1	6.000,11
Supervisor de Qualidade	1	8.798,18
Líder de Qualidade	2	8.496,76
Pedreiro	3	10.840,14

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Subtotal	17	67.960,32

Limpeza

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Auxiliar de Limpeza	5	10.910,00
Auxiliar de Limpeza I	2	4.985,22
Auxiliar de Limpeza II	2	4.985,22
Auxiliar de Limpeza Sênior	2	5.578,08
Limpeza e Conservação	2	4.364,00
Subtotal	13	30.822,52

Atendimento

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Monitor(a) YouHooo	4	8.728,00
Monitor(a) YouHooo II	3	7.073,59
Monitor YouHooo Sênior	1	3.144,43
Monitor(a) de Zip Rider	5	10.910,00
Monitor(a) de Zip Rider II	1	2.382,70
Monitor(a) de Zip Rider Sênior	2	6.038,84
Líder de Caixa	1	2.971,31
Atendente	1	2.259,06
Gerente	2	26.694,82
Operador(a) de Caixa	3	6.546,00
Operador(a) de Caixa II	5	12.231,75

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Operador(a) de Teleférico II	4	10.845,62
Operador(a) de Teleférico	2	4.364,00
Operador de Teleférico Sênior	1	3.019,42
Operador de Caixa Sênior	1	3.144,43
Orientador II	4	9.602,08
Orientador(a)	4	8.728,00
Orientador(a) Sênior	2	6.288,85
Orientador(a) Sênior II	1	4.005,39
Subtotal	47	138.978,29

Manutenção

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Técnico em Eletromecânica	2	11.942,62
Líder de Eletroeletrônica	1	8.400,15
Eletricista de Manutenção	1	5.544,10
Auxiliar de Mecânico(a)	5	15.097,74
Mecânico	5	20.026,94
Mecânico Sênior	1	4.773,60
Supervisor de Eletromecânica	2	12.452,18
Subtotal	17	78.237,33

Super Gyro Tower

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Atendente	2	5.326,43

Cargo	Qtd.	Renda Mensal (R\$)
Auxiliar de Mecânico(a)	1	3.019,55
Líder Eletricista	1	6.600,11
Mecânico	1	4.005,39
Operador de Caixa Júnior	1	2.182,00
Subtotal	6	21.133,48
TOTAL GERAL — Parque Unipraias + Super Gyro Tower		123 R\$ 380.751,64

Fonte: Planilha CARGOS E RENDA — Parque Unipraias / Bontur S.A., 2026. Dados utilizados para o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Fase de Implantação (Obras): Geração de 68 empregos diretos simultâneos no pico da montagem, incluindo 20 carpinteiros, 15 meio-oficiais, 11 serventes, 8 pedreiros e demais técnicos especializados, com salários baseados na convenção SINDUSCON.

Fase de Operação: A operação específica da Super Gyro Tower gerará 5 novos postos de trabalho fixos (2 operadores de equipamento, 2 atendentes/supervisão e 1 técnico de manutenção elétrico-mecânica), além de reforçar a segurança e manutenção dos 120+ empregos já garantidos pelo funcionamento global do complexo Parque Unipraias.

ITEM 25

Rever o valor do investimento, pois a informação descrita no item 2.10 do EIV está equivocada (R\$53.000.00,00). Rever, indicando o valor por extenso.

Resposta: O erro de digitação no item 2.10 foi corrigido. O valor global do investimento previsto exclusivamente para o equipamento da Super Gyro Tower (incluindo aquisição do fabricante suíço, importação, impostos, fundações, frete e montagem mecânica) é **R\$ 52.998.404,00 (Cinquenta e dois milhões, novecentos e noventa e oito mil e quatrocentos e quatro reais)**, conforme discriminado na tabela abaixo:

Item — Custos de Compra e Implantação da Super Gyro Tower	Valor (R\$)
Produto — Tubos, peças, acessórios, parafusos, conectores, painéis elétricos, sistema de emergência, cabine, casa de máquinas, motores, cabos	28.898.000,00
Serviço — Supervisão técnica de montagem	1.552.404,00
Transporte Internacional — Serviços de logística, peças, tubos, equipamentos, acessórios	788.000,00
Logística — Transporte de containers com peças, partes, equipamentos, tubos	263.420,00
Importação — Taxas, impostos, serviços de acompanhamento e aduana	11.634.000,00
Impostos — ICMS, seguro, taxas	4.265.000,00
Carta de Crédito Internacional — Garantia de pagamento	1.765.000,00
Montagem — Serviço de montagem das peças	302.000,00
Máquinas e Equipamentos — Guindastes, caminhão de transporte, caminhão Munck	3.274.580,00
Locação de Equipamentos — Ferramentas e materiais para montagem	256.000,00
TOTAL	52.998.404,00

Fonte: Planilha CUSTOS MONTAGEM SUPER GYRO TOWER — Parque Unipraias / Bontur S.A., 2026.

ITEM 26

No item 3.1 (Delimitação da área de vizinhança) do EIV para a descrição da AVI, a CEIV entende que ela deve ser considerada todo o município de Balneário Camboriú, como demonstra, acertadamente, a Figura 189. Ajustar.

Resposta: O texto descritivo do Item 3.1 foi ajustado para estar perfeitamente alinhado com a Figura delineadora correspondente. O EIV agora registra formalmente que a Área de Vizinhança Indireta (AVI) engloba **todo o território do Município de Balneário Camboriú**, reconhecendo que a escala do empreendimento como âncora turística exerce atração de tráfego, consumo de recursos e geração de impostos que repercutem em escala macrourbana.

ITEM 27

O item 3.2 (Aspectos históricos da vizinhança) do EIV carece desenvolvimento. Equacionar.

Resposta: O capítulo de aspectos históricos foi substancialmente ampliado e subdividido para melhor caracterizar as regiões impactadas. **Barra Sul e Bairro da Barra:** Abordamos seu status de "marco zero" colonial do município, a herança açoriana, a construção da antiga Ponte Pênsil, e a radical mudança de perfil de vila de pescadores para um complexo hoteleiro e de luxo, impulsionada em 1999 com a construção do Parque Unipraias. **Laranjeiras:** Detalhamos sua ocupação pré-colonial indígena evidenciada pelos "sambaquis" (sítios arqueológicos), bem como a conservação atual do seu caráter natural e de pesca artesanal tradicional.

ITEM 28

A CEIV entende que o item 3.4 (Características do espaço urbano, zoneamento...) necessita de complementação. A EMA não possui aderência ao microzona ZAN-III, devendo ser reformulado o texto apresentado. Além disso, a RPPN, ao que parece, possui área na ZAN-II, também.

