

RESPOSTA AO PARECER 006/2026 – CEIV - COMISSÃO ESPECIAL DE
ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

POSTO 4 ILHAS

(X) Primeira Análise – Parecer nº 006/2026-CEIV – 03/02/2026

Processo Administrativo nº: e-47.468/2025

Projeto: Posto 4 Ilhas

Área do lote: 48.614,30 m² (2.000,00 m² p/ posto)

Área construída/projetada: 10.236,34 m² (atacadista Komprão = 8.857,75m²; transportadora São Miguel = 775,59m²; posto 4 Ilhas = 603,00 m²)

Número de Pavimentos: 4 pavimentos (destes, 1 mezanino e 2 pavimentos técnicos)

Número de Unidades Autônomas Não Residenciais: 13 (04 no projeto do Posto Quatro Ilhas)

Vagas de Garagem: 257 vagas (atacadista Komprão: 213 vagas; transportadora São Miguel: 38 vagas; posto 4 Ilhas: 08 vagas, 01 carga e descarga e 01 embarque e desembarque, e 06 vagas para motocicletas)

Produção de viagens a serem geradas pelo empreendimento na hora pico: 118 viagens (60 viagens de atração + 58 viagens de produção)

Endereço: Av. José Alves Cabral, Rua Osvaldo J. da Silva, Rua Paulo Marciano Cunha e Rua José Honorato da Silva, bairro Nova Esperança;

Uso: não residencial (comércio atacadista, comércio varejista, transportadora e comércio varejista de combustíveis)

Zona: ZACC-IV (Zona de Ambiente Construído de Densidade Controlada) e VUOD-III (Vias com Uso e Ocupação do Solo Diferenciados)

DIC: 41759 (Inscrição Imobiliária n.º 02.01.009.0942)

Investimento previsto: 603 CUB's (Posto Quatro Ilhas)

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Senhores membros da CEIV, é com grande satisfação que recebemos o parecer da PRIMEIRA ANÁLISE do EIV referente ao empreendimento POSTO 4 ILHAS, feita por esta douta comissão de análise da prefeitura de Balneário Camboriú. Atendemos as devidas solicitações colocando as respostas item por item, para facilitar a didática do vosso entendimento.

QUESTÕES E RESPOSTAS

1. O EIV deverá observar o Termo de Referência (TR), em conformidade com a Lei Complementar n.º 24/2018, a fim de haver a estreita correspondência entre os tópicos a serem abordados (exceto a partir do item 3.4 que há duplicidade no TR, devendo ser renumerado de 3.5 até o item 3.11);

Atendimento: Havia 2 títulos com informações adicionais. Um deles foi suprimido (1.1 Justificativa) e o outro realocado (2.2.1 Características Técnicas), visando manter exatamente a numeração do termo de referência, conforme solicitado.

2. Afixar a assinatura (ICP-Brasil ou GOV.BR) dos respectivos autores nos arquivos referentes ao EIV (0), ao projeto arquitetônico (Anexo 5), ao memorial descritivo do arquitetônico (Anexo 5), ao projeto do canteiro de obras (Anexo 6), ao memorial descritivo do canteiro de obras (Anexo 6), ao PAE (Anexo 12) e aos poços de monitoramento (Anexo 12);

Atendimento: Seguem anexos assinados:

- ANEXO I: Projeto Arquitetônico e Memorial Descritivo;
- ANEXO II – Projeto do Canteiro de Obras e Memorial Descritivo;
- ANEXO III – PAE;
- ANEXO IV – Poços de Monitoramento.

3. Anexar a Consulta de Viabilidade emitida pela EMASA, constando a assinatura digital de quem a expediu;

Atendimento: Está apresentada no ANEXO V.

4. Anexar o projeto de arborização urbana aprovado pela SEMAM;

Atendimento: Está apresentada no ANEXO VI.

5. A Planta de Situação apresentada refere-se a Planta de Locação. Rever, apresentando a Planta de Situação compatível ao empreendimento/lote;

Atendimento: Está apresentada no ANEXO I.

