

Protocolo 20- 23.005/2026

De: Lucas L. - SPU - CEIV

Para: Representante: TOP CLINICA CLINICA MEDICA LTDA

Data: 20/05/2026 às 13:24:24

Setores envolvidos:

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

Outros

Prezados,

Encaminhado para ciência e providências.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

Anexos:

PARECER_020_2026_Top_Clinica_1_Analise_Prot_n_23005_2026.pdf



PARECER Nº 020/2026

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (CEIV)

(X) Primeira Análise – Parecer nº 020/2026 – CEIV – 15/05/2026

Processo Administrativo nº: 23.005/2026 (1Doc)

Projeto: TOP CLINICA - CLINICA MÉDICA

Proprietário: TOP CLINICA MEDICA - CNPJ:29.983.942/0002-08

Área do lote: 270,27 m² (Matrícula nº ____)

Área total do projeto: 177,15 m² – três consultórios para atendimentos, uma recepção, três banheiros e uma sala de espera

Projeção de viagens geradas pelo empreendimento na hora pico (veículos automotores + ônibus): 5 e 16 viagens na hora de pico (em tramitação)

População Estimada: variando de 6 a 8 pessoas por dia

Vagas de Estacionamento: 0 (em tramitação)

Endereço: Rua Islândia 220 - bairro Nações

Uso: Comercial

Zona: ZACC – III - A

Investimento previsto: 177,15 CUB

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 3.109, de 24 de março de 2026, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente que analisa os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV),

CONSIDERANDO a manifestação da Secretaria de Planejamento Urbano no despacho 16-23.005/2026 (1DOC), no qual informa que a análise de viabilidade de zoneamento para o exercício da atividade CNAE 8720-4/99 — atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química e grupos similares não especificadas anteriormente, nos termos do art. 54, inciso XIX, da Lei nº 2.794/2008, bem como do Decreto Municipal nº 12.977/2026, está condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV),

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

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado, a CEIV faz as seguintes considerações:

1. Considerando a Lei Complementar nº 24/2018, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança e institui a metodologia a ser seguida;

Considerando o art. 3º, §2º, desta lei:

“§ 2º Para a elaboração do EIV, obrigatoriamente, deve-se aplicar a metodologia de identificação e avaliação de impactos, com preenchimento da matriz quali-quantitativa e definição do Valor de Compensação, conforme critérios estabelecidos no Termo de Referência (Anexo I), que é parte integrante desta Lei.”

Considerando o art. 5º, da LC 24/2018:

“Art. 5º A elaboração dos estudos de impacto de vizinhança fica sujeita, obrigatoriamente, à aplicação de metodologia de Identificação e Avaliação de Impactos, com preenchimento da Matriz quali-quantitativa, conforme Termo de Referência (Anexo I).”

Logo, o Estudo de Impacto de Vizinhança e seus documentos complementares deverão ser protocolizados conforme estabelece a Lei Complementar nº 24/2018 e seu Anexo I – Termo de Referência (TR), incluindo no estudo os tópicos do TR, apresentando matriz quali-quantitativa, tabela resumo das medidas mitigadoras, cálculo do valor de compensação, etc.

2. Com relação ao item 1.1, melhor descrever e detalhar a atividade prevista;
3. Com relação ao item 1.2, a caracterização do empreendimento deve ser em relação a sua estrutura física. As informações prestadas devem ser realocadas para o item 1.1;
4. No item 2.1, deve ser apresentado mapa de localização do empreendimento com as vias de acesso. Anexar também a matrícula atualizada do imóvel;
5. No item 2.2, indicar os índices construtivos conforme a Lei municipal de Uso e Ocupação do solo, apresentada também na consulta de viabilidade emitida pela secretaria de planejamento urbano;
6. Incluir um item no estudo referente ao levantamento florestal, informando se há vegetação arbórea no imóvel conforme prevê o item 2.7 do termo de referência da Lei Complementar n.º 24/2018;
7. Com relação ao item Estimativas de demandas e produção de fatores impactantes, conforme prevê o item 2.9 do termo de referência da Lei Complementar n.º 24/2018, devem ser avaliados para a fase de operação do empreendimento o consumo de água, consumo de energia elétrica, produção dos resíduos sólidos, produção de efluentes líquidos e efluentes de drenagens, produção de ruídos;