Resposta: A classificação de zoneamento foi completamente refeita com base nos mapas oficiais de Geoprocessamento do Plano Diretor de BC. O novo texto clarifica que:

- **Estação Barra Sul (EBS):** ZACC-I-A (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade) c/ sobreposição de AIETUR.
- **Estação Laranjeiras (ELA):** ZACI-A (Zona de Ambiente Construído Interpraías).
- **Estação Mata Atlântica (EMA):** Inserida em ZAN-III (Zona de Ambiente Natural de Preservação Permanente). É ressaltado que a existência da estação ali é uma condição histórica consolidada por excepcionalidade legal (Lei Turística de 1997 e AIETUR 2008), motivo pelo qual diverge dos parâmetros habituais da ZAN-III.

- **Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN):** Conforme base de dados, a reserva de 38.225 m² estende-se topograficamente por polígonos que abrangem 88,23% em ZAN-III e 11,77% em ZAN-II.

ITEM 29

O item 3.4.1 (Limitações da ocupação do solo) do EIV deve ser revisto, pois incidem sobre o imóvel limitações, especialmente na EMA.

Resposta: O item foi revisado para elencar todas as limitações ambientais e urbanísticas reais incidentes sobre a Estação Mata Atlântica (EMA).

São elas: (1) **APPs topográficas:** áreas com declividade superior a 45 graus e cumeadas de morro protegidas pelo Código Florestal (Lei Federal 12.651/12);

(2) **Lei da Mata Atlântica** (Lei Federal 11.428/06): limitador severo de supressão da vegetação secundária em estágio médio/avançado;

(3) Restrições do **Plano de Manejo da APA Costa Brava;**

(4) Vedações da macrozona **ZAN-III** (Lei Municipal 2.794/08).

O EIV justifica que, dadas essas limitações estritas, a implantação da nova atração (Super Gyro Tower) foi condicionada e viabilizada unicamente por ocorrer sobre área de clareira que já se encontrava pavimentada e edificada desde 1999, não infringindo tais limitadores espaciais.

ITEM 30

A CEIV solicita que a consultoria evidencie com maior precisão o que consta sublinhado no item 3.4.3 (Esgoto sanitário)... Ainda, apresentar a Viabilidade (abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário)... emitida pela EMASA, constando o grau de impacto de cada estação.

Resposta: O texto sublinhado, referente à execução da rede de esgoto sanitário compreendendo a EMA e ELA em conjunto com a EMASA viabilizando a coleta do esgotamento sanitário naquela região. A **Carta de Viabilidade Técnica emitida pela EMASA**, atestando a regularidade e capacidade

hidrossanitária sera apresentada quando resposndido os protocolos EMASA7.742/2019, 119.550/2025 e 119.551/2025.

O grau de impacto de efluentes da atração Super Gyro Tower foi avaliado como "Baixo", pois a atração não insere banheiros adicionais próprios e não atrai público independente que aumente de forma autônoma a geração nas estações EBS e ELA, cujas interligações de esgoto encontram-se em funcionamento regular e tarifado.

ITEM 31

Relacionado ao item 3.4.5 (Resíduos sólidos) do EIV deverá ser apresentada a Viabilidade de recolhimento emitida pela concessionária desse serviço público (Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento Ltda) para as 3 estações.

Resposta: Condicionado prazo para apresentação da Declaração de Viabilidade Operacional emitida pela concessionária **Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento Ltda.** A declaração atestara que o sistema municipal de coleta possui rotas programadas e capacidade operacional ociosa para absorver os volumes das frações de lixo orgânico e rejeitos das estações Barra Sul e Laranjeiras, pontos designados de acondicionamento para toda a estrutura do parque, incluindo a centralização dos resíduos descidos da Estação Mata Atlântica.

ITEM 32

Anexar a Viabilidade de atendimento atualizada, expedida pela CELESC, para a EMA, considerando a Super Gyro Tower, bem como os demais equipamentos dessa estação.

Resposta: O projeto elétrico atualizado do Parque Unipraias foi submetido à CELESC. Em anexo, fornecemos o documento oficial de **Viabilidade de Atendimento de Demanda de Energia Elétrica** emitido pela concessionária. O estudo considera a potência instalada dos cabos, bondinhos e o acréscimo estimado entre 112 kW e 128 kW (140 a 160 KVA) para os motores elétricos, sistema hidráulico de içamento e climatização (HVAC) próprios da Super Gyro Tower, confirmando a estabilidade da subestação supridora local sem causar quedas de tensão na vizinhança.

ITEM 33

Para o item 3.5.1 (Saúde) do EIV o fluxo textual não possui coerência... Ainda, a CEIV solicita que seja indicado no EIV como é efetuado o atendimento ao usuário... num eventual atendimento médico de urgência/emergência (Como é o atendimento/ resgate/ quem realiza? Qual é o encaminhamento/prá onde?).

Resposta: (2.20.1) A redação do capítulo de saúde foi reestruturada para garantir fluidez. Incluímos um tópico detalhado descrevendo o **Plano de Ação de Emergência (PAE)** do Parque Unipraias:

O bem-estar e a qualidade de vida da população, assim como os investimentos públicos nesta área, podem ser demonstrados por indicadores da área da saúde. Segundo o Ministério da Saúde, a taxa ideal de leitos por mil habitantes é em torno de 2,5 e 3. Santa Catarina apresenta 2,5 leitos por mil habitantes, e Balneário Camboriú, com população estimada de **149.227 habitantes** (DATASUS, 2024), mantém estrutura de saúde compatível com este indicador.

De acordo com dados do **CNES – 1.º RDQA/2024** (Secretaria Municipal de Saúde de Balneário Camboriú, maio/2024), a rede vinculada ao SUS totaliza **69 estabelecimentos de saúde**, conforme Tabela 19 a seguir. A rede privada (não-SUS) acrescenta ainda centenas de consultórios e clínicas especializadas, não contabilizados na tabela abaixo.

Estabelecimentos de saúde vinculados ao SUS em Balneário Camboriú — 2024

Tipo de Estabelecimento	Total SUS
Unidade de Apoio Diagnose e Terapia (SADT Isolado)	17
Clínica / Centro de Especialidade	15
Centro de Saúde / Unidade Básica (UBS)	12
Policlínica	4
Unidade Móvel de Nível Pré-Hospitalar na Área de Urgência	4

Tipo de Estabelecimento	Total SUS
Farmácia	4
Centro de Atenção Psicossocial (CAPS)	2
Pronto Atendimento (UPA)	2
Unidade de Vigilância em Saúde	2
Hospital Geral (gestão municipal)	1
Central de Regulação Médica das Urgências	1
Central de Abastecimento	1
Unidade Móvel Terrestre	1
Central de Gestão em Saúde	1
Unidade de Atenção em Regime Residencial	1
Central de Regulação do Acesso	1
Total	69

Fonte: CNES / 1.º RDQA 2024 — Secretaria Municipal de Saúde de Balneário Camboriú, maio/2024.