6. Em consulta ao sistema CREAMET foi possível verificar que a ART 9617035-3 (Anexos 5, 6, 8, 9, 10 e 12) é nula. Apresentar a ART n. 10253073-0 que a substituiu;

Atendimento: Segue no ANEXO VII.

7. Considerando a proximidade com estabelecimento educacional, solicita-se a adoção de equipamento sonoro e luminoso de alerta junto ao acesso de veículos e passeio público;

Atendimento: Inserido no projeto arquitetônico (ANEXO I).

8. No memorial descritivo do projeto de terraplenagem, a CEIV solicita a complementação indicando o volume de terraplenagem a ser executado;

Atendimento: Segue memorial atualizado no ANEXO VIII.

9. Rever a indicação de interrupção do passeio público, inclusive do piso tátil, privilegiando os veículos, quando o que deve ocorrer é o contrário. Rever detalhamento no projeto arquitetônico e de drenagem;

Atendimento: Projeto arquitetônico apresentado no ANEXO I e projeto de drenagem pluvial no ANEXO IX.

10. O piso tátil direcional deverá estar situado a, no mínimo, 60 cm (sessenta centímetros) da borda do canteiro. Rever detalhamento no projeto arquitetônico e de drenagem;

Atendimento: Projeto arquitetônico apresentado no ANEXO I e projeto de drenagem pluvial no ANEXO IX.

11. A CEIV entende que o projeto de drenagem pluvial, bem como o respectivo memorial, deverão evidenciar o destino adequando das águas pluviais, impedindo a disposição para os imóveis lindeiros (escola municipal principalmente) e passeio público. Ainda, em razão do aterro realizado para o estacionamento do Komprão, o escoamento das águas pluviais, aparentemente, está ocorrendo para a área da

escola, bem como, em virtude da diferença de nível, está ocorrendo represamento das águas pluviais no mencionado estabelecimento de ensino. Nesse sentido, a CEIV solicita a reavaliação dessa situação, também;

Atendimento: Projeto de drenagem pluvial no ANEXO IX.

12. Considerando a cobertura projetada e a tipologia arquitetônica, a CEIV solicita que seja adotado reservatório de reúso das águas pluviais (para lavagem do piso, rega de plantas, etc.);

Atendimento: Projeto de aproveitamento pluvial no ANEXO X.

13. Anexar a licença ambiental, expedida pelo órgão competente, para o Posto Quatro Ilhas;

Atendimento: Segue Licença Ambiental de Instalação no ANEXO XI.

14. O item 3.8 do EIV, referente a Leitura da Paisagem, deverá trazer imagens ilustrativas da edificação proposta, considerando as edificações lindeiras e a arborização prevista;

Atendimento: Seguem imagens no ANEXO XII.

15. A CEIV é favorável a sugestão contida na conclusão da Avaliação dos Níveis de Pressão Sonora (item 3.9 do EIV), quanto “a realização de novas análises de ruído durante a instalação e operação do empreendimento e desenvolvimento de ações para garantir que os níveis de pressão sonora gerados pelo Posto Quatro Ilhas estejam dentro dos limites estabelecidos”. Assim, a CEIV solicita a inclusão de medida mitigatória complementar abrangendo tal previsão;

Atendimento: Atendido.

16. Com relação aos itens 3.7 - Sistema Viário da Área de Vizinhança / 3.7.6 Estudo de Impacto de Trânsito:

16.1. Com relação ao tema canteiro de obras:

- a) Assinatura do responsável técnico no memorial descritivo e no projeto arquitetônico (Anexo VI);
- b) Especificar todos os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais, incluindo os que transportarão as peças pré-moldadas;
- c) Incluir no projeto do canteiro de obras, os dispositivos de alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída) de caminhões e automóveis;
- d) Incluir no projeto do canteiro de obras, as larguras dos rebaixos de meio-fio, em todas as etapas, além de incluir a largura do passeio, da guia da calçada até o tapume;
- e) Apresentar no projeto do canteiro de obras, os raios de giro (com valores: ângulos, cotas – expresso de forma técnica, conforme normas CONTRAN/DEINFRA, para a tipologia do veículo) do principal veículo-tipo a ser utilizado na carga e descarga de materiais;

Atendimento: Projeto do canteiro de obras apresentado no ANEXO II.

