

Protocolo 6- 19.485/2026

De: Clelia S. - SPU - CEIV

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 06/05/2026 às 15:11:21

Setores envolvidos:

SEGOV - DITI - DGOVEI - DEPE, SPU - DCC - DAP, SPU - CEIV, SPU - DCC - DAP - APD, SPU - CEIV - MEM

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Prezados,

em complementação ao processo que tramita no AprovaFácil, segue parecer para ciência e providências.

Att.

—

Clelia Witt Saldanha - MATRÍCULA PMBC 40.815

Fiscal de Obras II - SPU

PRESIDENTE CEIV - DECRETO 12111/2025

Anexos:

PARECER_017_2026_LBC_1_Analise_Prot_19485_2026.pdf

PARECER 017/2026 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 017/2026-CEIV – 24/04/2026

Processo Administrativo nº: 19.485/2026 (1Doc) – EIV Simplificado

Empreendedor: LBC Gestão e Participações Ltda. (CNPJ 12.093.305/0001-74)

Área do empreendimento: 3.586,86 m²

Área do terreno: 59.793,23 m² (matrícula); real: 36.706,46 m²

Finalidade do empreendimento: residência unifamiliar

População Máxima Estimada: 20 pessoas

Vagas de Estacionamento: compatibilizar

Endereço: Rua Ricardo Loppnow, s/nº – Bairro Estaleiro

Uso: Residencial

Zona: ZP1 e ZP2

Cadastro Municipal (DIC): 80552

Investimento previsto: área * CUB (médio/SC)

Nº Processo de Aprovação: ARQ.01.00001390

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 13.109, de 24 de março de 2026, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que Analisa os Estudos de Impacto de Vizinhaça (EIV),

CONSIDERANDO os Decretos Municipais nº 10.973/2022 e nº 11.611/2024, que permitem a apresentação de EIV Simplificado para empreendimentos citados na Lei Complementar nº 24/2018, na forma do art. 3, § 6º;

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa 001/2019 – SPU orienta que a atuação da CEIV se restringe a mensuração dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e suportados pela vizinhaça de carácter meramente opinativo,

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhaça Simplificado apresentado na forma do Decreto Municipal nº 10.973, de 14 de setembro de 2022, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Preencher adequadamente o formulário com todas as informações;

2. A informação do número de vagas do EIV Simplificado/Formulários deve ser compatibilizado com as vagas informadas nos dados urbanísticos da aprovação de projeto (ARQ.01.00001390), inclusive informando nos itens 2.2 e 2.12;

3. Corrigir as informações no item 2.2 em relação a:

3.1. Previsão de população – se no empreendimento há 10 suítes, deverá ser prevista a população de ocupação máxima (no mínimo 02 pessoas/suíte);

3.2. Nos parâmetros construtivos (permitidos e de projeto) rever a área permeável, pois contradiz com a área real do terreno informada no item 2.1 do "Formulário Resumo". Ainda, além da apresentar as áreas de projeto, também, informar os percentuais;

3.3. Informar o gabarito permitido e o de projeto.

4. No item 2.4 Descrição das Obras informar o tipo de acabamento das fachadas;

5. Apresentar o cronograma físico de implantação, conforme item 2.5;

6. No item 2.9, para as emissões atmosféricas rever a informação "sem previsão de emissão", considerando o uso de agregados, de transportes de materiais, etc;

7. Informar o critério de delimitação da vizinhança (item 3.1 do formulário), ou seja, qual a motivação da aplicação dos raios de 200,00 m (AVD) e 600,00 m (AVI);

8. Considerando a incidência de APP sobre área do terreno, indicar como se dará a abertura da via de acesso interno (da Rua Ricardo Loppnow até a casa), apresentando em planta baixa com as dimensões e distâncias em relação à APP;

9. Apresentar a viabilidade de atendimento da EMASA;

10. Apresentar ART(s) referente(s) à emissão do EIV simplificado;

11. No item "3.7 Leitura da Paisagem" do formulário, rever a afirmação "*O empreendimento pretendido corresponde similarmente as construções existentes na área de entorno como a vizinhança direta e vizinhança indireta*", pois as imagens da vizinhança próxima são, na sua maioria, de padrão baixo a normal;

Quanto aos impactos e matriz qualitativa:

12. Na implantação:

a) no impacto "Geração de Efluentes Sanitários" deverá ser considerado como "Geração de Efluentes", contemplando todos os efluentes da obra (não somente o sanitário); expectativa de ocorrência "CERTA" (3); percentual de mitigação de no máximo 10%, pois não apresenta medidas mitigadoras efetivas;

b) no impacto "pressão no sistema municipal de abastecimento de água" a expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3); o percentual de mitigação de no máximo 10%, pois não apresenta medidas mitigadoras efetivas;

c) no impacto "contaminação do solo e água subterrâneas por efluentes líquidos" a expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3); a abrangência deverá ser em AVD (3); o percentual de mitigação de no máximo 10%, pois não apresenta medidas mitigadoras efetivas;

- d) no impacto "alteração sistema de drenagem urbana" a expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3);
- e) no impacto "geração de resíduos da construção civil" a expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3); a abrangência é, pelo menos, em AVD (3); a reversibilidade é parcial (3);
- f) no impacto "geração de ruídos" a expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3); a abrangência deverá ser em AVD (3); o percentual de mitigação de no máximo 10%, pois não apresenta medidas mitigadoras efetivas;
- g) no impacto "deterioração de vias públicas" expectativa de ocorrência deverá ser "CERTA" (3); a abrangência deverá ser em AVI (5);
- h) deverá ser avaliado o impacto de "afugentamento da fauna" devido ao ruído da obra e movimentação de veículos;

13. Na operação:

- i) na avaliação dos impactos rever a expectativa de ocorrência, deverá ser "CERTA" (3);

14. No aspecto "abrangência", tanto na implantação, quanto na operação, deve ser considerada, no mínimo, AVD (3) nos impactos onde foi avaliado como ADA (1);

15. Para os percentuais de mitigação de 80 % apresentados na matriz, para impactos, tanto na implantação, quanto na operação, deverão ser apresentadas medidas mitigadoras efetivas de grande relevância. Caso contrário, os percentuais de mitigação devem ser reduzidos de acordo com as medidas apresentadas.