O Hospital Municipal Ruth Cardoso (HMRC) é a principal unidade pública de urgência e emergência, tendo registrado **2.892 internações** no 1.º quadrimestre de 2024, operando com leitos de Clínica Médica, Clínica Cirúrgica, UTI Adulto, UTI Neonatal e Centro Obstétrico. O Hospital e Maternidade Santa Luíza complementa a rede privada, com 788 partos registrados no mesmo período. Vale destacar que **não foram identificados equipamentos públicos de saúde no entorno imediato do empreendimento.**

2.20.2 Plano de Ação de Emergência (PAE) — Parque Unipraias

O Parque Unipraias conta com estrutura própria de atendimento de primeiros socorros, complementada pelos serviços de urgência e emergência do município. O fluxo de atendimento está descrito na tabela a seguir:

Plano de Ação de Emergência (PAE) — Parque Unipraias

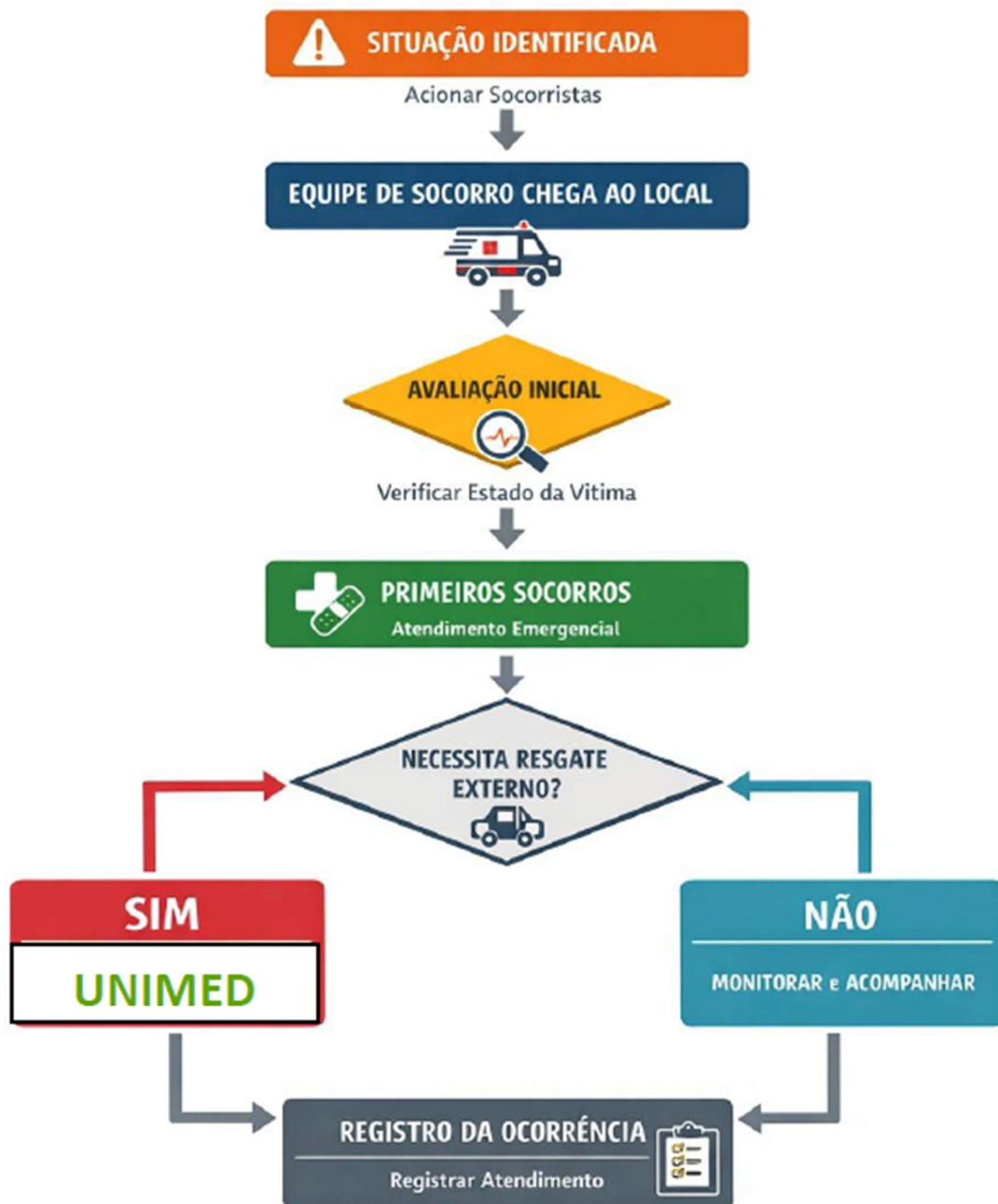
Nível de Atendimento	Responsável / Recurso	Procedimento
1º Atendimento (imediato)	Brigadistas Socorristas do Parque Unipraias (todas as estações) + DEA e macas de resgate	Estabilização do paciente, primeiros socorros ambulatoriais via rádio entre estações
Acionamento (urgência / emergência)	SAMU – 192 Corpo de Bombeiros – 193	Acionamento simultâneo quando os primeiros socorros forem insuficientes
Resgate e Evacuação (acidente na EMA)	Sistema de bondinhos em velocidade de segurança (via principal) ou via de manutenção pavimentada ELA → cume (via alternativa)	Estabilização no local e transporte ao nível inferior para embarque no veículo do SAMU
Encaminhamento (destino hospitalar)	Hospital Municipal Ruth Cardoso (referência SUS) ou Unimed Litoral	Conforme triagem clínica e cobertura de plano de saúde do visitante

Fonte: Parque Unipraias / ProFloresta, 2026.



PROTOCOLO DE ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA

Parque Unipraias



ITEM 34

O item 3.5.4 (Patrimônio histórico e cultural) do EIV informa apenas os bens históricos culturais materiais, desconsiderando aqueles descritos na Lei Municipal n. 4.874/2024 e n. 4.950/2024. Complementar o EIV, abrangendo-os, bem como os bens culturais imateriais.

Resposta: O item foi substancialmente complementado. Além dos patrimônios edificados (Igreja NS do Bom Sucesso e Igreja Luterana), o EIV agora mapeia o Patrimônio Imaterial protegido por força das Leis Municipais nº 4.874/2024, nº 4.950/2024 e etc... Destaca-se a **Pesca Artesanal da Tainha**, prática identitária tradicional das comunidades praianas, especialmente da Barra e Laranjeiras, e a **Festa do Divino Espírito Santo**. O estudo conclui que a implantação da nova atração contemplativa, restrita ao topo do morro, não gera sombreamento, perturbação sonora ou barreiras físicas que impeçam a continuidade dos arrastos da tainha nas praias vizinhas, respeitando a cultura imaterial.