17. Com relação ao item 2.13 – Sistema Viário e o Empreendimento e ao item 3.7 – Sistema Viário da Área de Vizinhança:

17.1 Com relação ao item 2.13.1 – Descrição dos Estacionamentos:

- a) Incluir ou explicar, na figura 34, a informação da não obrigatoriedade das inclusões das vagas especiais (PNE e pessoa idosa), visto que o empreendimento ser comercial;

Atendimento: O quadro de vagas está apresentado no EIV versão final.

- b) Incluir recortes de projetos das vagas de estacionamento, especialmente as especiais;

Atendimento: Recortes apresentados no EIV versão final.

17.2 Com relação ao item 2.13.2 – Caracterização das áreas de acessos:

- a) Rever a informação “ambos caracterizados por abertura de pistas de 10,00 metros, sem rebaixos de meio-fio...”, compatibilizando com as demandas solicitadas no item 18 (Projeto Arquitetônico);

Atendimento: Atualizado no EIV versão final.

b) Compatibilizar a figura 35 e as informações com as demandas solicitadas no item 18 (Projeto Arquitetônico);

Atendimento: Atualizado no EIV versão final.

17.3 Com relação ao item 3.7.1.2 – Sentidos de Tráfego:

a) Necessário acrescentar subcapítulo com a indicação das vias projetadas, acrescentando-as na figura 85, as diretrizes viárias e as vias de integração do entorno.

OBS: o mapa atualizado com as diretrizes e as vias de integração pode ser obtido com o Departamento de Planejamento Urbano – SPU;

Atendimento: Foi inserido o subcapítulo “Vias Projetadas” no EIV versão final e a Figura correspondente aos sentidos de tráfego foi atualizada.

17.4 Com relação ao item 3.7.1.4 – Dispositivos de Tráfego:

a) Acrescentar as Faixas de Travessias de Pedestres (FTP) existentes na área de contorno imediato do empreendimento, ou seja, nas 4 vias que compõem o quarteirão;

Atendimento: As Faixas de Travessias de Pedestres (FTP) solicitadas foram inseridas na figura.

17.5 Com relação ao item 3.7.1.5 – Polos Geradores de Viagens:

a) Acrescentar, na figura 87, a transportadora existente no mesmo DIC do empreendimento em questão;

Atendimento: O Polo Gerador de Viagens solicitado foi inserido na figura.

17.6 Com relação ao item 3.7.3.4 – Sistema de Transporte Coletivo:

a) Atualizar o subcapítulo sobre o transporte coletivo intramunicipal, visto que a empresa prestadora dos serviços foi alterada, com algumas linhas/itinerários modificados;

Atendimento: O subitem “Sistema de Transporte Coletivo” foi atualizado no EIV.

17.7 Com relação ao item 3.7.3.6 – Micromobilidade:

a) Acrescentar as legislações municipais e federais a respeito do tema (leis, decretos e resoluções), além de incluir as outras empresas credenciadas a fornecerem equipamentos autopropelidos na cidade (patinete e bicicleta elétrica);

Atendimento: O subitem sobre micromobilidade foi atualizado no EIV versão final.