16. Apresentar matriz corrigida e o cálculo do valor de compensação.

QUANTO A ANÁLISE DO TRÂNSITO:

1. No item 2.12, referente ao anexo I (formulário EIV simplificado), anexar documento com indicação de: sistema de transporte público, linhas, pontos de ônibus mais próximos (AVD); acessos para pedestres e veículos (cotados/dimensões); controladores de acesso, faixas de acumulação (cotados/dimensões);
2. No item 3.6, referente ao anexo I (formulário EIV simplificado), necessário as seguintes medidas:
 - Indicação das principais vias da área de vizinhança (inclusive vias projetadas) com o sentido e hierarquia das vias através de mapa;
 - Apresentar gabarito existente e projetado da (s) principais vias da vizinhança;
3. Em relação ao projeto arquitetônico, necessário apresentar as seguintes medidas:

I) Quanto aos acessos:

- Cotar e detalhar os acessos para veículos e pedestres, devendo os mesmos serem independentes;
- Em relação a largura mínima da via interna e as dimensões do portão de acesso, será necessário verificar o atendimento das Instruções Normativas nº 1 (parte 2) e nº 35, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, especialmente o artigo 6º da IN nº 35, que diz sobre o acesso de viatura na edificação classificada como A-1 (Multifamiliar horizontal e

unifamiliar);

- Incluir a cota da faixa de acumulação (comprimento) até o portão de acesso veicular, além da cota do rebaixo de meio-fio;
- Incluir dispositivos de sinalização, luminoso e sonoro, indicando o acesso;
- Cotar as dimensões do portão (altura e largura);

II) Quanto ao entorno da edificação:

- Cotar a largura do passeio, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo;
- Incluir as sinalizações táteis nas calçadas, respeitando plenamente as diretrizes da NBR 16537 - Acessibilidade — Sinalização tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalação e da NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. OBS: deve ocorrer a demonstração/diferenciação entre a sinalização tátil direcional e de alerta;
- Incluir a distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e os obstáculos (rebaixamentos de guia, postes, paredes, vegetação, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;
- Incluir, como detalhe, as dimensões do piso podotátil direcional e de alerta, de acordo com as normativas e legislações;

III) Quanto aos estacionamentos:

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

Finalmente, cumpre ressaltar, em consonância com a LC nº 24/2018:

Art. 11, § 1º: O EIV será arquivado definitivamente, na hipótese do empreendedor não prestar esclarecimentos, ou deixar de atender a qualquer das solicitações, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa técnica, a contar do despacho da CEIV.

Na definição das medidas mitigatórias, estas devem ser efetivas, sendo necessária a comprovação de cumprimento das mesmas através da apresentação de relatório, em cumprimento às disposições dos artigos 16 e 17, da LC nº 24/2018:

*Art. 16 No pedido de certidão de habite-se, o empreendedor deverá comprovar à CEIV, o recolhimento aos cofres públicos municipais, da medida compensatória, e o **Relatório de Cumprimento das medidas mitigatórias**.* (grifo do autor)

Parágrafo único. As medidas compensatórias, resultantes do não cumprimento de medidas mitigatórias, previstas no art. 17, deste diploma legal, deverão ser pagas em uma única parcela, num prazo máximo de 10 (dez) dias, a serem contados a partir da notificação da CEIV ao empreendedor.

Art. 17 Verificado pela CEIV, o descumprimento da execução de qualquer medida mitigatória, estará o empreendedor sujeito a notificação, com direito a regularização em até 5 (cinco) dias úteis, sendo que, pelo não cumprimento ou na reincidência, será estabelecida medida compensatória, considerando 10 (dez) vezes o valor proporcional a medida mitigatória não executada. (grifo do autor)

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis.

Balneário Camboriú, 06 de maio de 2026.

Michela Denise Parno - SPU
Secretária da CEIV

MICHELA DENISE PARNO – SPU (Secretária da CEIV)

LUCAS MARIO LONHESKI – SPU (Secretário da CEIV)

CLELIA WITT SALDANHA - SPU
(Presidente da CEIV)

MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO - SPU (Vice-presidente da CEIV)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA - SPU
(membro da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM
(membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SOU
(membro da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU (membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU
(membro da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN - SGA (membro da CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DE4E-7BD2-62B9-CD40

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 06/05/2026 15:47:41 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 06/05/2026 15:53:19 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 06/05/2026 17:12:42 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TARSUS RUDOLFO TESKE (CPF 065.XXX.XXX-94) em 06/05/2026 17:24:53 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 06/05/2026 18:25:20 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 07/05/2026 07:58:00 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 07/05/2026 08:28:57 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 08/05/2026 12:24:03 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 11/05/2026 09:59:41 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 12/05/2026 16:43:04 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/DE4E-7BD2-62B9-CD40>