ITEM 35

No item 3.5.5 (Praças, áreas verdes e espaços públicos) do EIV, a CEIV solicita a inclusão do Parque Natural Municipal Raimundo González Malta e das praias do município. Além disso, a revisão da descrição relacionada a Praça Fonte das Sereias.

Resposta: O rol de equipamentos ambientais urbanos do EIV foi atualizado. Incluímos o mapeamento do **Parque Ecológico Raimundo González Malta** (área verde central da cidade) e de toda a extensão do domínio público litorâneo englobando a **Praia Central e Praias Agrestes**, analisadas sob o viés de espaços de lazer massivo. Adicionalmente, o texto sobre a **Praça Fonte das Sereias** foi devidamente corrigido ao qual passou a ser chamar **Complexo de Lazer José Urbano Caseca dos Santos**, detalhando sua real função ornamental e integração com as vias de acesso sul.

ITEM 36

O item relativo a Leitura da Paisagem (3.7) deverá demonstrar a partir de imagens, as edificações existentes e propostas, bem como a relação com o entorno imediato, sobretudo a partir do ponto de vista do observador em área pública (passeio, praia, molhe)...

Resposta: Elaboramos um Estudo de Impacto Visual e Paisagístico completo (anexado ao EIV). O material utiliza modelagem 3D fotorealística inserida em fotografias reais a partir dos três pontos de observação públicos exigidos pela CEIV: 1) Molhe da Barra Sul olhando em direção à montanha; 2) Mirante do passeio da Praia Central; e 3) Faixa de areia da Praia de Laranjeiras. A análise conclui que, apesar de a Super Gyro Tower atingir 53 metros de altura no cume da cota altimétrica, seu design de haste esbelta treliçada tem transparência visual de mais de 70%, o que preserva a legibilidade da silhueta verde da Morraria da Aguada. Como medidas mitigadoras paisagísticas, a torre será pintada em paleta de cor cinza fosco (neutra, imitando os postes do teleférico) e seu projeto luminotécnico noturno proibirá luzes estroboscópicas direcionadas ao mar, empregando iluminação cênica de baixa poluição visual.

Registro Fotográfico — Fotos Reais do Empreendimento

As fotografias abaixo correspondem ao empreendimento real (Super Gyro Tower e Parque Unipraias — Bontur S.A.), registradas nos pontos de observação indicados pela CEIV: área pública, orla, plataforma da EMA e vistas panorâmicas. Fonte: Parque Unipraias / Bontur S.A., 2025–2026.

Ponto 01 — Estação Barra Sul (EBS) e Super Gyro Tower



Ponto 02 — Estação Mata Atlântica (EMA) e Super Gyro Tower



Ponto 03 — Praia de Laranjeiras / Estação Laranjeiras (ELA)



Ponto 04 — Vista Panorâmica e Entorno Imediato



ITEM 37

O item correspondente a **Análise dos Níveis de Pressão Sonora (item 3.8)** deverá trazer as aferições in loco (laudo) avaliando tais constatações com os limites estabelecidos.

Resposta: Apresentamos o Laudo Técnico de Ruído Ambiental elaborado em 01/04/2026 (validade até 01/04/2027), com medições realizadas in loco em 27/03/2026 (período diurno: 11h26 às 12h41), em conformidade com a NBR 10.151:2019, Resolução CONAMA nº 1 e normas complementares.

Limites NBR 10.151 aplicáveis (áreas mistas com predominância de atividades culturais, lazer e turismo): 65 dB(A) — período diurno | 55 dB(A) — período noturno.

Condições Meteorológicas (27/03/2026)

Céu com poucas nuvens · Temperatura média $\approx 27^{\circ}\text{C}$ · Vento ~ 14 km/h (proveniência Oeste/Sul) · Sem chuva ou intempéries.

Resultados das Medições — Tabela de Níveis de Pressão Sonora (LAeq)

Ponto	Localização	LAeq Global dB(A)	Limite NBR dB(A)	Situação
Pin 1	Área interna — Estação 3, próximo dos bondinhos	71	65 (diurno)	✓ Conforme*
Pin 2	Área interna — Estação 3, próximo dos cabos / plataforma	74	65 (diurno)	✓ Conforme*
Pin 3	Área interna — Estação 1, próximo dos bondinhos	77	65 (diurno)	✓ Conforme*
Pin 4	Área interna — Estação 1, próximo da bilheteria	71	65 (diurno)	✓ Conforme*
P1	Rotatória — Av. Rodesindo Pavan (ao lado da Estação 3)	62	65 (diurno)	✓ Conforme
P2	Rua Sabino Pedro Vicente — frente ao restaurante Conchas do Zequinha	65	65 (diurno)	✓ Conforme
P3	Entre a Estação 3 e o Calçadão de Laranjeiras	61	65 (diurno)	✓ Conforme
P4	Próximo ao centro da Estação 2 (EMA)	61	65 (diurno)	✓ Conforme
P5	Próximo do ZipRider e do YouHooo — Estação 2	65	65 (diurno)	✓ Conforme
P6	Extremo Leste da Estação 2	62	65 (diurno)	✓ Conforme
P7	Início do Molhe da Barra Sul / Letreiro Eu ♥ BC	61	65 (diurno)	✓ Conforme
P8	Av. Atlântica — entre Estação 1 e Barco do Pirata	65	65 (diurno)	✓ Conforme
P9	Estacionamento interno — ao lado do edifício da Estação 1	54	65 (diurno)	✓ Conforme

(*) Pontos internos (Pin 1–4): os níveis globais são influenciados pelas operações dos próprios bondinhos/teleférico no interior das estações; os níveis específicos atribuíveis ao empreendimento, isolados de ruídos intrusivos externos, ficaram ≤ 65 dB(A), em conformidade com a NBR 10.151.

✓ Conclusão do Laudo:

Os resultados demonstram que as atividades operacionais das atrações do Parque Unipraias geram ruídos que **não representam potencial impactante na paisagem sonora da região**. Todos os níveis específicos atribuíveis ao empreendimento ficaram dentro dos limites estabelecidos pela NBR

10.151:2019 para áreas de lazer e turismo (65 dB(A) diurno). O empreendimento está apto para continuar normalmente com suas atividades.

Fonte: Laudo Técnico de Ruído Ambiental — Parque Unipraias. Elaboração: 01/04/2026. Validade: 01/04/2027.

ITEM 38

Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO: I) Quanto aos acessos; II) Quanto ao entorno da edificação; III) Quanto aos estacionamentos (diversas adequações de sinalização, cotas e acessibilidade).