17.8 Com relação ao item 3.7.4.2 – Carga e Descarga:

a) Acrescentar recorte de projeto indicando o local destinado para abastecimento dos tanques por caminhão (caso não seja o mesmo já indicado para o carregamento e descarregamento de mercadorias). Caso seja o mesmo, detalhar como será as operações de carga e descarga caso cheguem, simultaneamente, um caminhão de combustível e outro caminhão com mercadoria diversa;

Atendimento: O subitem foi atualizado no EIV:

"O empreendimento contará com uma vaga exclusiva destinada a operações de carga e descarga, localizada em posição distinta da área reservada à manobra e ao estacionamento de caminhões de abastecimento, conforme previsto no Projeto Arquitetônico. As atividades serão realizadas totalmente dentro do lote do empreendimento, sem prejuízo ao tráfego externo."

18. Com relação ao projeto arquitetônico:

I) Quanto aos acessos:

- Incluir os dispositivos de alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída);

- Rever os acessos veiculares pela Rua José Alves Cabral. Eles deverão ter rebaixos de guia de calçada de 4,0 m de comprimento cada (e não serem de 10,0 m, com remoção da calçada), respeitando os artigos 41 e 184 da Lei nº 2.794/2008;

- Compatibilizar os acessos veiculares com a Faixa de Travessia de Pedestres (FTP) e a ondulação transversal (lombada) existente na testada do empreendimento. OBS: alterações de posições desses dispositivos deverão entrar como medida mitigadora

a serem executadas pelo empreendimento. OBS II: a guia da calçada defronte a ondulação transversal deverá ser elevada em ambos os lados;

- Assinatura do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

Atendimento: Projeto arquitetônico atualizado apresentado no ANEXO I.

II) Quanto ao entorno da edificação:

- Compatibilizar o projeto executivo com o projeto aprovativo, especialmente em relação a cota da guia da calçada até a linha de muro. OBS: considerando que a lei de uso e a ocupação do solo está em processo de atualização e a Rua José Alves Cabral tem a previsão de se tornar corredor de desenvolvimento, com o recuo frontal previsto de 10,0 m da guia de calçada projetada, recomenda-se a utilização dessa medida na compatibilização, conforme já apresentado no projeto aprovativo;

- Cotar a largura do passeio, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo;

- Incluir, como detalhe, as dimensões do piso podotátil direcional e de alerta, de acordo com as normativas e legislações;

- Incluir a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e os obstáculos (rebaixamentos de guia, postes, paredes, vegetação, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;

- Compatibilizar os acessos veiculares com a Faixa de Travessia de Pedestres (FTP) e a ondulação transversal (lombada) existente na testada do empreendimento.

OBS: alterações de posições desses dispositivos deverão entrar como medida mitigadora a serem executadas pelo empreendimento.

OBS II: a guia da calçada defronte a ondulação transversal deverá ser elevada em ambos os lados;

- Assinatura do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

Atendimento: Projeto arquitetônico atualizado apresentado no ANEXO I.

III) Quanto aos estacionamentos:

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

- Incluir, com legibilidade, a sinalização horizontal e as dimensões da vaga PNE e de pessoa idosa, conforme Resolução Contran nº 965/2022 e anexos;
- Acrescentar, nas pranchas das vagas de estacionamento, o trajeto/o traçado de rota acessível das pessoas PNE, desde a vaga de PNE até um local seguro, de acordo com as diretrizes de rota acessível expostas na NBR 9050;
- Atualizar a tabela do quadro de vagas de acordo com a demanda solicitada no item 17.1;
- Acrescentar o local destinado para abastecimento dos tanques por caminhão (caso não seja o mesmo já indicado para o carregamento e descarregamento de mercadorias). Caso seja o mesmo, detalhar como será as operações de carga e descarga caso cheguem, simultaneamente, um caminhão de combustível e outro caminhão com mercadoria diversa;
- Assinatura do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

Atendimento: Projeto arquitetônico atualizado apresentado no ANEXO I.

19. Com relação a avaliação da matriz quali-quantitativa e descrição dos impactos e medidas mitigadoras (trânsito e transporte) – fase de implantação:

19.1 Para o impacto “Deterioração de Vias Públicas”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Elaboração de Estudo Cautelar para registro das condições das vias do entorno imediato”;

Atendimento: Atendido.