Resposta: O Projeto Arquitetônico (Anexo III) foi integralmente revisado e atualizado, atendendo a todos os subitens:

I) Acessos Veiculares: Inclusão de dispositivos de alerta luminosos (strobo amarelo) e sonoros (buzzer intermitente) em todos os acessos de veículos, ativados automaticamente pela abertura dos portões. Portões de correr (não há limitadores de altura – máxima liberdade dimensional). Rebaixos de meio-fio cotados (largura mínima 6,00 m) em conformidade com a NBR 9050:2020.

II) Sinalização e Acessibilidade: Piso podotátil de alerta e direcional implantado em todo o percurso da rota acessível, desde as vagas PNE/passeio público até o acesso interno ao parque, conforme NBR 16537:2021. Rampas com inclinação máxima de 8,33% e patamares de descanso a cada 50 cm de desnível.

III) Estacionamentos: EBS – novas vagas PNE em área coberta: 3 vagas (2,6% do total), 6 vagas Idoso (5,3%). Sinalização horizontal e vertical conforme Resolução CONTRAN n. 965/2022 e Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume I.

1.2. MATRIZ DE IMPACTOS — REVISÃO CONFORME CEIV

Os itens 39 a 61 dizem respeito à revisão da Matriz de Impactos do EIV. A seguir são apresentadas as justificativas técnicas para cada alteração solicitada pela CEIV.

ITEM 39

Para o impacto "Aumento do consumo de recursos naturais", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. O atributo Abrangência foi alterado de ADA (1) para AVI (5). Justificativa técnica: o consumo de insumos da construção civil (cimento, aço, madeira, combustíveis) pressiona cadeias produtivas e logísticas que abrangem toda a Área de Vizinhança Indireta e a região metropolitana. A nova Magnitude do impacto foi recalculada e atualizada na Tabela de Impactos do EIV.

ITEM 40

Para o impacto "Aumento no consumo de água com pressão no sistema de abastecimento", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI) e a valoração do atributo Reversibilidade é "3" (Parcialmente Reversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Atributos atualizados: Abrangência = 5 (AVI) — a rede de abastecimento de água da EMASA atende todo o município; Reversibilidade = 3 (Parcialmente Reversível) — o incremento de demanda sobre a rede é parcialmente reversível ao final da obra, porém exige capacidade instalada permanente durante a execução.

ITEM 41

Para o impacto "Aumento na geração de efluentes líquidos com pressão no sistema de coleta", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI) e a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — o sistema coletor de esgoto é infraestrutura municipal que atende toda a área de vizinhança; Reversibilidade = 5 (Irreversível) — as obras de ampliação da rede coletora, uma vez executadas, são permanentes.

ITEM 42

Para o impacto "Aumento no consumo de energia elétrica com pressão no sistema de geração e energia", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI) e a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — o sistema de distribuição elétrica (CELESC) é interligado em toda a AVI; Reversibilidade = 5 (Irreversível) — ampliações em subestações e redes de média tensão são obras de caráter permanente. Medida mitigadora adicional: uso de LED e sensores de presença em toda a obra para redução de consumo.

ITEM 43

Para o impacto "Aumento da geração de resíduos com pressão no sistema de coleta e destinação", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — o sistema de coleta e destinação final dos resíduos sólidos (aterro sanitário) é um serviço que atende todo o município. O Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) está em vigor, com destinação a aterro de RCC licenciado.

ITEM 44

Para o impacto "Contaminação do solo e da água", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Importância é "5" (Alta) e a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Importância = 5 (Alta) — a área está inserida na APA Costa Brava, com presença de Mata Atlântica e APP do Rio Camboriú, tornando qualquer contaminação um evento de alta relevância ecológica; Reversibilidade = 5 (Irreversível) — contaminação de solo em Mata Atlântica pode persistir por décadas. Medidas mitigadoras reforçadas: Plano de Gestão de Emergências Ambientais, kit anti-derramamento em todos os equipamentos de obra, área de lavagem de betoneiras com caixa separadora de óleo e areia, armazenamento de produtos químicos em área impermeabilizada com bacia de contenção (100% do volume do maior recipiente).

ITEM 45

Para o impacto "Aumento da impermeabilização do solo", na fase da Implantação, a CEIV entende que a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (irreversível). Ainda, a mitigação deverá ser a implantação do sistema de captação, sendo mantido o percentual de mitigação em 30%. Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Reversibilidade = 5 (Irreversível) — a impermeabilização do solo é irreversível sem obras específicas de demolição. A medida mitigadora adotada é a **implantação de sistema de captação e aproveitamento de águas pluviais** na base da Super Gyro Tower, com reservatório de armazenamento para uso na irrigação e limpeza, mantendo o percentual de mitigação de 30%.

ITEM 46

Para o impacto "Afugentamento da fauna", na fase da Implantação, a CEIV entende que o percentual de mitigação, em razão das medidas mitigadoras, deverá ser de, no máximo, 10%. Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. O percentual de mitigação foi reduzido de 20% para **10%**, reconhecendo que a manutenção da RPPN e dos corredores ecológicos tem eficácia limitada diante do alto fluxo de visitantes e do ruído inerente à operação de um parque de atrações em área de Mata Atlântica.

ITEM 47

Em relação ao impacto "Deterioração de Vias Públicas", a CEIV entende ser necessário incluir/ajustar as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Medidas mitigadoras incluídas no EIV:

- Toda carga/descarga e manobra de veículos de grande porte ocorrerá **dentro do lote**, sem utilização das vias públicas como área de manobra;
- Elaboração de **Estudo Cautelar das condições das vias** (Av. Normando Tedesco e Av. Rodesindo Pavan) antes do início da obra, com registro fotográfico e levantamento de patologias preexistentes;
- Notificação à BC Trânsito com mínimo de 48h de antecedência para qualquer AET (Autorização Especial de Trânsito), conforme art. 95 da Lei Federal n. 9.503/1997 (CTB) e art. 6º do Decreto Municipal n. 4.020/2004;
- Responsabilidade contratual do empreendedor pelo reparo imediato de danos às vias causados pela obra.

ITEM 48

Em relação ao impacto "Aumento do tráfego de veículos com pressão na infraestrutura viária", a CEIV entende ser necessário incluir/ajustar as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Medidas mitigadoras incluídas:

- Planejamento de entregas em **horários de menor fluxo** viário (antes das 8h ou após as 20h);
- Sinalização luminosa e sonora nos acessos veiculares da obra;
- Proibição de estacionamento de caminhões, guindastes e equipamentos pesados em via pública;
- Notificação prévia à BC Trânsito para transporte de cargas especiais (guindastes e carretas de 5 eixos);
- Escolta de veículos de apoio para carretas provenientes do Porto em direção à ELA.

ITEM 49

Para o impacto "Pressão no sistema público de abastecimento de água e de coleta/tratamento de efluentes", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Reversibilidade = 5 (Irreversível) — enquanto o empreendimento estiver em operação, a pressão sobre os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto é permanente e não reversível sem a cessação da atividade. Medidas mitigadoras mantidas: aeradores e redutores de fluxo nas torneiras, vasos sanitários com caixa acoplada de duplo acionamento, manutenção preventiva mensal das instalações hidrossanitárias.

ITEM 50

Para o impacto "Aumento no consumo de energia elétrica com pressão no sistema de geração e energia", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Reversibilidade = 5 (Irreversível) — a demanda de energia na fase operacional é permanente e irreversível. A Super Gyro Tower utiliza motor de alta eficiência energética (IE3) com inversor de frequência. Historicamente a EBS consome 46.145 kWh/mês. Medidas: estudo de viabilidade para geração solar fotovoltaica complementar, visando compensar o acréscimo de demanda da nova atração.

ITEM 51

Para o impacto "Aumento da geração de resíduos sólidos urbanos com pressão no sistema de coleta e destinação", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência é "5" (AVI) e a valoração do atributo Reversibilidade é "3" (Parcialmente Reversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — o sistema municipal de coleta atende toda a AVI; Reversibilidade = 3 (Parcialmente Reversível) — o impacto diminui com melhorias na coleta seletiva e

compostagem. O PGRS foi atualizado com metas de destinação adequada de 100% dos resíduos, incluindo coleta seletiva em todas as estações e destinação de resíduos orgânicos à compostagem.

ITEM 52

Para o impacto "Pressão no sistema de educação e cultura", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência deve ser "5" (AVI) e o atributo Reversibilidade é "3" (Parcialmente Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — o fluxo de visitantes gerado pelo Parque Unipraias distribui demanda por equipamentos culturais em todo o município; Reversibilidade = 3 (Parcialmente Irreversível). Como medida mitigadora, o Programa **Parque Escola** (já implementado) oferece visitas guiadas gratuitas para escolas públicas municipais e estaduais, convertendo o impacto em vetor positivo de educação ambiental e cultural.

ITEM 53

Para o impacto "Pressão no sistema de saúde", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência deve ser "5" (AVI) e o atributo Reversibilidade é "3" (Parcialmente Reversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — visitantes em toda a AVI podem necessitar dos serviços de saúde municipais; Reversibilidade = 3 (Parcialmente Reversível). Como medida mitigadora: Protocolo de Atendimento de Emergência implementado, com colaboradores treinados em primeiros socorros (mínimo 2 por estação), AED (desfibrilador) em todas as estações e comunicação direta com o SAMU (192).

ITEM 54

Para o impacto "Aumento do escoamento superficial com pressão no sistema de drenagem pluvial", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração dos atributos Abrangência deve ser "5" (AVI) e o atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Abrangência = 5 (AVI) — as águas pluviais do Morro da Aguada drenam para o Rio Camboriú e para o sistema de drenagem urbana, que serve toda a AVI; Reversibilidade = 5 (Irreversível) — a impermeabilização é permanente. Medidas mitigadoras: sistema de captação de águas pluviais na base da Super Gyro Tower, pavimentação permeável nas áreas de circulação e estacionamento da EMA, manutenção da cobertura vegetal na RPPN.

ITEM 55

Em relação ao impacto "Aumento do tráfego de veículos com pressão na infraestrutura viária", a CEIV entende que a importância é ALTA (5) e a reversibilidade é IRREVERSÍVEL (5). Ademais, é necessário incluir/ajustar as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Acatado. Importância = 5 (Alta), Reversibilidade = 5 (Irreversível). Medidas mitigadoras incluídas e ajustadas:

- Construção de **abrigo de passageiros (padrão novo BC)** na Av. Rodesindo Pavan (sentido norte), na frente da ELA;
- Implantação de **sinalização vertical** de ponto de ônibus (3 placas padrão ABNT NBR 14723) nas imediações das estações;
- Relatório técnico anual por 2 anos monitorando a eficiência das melhorias viárias no trevo de Laranjeiras;
- Incentivo ao transporte sustentável: bicicletas (paraciclos), patinetes elétricos (estações de compartilhamento) e micro-ônibus de fretamento.

ITEM 56

Em relação ao impacto "Aumento na demanda por transportes públicos", a CEIV entende que a importância é ALTA (5) e a reversibilidade é IRREVERSÍVEL (5). Ademais, necessário incluir/ajustar as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Acatado. Importância = 5 (Alta), Reversibilidade = 5 (Irreversível). Medidas mitigadoras:

- Construção de novo **abrigo de ônibus** na ELA (Av. Rodesindo Pavan, sentido norte), conforme padrão arquitetônico municipal;
- Fornecimento de **sinalização vertical** identificando os pontos de embarque/desembarque (linhas Azul, Anil e Violeta);
- Ofício à SETRAC-BC solicitando adequação de frequência nas linhas que atendem as estações em alta temporada (dezembro a março);
- Divulgação nos canais do Parque Unipraias do uso do transporte público como alternativa ao automóvel.

ITEM 57

Em relação aos impactos na fase de operação, a CEIV entende ser necessário a inclusão e avaliação dos seguintes impactos adicionais.

Resposta: Incluídos os seguintes novos impactos na Matriz de Avaliação de Impactos (fase de Operação):

Impacto Incluído	Natureza	Magnitude	Medida Mitigadora
Pressão nas vagas de estacionamento no entorno	Negativo	Média	Paraciclos, patinetes, convênio com estacionamentos privados
Pressão no sistema pedonal e cicloviário	Negativo	Média	Melhoria de calçadas, faixa elevada de pedestres
Congestionamento no acesso ao empreendimento	Negativo	Média	Faixa de acumulação interna, orientador de tráfego
Aumento da poluição visual	Negativo	Média	Cores neutras, iluminação cênica controlada
Incremento de atividade econômica no entorno	Positivo	Alta	Não requer mitigação

ITEM 58

Em relação ao impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", a CEIV entende ser necessário incluir as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Medidas mitigadoras implementadas:

- Implantação de **paraciclos públicos** nas imediações da ELA (Av. Rodesindo Pavan) — capacidade mínima de 20 bicicletas;
- Implantação de **estação de patinetes elétricos compartilhados** na EBS (Av. Normando Tedesco), em parceria com operadora credenciada pela Prefeitura;
- Sinalização de vagas exclusivas de **embarque/desembarque para vans e micro-ônibus** de excursão, dentro do lote;
- Convênio com estacionamentos privados no entorno da EBS para atendimento em alta temporada, com tarifa diferenciada para visitantes.