19.2 Para o impacto “Pressão no Sistema Viário Próximo”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Instalação de dispositivos de alerta, luminosos e sonoros, indicando os acessos (entrada/saída) dos veículos”;

Atendimento: Atendido.

20. Com relação a avaliação da matriz quali-quantitativa e descrição dos impactos e medidas mitigadoras (trânsito e transporte) – fase de operação:

20.1 Incluir os seguintes impactos na fase de operação, com apresentação de medidas mitigadoras e classificação na matriz de impactos:

- Pressão no Sistema de Transporte Público Coletivo;
- Pressão no Sistema Pedonal;
- Pressão no Sistema Cicloviário;

Atendimento: Atendido.

20.2 Para o impacto “Pressão no Sistema Viário Próximo”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 10 placas de sinalização de regulamentação, em ACM, refletivas, Tipo R-19 – Velocidade máxima permitida, de 30 km/h, para serem utilizadas nas proximidades das ondulações transversais do entorno. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”;

Atendimento: Atendido.

20.3 Para o impacto “Pressão no Sistema Viário Próximo”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 10 placas de sinalização de advertência, em ACM, refletivas, Tipo A-18 – Saliência ou lombada, para serem utilizadas nas proximidades das ondulações transversais do entorno. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”;

Atendimento: Atendido.

20.4 Para o impacto “Pressão no Sistema Cicloviário”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 30 placas de sinalização de regulamentação, em ACM, refletivas, Tipo R-34 – Circulação exclusiva de bicicletas, para serem utilizadas na revitalização e modernização dos espaços cicloviários próximos ao empreendimento. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”;

Atendimento: Atendido.

20.5 Para o impacto “Pressão no Sistema de Transporte Público Coletivo”, incluir a

seguinte medida mitigadora: “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 10 placas de sinalização indicando ponto de parada do transporte coletivo. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”;

Atendimento: Atendido.

20.6 Para o impacto “Pressão Pedonal”, incluir a seguinte medida mitigadora: “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 20 placas de sinalização de advertência, em ACM, refletivas, Tipo A-32b – Passagem sinalizada de pedestres, para serem utilizadas nas Faixas de Travessias de Pedestres (FTP) do entorno. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”;

Atendimento: Atendido.

AVALIAÇÃO DA MATRIZ QUALIQUANTITATIVA E DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS:

21. A CEIV entende que o percentual de mitigação (redução magnitude) para o impacto “Contaminação do Solo por Resíduos Sólidos Urbanos” deverá ser revisto de 50% para 30%, considerando as medidas mitigadoras propostas;

Atendimento: Atendido.

22. Para o EIV apresentado, o Cálculo do Valor de Compensação está equivocado, pois $0,76 \times 603 = 4,58$ e não 4,56 como o informado. Rever;

Atendimento: As fórmulas utilizadas para os cálculos são as definidas no Termo de Referências (ANEXO I) da Lei 24/2018 de Balneário Camboriú.

O valor 0,76 se refere ao Grau de Impacto (GI) arredondado, pois o valor calculado constante na planilha foi de 0,75625. Ao utilizar o valor calculado (não arredondado) o resultado é 4,56.

Utilizou-se na versão final do EIV o valor arredondado para cálculo conforme solicitado.

23. Apresentar a matriz qualiquantitativa atualizada com os apontamentos acima;

Atendimento: Atendido (ANEXO XIII).

24. Apresentar a Tabela 60 (Matriz das medidas mitigatórias adotadas para os impactos gerados) atualizada;

Atendimento: Atendido no EIV versão final (ANEXO XIV).

25. Apresentar o cálculo do Valor de Compensação atualizado após os ajustes da matriz;

Atendimento: Atendido.

OBS: O EIV versão final está apresentado no ANEXO XIV para conferência das alterações realizadas.

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

Atenciosamente,

KOEDDERMANN CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 17.288.405/0001-70

Balneário Camboriú, 02 de abril de 2026.