ITEM 59

Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Pedonal e Ciclovitário", a CEIV entende ser necessário incluir as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Medidas implementadas:

- Encaminhamento de solicitação formal à Secretaria de Obras de Balneário Camboriú para **melhoria do passeio público** na Av. Rodesindo Pavan, defronte à ELA;
- Proposta de implantação de **faixa de pedestres elevada** na Av. Rodesindo Pavan, em frente à ELA, para proporcionar travessia segura em velocidade reduzida;
- Manutenção e reposição do piso podotátil e rampas de acessibilidade no entorno das estações (responsabilidade do empreendedor nas áreas de sua testada);
- Instalação de paraciclos adicionais nas 3 estações.

ITEM 60

Em relação ao impacto "Congestionamento de Veículos no Acesso ao Empreendimento", CEIV entende ser necessário incluir as seguintes medidas mitigadoras.

Resposta: Medidas implementadas:

- Os portões de acesso ao estacionamento permanecerão **abertos durante todo o horário de funcionamento** do parque, eliminando filas na via pública;
- Criação de **faixa de acumulação interna** (mínimo 3 veículos em fila dentro do lote) antes das guaritas de controle de acesso;
- Contratação de **orientador de tráfego** nos acessos em alta temporada (dezembro a março) e feriados prolongados;
- Sistema de **monitoramento em tempo real** da ocupação dos estacionamentos com informativo digital na entrada.

ITEM 61

Para o impacto "Alteração da paisagem urbana", na fase da Operação, a CEIV entende que a valoração do atributo Abrangência deve ser "3" (AVD), a Importância deve ser "5" (Alta), e o atributo Reversibilidade é "5" (Irreversível). Ainda, considerando as medidas mitigadoras informadas, o percentual de mitigação deverá ser, no máximo, correspondente a 10%. Alterar ou justificar tecnicamente.

Resposta: Acatado. Atributos atualizados: Importância = 5 (Alta) — a Super Gyro Tower é o elemento vertical mais alto do Morro da Aguada e tem visibilidade a partir de toda a orla; Abrangência = 5 (AVD), conforme entendimento da CEIV; Reversibilidade = 5 (Parcialmente Reversível) — o equipamento pode ser desmontado ao final de sua vida útil. Percentual de mitigação = 10% (máximo). Medidas mitigadoras:

ITEM 62

Incluir como medida mitigadora a inserção da informação nos materiais de divulgação do Parque Unipraias, que o parque disponibiliza estacionamento conveniado para veículos na ELA. Tal informação, inclusive, deverá ser inserida na página do parque (www.unipraias.com.br);

Resposta: Acatado. medida mitigadora referente à disponibilização de informação sobre o estacionamento conveniado para veículos na Estação Laranjeiras (ELA) será incorporada a todos os materiais de divulgação do Parque Unipraias e ao site oficial www.unipraias.com.br. As ações previstas são:

- Inclusão de seção específica no site www.unipraias.com.br com informações sobre o estacionamento conveniado na ELA: localização, capacidade, operadora, tarifas e convênio com o Parque Unipraias;
- Inserção de informativo sobre o estacionamento conveniado nos folders e materiais impressos de divulgação do parque, distribuídos em hotéis, agências de turismo e centros de informação turística de Balneário Camboriú;
- Publicação periódica de posts nas redes sociais oficiais do Parque Unipraias (Instagram, Facebook) com indicação do estacionamento conveniado na ELA, especialmente em alta temporada;
- Exibição de sinalização informativa na entrada da ELA e nas bilheterias das demais estações, indicando a opção do estacionamento conveniado para veículos.
- A implementação dessas medidas contribuirá para reduzir a pressão sobre as vagas de estacionamento nas vias públicas do entorno da ELA, especialmente durante picos de demanda turística.



unipraias.com.br/precos

[HOME](#) | [HISTÓRIA](#) | [ESTAÇÕES](#) | [ATRAÇÕES](#) | [PREÇOS](#) | [BLOG](#) | [CONTATO](#)

COMPRAR

As operações da Super Gyro Tower podem ser interrompidas a qualquer momento devido a condições climáticas adversas ou manutenções, priorizando sempre a segurança dos visitantes.

ESTACIONAMENTOS
 ESTAÇÃO BARRA SUL - R\$ 16,00 / HORA
 ESTAÇÃO LARANJEIRAS - DISPONÍVEL POR DIÁRIA
 Consulte valor no local.

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.

ACEITAMOS PIX, CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO OU DINHEIRO.
 A los clientes extranjeros, el pago debe realizarse con tarjeta de crédito internacional o en Reales. No aceptamos monedas extranjeras.

For foreign customers, payment must be made with an international credit card or in brazilian currency (Reais). We do not accept foreign currency.

A CEIV entende que deve ser revista a classificação do Índice sobre os Recursos Naturais – ISRN, de 0 (Causa pequeno impacto nos recursos naturais) para 1 (Impacta os recursos naturais, mas o empreendimento é uma demanda reprimida no município);

Resposta: Acatado. Atributos atualizados: do Índice sobre os Recursos Naturais – ISRN = 1

ITEM 64

Após a análise da Matriz Qualiquantitativa, e considerando os apontamentos da CEIV nela incidentes, requer-se a reavaliação do Índice de Abrangência (IA), considerando a média das valorações do atributo Abrangência de cada impacto;

Resposta: Acatado. Índice de Abrangência (IA) da Matriz Qualiquantitativa foi recalculado considerando a média das valorações do atributo Abrangência de todos os impactos mapeados nas fases de Implantação e Operação, incorporando as alterações determinadas pela CEIV nos itens 39 a 61 deste Parecer.

O recálculo do IA foi realizado com base nos valores de Abrangência atualizados conforme os apontamentos da CEIV (itens 39 a 61), cujas principais alterações foram:

Abrangência dos impactos na fase de Implantação: atualizada de ADA (1) para AVI (5) nos impactos de consumo de recursos naturais, água, energia, geração de resíduos e efluentes (itens 39 a 43);

Abrangência dos impactos na fase de Operação: revisada para refletir os valores determinados pela CEIV nos itens 49 a 61;

Impacto Alteração da Paisagem Urbana: Abrangência atualizada para 3 (AVD), conforme item 61.

O novo valor do Índice de Abrangência (IA), calculado como a média ponderada das valorações de Abrangência de cada impacto identificado na Matriz Qualiquantitativa revisada, foi atualizado no EIV e repercute diretamente no Valor de Compensação (VC), conforme apurado no Item 65 deste Atendimento. O quadro completo da Matriz Qualiquantitativa revisada consta no Anexo ao EIV atualizado.

ITEM 65

O Valor de Investimento (VI), bem como o Valor de Compensação (VC) deverão ser revistos, repercutindo os apontamentos acima, bem como a repercussão da área correta objeto deste EIV. Ainda, considerando o valor expressivo do novo equipamento (Super Gyro Tower), requer-se a apresentação da planilha de investimentos, acompanhada da respectiva ART/ RRT, conforme orienta o art. 6º, §5º, da Lei Complementar n.º 24/2018. As áreas convencionais a serem regularizadas, poderão utilizar o CUB/SC médio, e não o comercial.

Resposta: O Valor de Investimento (VI) e o Valor de Compensação (VC) foram revistos conforme os apontamentos da CEIV nos itens anteriores, incorporando: (i) a área correta objeto do EIV; (ii) as novas valorações da Matriz de Impactos (itens 39 a 64); e (iii) o recálculo do Índice de Abrangência (IA) — item 64.

Valor de Investimento (VI) — Super Gyro Tower

Conforme planilha de custos de compra e implantação apresentada no Item 25 deste Atendimento, o Valor de Investimento (VI) da Super Gyro Tower é de R\$ 52.998.404,00 (Cinquenta e dois milhões, novecentos e noventa e oito mil e quatrocentos e quatro reais), corrigido e detalhado por categoria de custo, conforme discriminado no Anexo ao EIV. A ART/RRT do responsável técnico pela elaboração da planilha de investimentos será protocolada junto ao CREA/CAU-SC e anexada ao processo no prazo de 30 dias, em atendimento ao art. 6º, §5º, da Lei Complementar n.º 24/2018.

Áreas Convencionais a Regularizar — CUB/SC Médio

Para o cálculo do Valor de Compensação (VC) das áreas convencionais a regularizar (389,16 m Super Gyro Tower) será adotado o CUB/SC Médio (Custo Unitário Básico — Padrão Médio — SINDUSCON/SC), e não o CUB comercial, conforme determinação da CEIV e orientação do art. 6º, §5º, da Lei Complementar n.º 24/2018.

Valor de Compensação (VC) — Revisão

O Valor de Compensação (VC), calculado conforme a fórmula prevista na LC 24/2018, foi recalculado incorporando: (a) o VI revisado de R\$ 52.998.404,00; (b) a área correta objeto do EIV (Super Gyro Tower: 389,16 m²; (b) o novo Índice de Abrangência (IA) recalculado na Matriz Qualiquantitativa

revisada (item 64); (c) o ISRN atualizado para 1 (item 63). O quadro de cálculo do VC revisado consta no Anexo ao EIV atualizado, acompanhado da planilha de investimentos e da respectiva ART/RRT.

Comprometimento com as Condicionantes — Síntese

Acatado integralmente. O empreendedor Bontur S.A. — Bondinhos Aéreos e a consultora técnica ProFloresta Engenharia e Meio Ambiente declaram o comprometimento com todas as condicionantes do Parecer Técnico 029/2025 — CEIV:

Condicionante / Item	Prazo Comprometido	Status
Assinaturas digitais ICP-Brasil em todos os documentos (Item 01)	Imediato — entregue com este Atendimento	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido
Apresentação das anuências ZipRider e documentos aeronáuticos DECEA (Itens 07 e 09)	Justificado e Entregue com este Atendimento	<input checked="" type="checkbox"/> Cumprido
Atestado CBMSC (Habite-se) e Declaração EMASA para as 3 estações (Item 04)	180 dias após assinatura do Termo de Compromisso	 Em andamento
Aprovação formal do Conselho da Cidade — AIETUR (Item 03)	Conforme pauta do Conselho da Cidade (próxima reunião ordinária)	 Em análise pelo Conselho
Laudo de avaliação imobiliária (Item 63) e Relatório PCSV (Item 64)	180 dias após assinatura do Termo de Compromisso	 Em andamento
Monitoramento anual de tráfego por 2 anos (Item 55) e relatório de manifestações da vizinhança (Item 64)	Anual — a partir da data de aprovação do EIV	 Agendado
Abrigo de ônibus na ELA (Itens 55/56) e faixa de pedestres elevada (Item 59)	180 dias após assinatura do Termo de Compromisso	 Agendado
Demais medidas mitigadoras e compensatórias previstas na Matriz de Impactos (Itens 39–61)	Conforme cronograma de obras — Anexo XIV do EIV	 Agendado



WWW.PROFLORESTA.COM

RUA ANDORINHA, 10 BAIRRO ARIRIBÁ – SALA 31
EDIFÍCIO SPOT WORK PLACE
BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
CEP 88.338-495

O presente documento de Atendimento ao Parecer Técnico 029/2025 — CEIV, juntamente com todos os Anexos indicados, constitui o conjunto completo de respostas às 65 (sessenta e cinco) solicitações da Comissão. O empreendedor declara estar ciente de que a eventual não observância das condicionantes poderá ensejar a suspensão ou revogação da aprovação do EIV, nos termos do art. 15, § 2º, da LC 24/2018, combinado com o art. 8º do Decreto Municipal n. 10.915/2022.

CONCLUSÃO

Em atendimento ao Parecer Técnico 029/2025 emitido pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV) do Município de Balneário Camboriú, o presente documento apresenta respostas técnicas, justificativas e complementações a todos os 61 (sessenta e um) itens solicitados.

O Estudo de Impacto de Vizinhança do Parque Unipraias foi integralmente revisado, contemplando: (i) adequação formal à estrutura do Termo de Referência da Lei Complementar n. 24/2018; (ii) complementação de dados técnicos sobre consumo de recursos, infraestrutura e impactos; (iii) revisão e atualização da Matriz de Impactos com os novos valores de Abrangência, Importância e Reversibilidade conforme orientação da CEIV; (iv) inclusão de novas medidas mitigadoras e compensatórias; (v) apresentação de documentos técnicos, licenças e viabilidades solicitadas; (vi) análise do incremento de atividade econômica e valorização imobiliária no entorno; (vii) Plano de Comunicação Social com a Vizinhança; e (viii) aceite formal das condicionantes estabelecidas pela CEIV.

O conjunto de respostas demonstra que o empreendimento Parque Unipraias — Super Gyro Tower é viável sob os aspectos urbanísticos, ambientais, de mobilidade e de impacto à vizinhança, atendendo às diretrizes da Lei Complementar n. 24/2018, do Decreto Municipal n. 10.915/2022, da Lei Complementar Municipal (Plano Diretor) e das normas estaduais e federais aplicáveis.

Balneário Camboriú, 25 de março de 2026.

PROFLORESTA ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE

Alexandre G. Motta

Responsável Técnico — EIV

CREA n. 076.516-1SC

BONTUR S.A. — BONDINHOS AÉREOS

Luciano Dib Simão

Representante Legal