Indicar a metodologia utilizada para previsão das demandas, indicar possíveis fornecedores ou destinação final e apresentar a viabilidade de atendimento (viabilidade da EMASA, CELESC, AMBIENTAL, etc.)
8. Com relação ao item Estudo de insolação e Sombreamento, conforme Termo de Referência da Lei Complementar 24/2018, apresentar o estudo do comportamento da insolação e do sombreamento gerado pela inserção da edificação através de



simulações para as 4 estações do ano, indicando na simulação o entorno diretamente afetado.

9. Com relação ao item 2.8 Sistema Viário e o Empreendimento e ao item 3.6. Sistema Viário da Área de vizinhança:

a) Em 2.8.1, incluir os seguintes subcapítulos, previstos no Termo de Referência (Anexo I), da Lei Complementar nº 24/2018:

- “Vagas de estacionamento por tipo de veículo”, incluindo o quantitativo de vagas exigido pelas leis municipais, ou seja, o quantitativo solicitado pelo Departamento de Análise de Projetos na aprovação do empreendimento;
- “Acessos e Controle”, incluindo nele recortes do projeto arquitetônico aprovado mostrando o portão de acesso veicular (com suas dimensões, incluindo informação se existirá limitador de altura), o rebaixo de meio-fio (com sua dimensão) e o acesso pedonal (com sua dimensão). OBS: em caso de estacionamento conveniado, apresentar recorte de projeto do acesso e do controlador de acesso dele;
- “Geração de viagens/viagens atraídas”, revendo a metodologia aplicada na previsão de viagens atraídas/geradas e a sua distribuição no sistema viário. Necessário a utilização de metodologias tradicionais em estudo da geração de viagens de um Polo Gerador de Viagens (PGV). A estimativa de geração de viagens apresentada não tem embasamento técnico/acadêmico, com a aplicação de coeficientes/números genéricos de deslocamento, abordagem esta inadequada para fins de análise de impacto viário, por não representar de forma fidedigna a geração de tráfego veicular associada a empreendimentos comerciais. Dessa forma, deverá ser realizada a reestimativa da geração de viagens, adotando-se metodologias empíricas consagradas para Polos Geradores de Viagens, com aplicação de taxas horárias de geração de viagens reconhecidas em manuais técnicos amplamente utilizados, tais como o ITE – Trip Generation Manual, com a devida indicação da edição e do código de uso adotado;
- “Previsão de incremento no sistema público de transporte”, utilizando, como recomendação, a terceira etapa (escolha modal) do Modelo 4 Etapas, em conjunto com os dados do Plano de Mobilidade Urbana de Balneário Camboriú (PLANMOB, 2018) para o bairro dos Municípios, para indicar a porcentagem de cada modo de transporte utilizado no bairro em questão, incluindo os dados das viagens de ônibus (transporte coletivo);

b) Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), para atividade “Estudo de Trânsito/Tráfego”, por profissional devidamente qualificado e registrado no respectivo Conselho de Classe (CREA ou CAU);

c) Em 3.6, incluir os seguintes subcapítulos, previstos no Termo de Referência (Anexo I), da Lei Complementar nº 24/2018:



- “Gabarito existente e projetado”, indicando os gabaritos das vias que compõem as rotas de entrada e saída do empreendimento, com suas respectivas medidas, conforme a Lei Complementar Nº 2.794/2008 (tabela do sistema viário);
 - “!Hierarquia viária”, classificando e incluindo recorte de mapa da hierarquia viária do entorno do empreendimento, conforme o artigo 51 e o Mapa 02 da Lei Complementar Nº 2.794/2008;
 - “Principais vias da área de vizinhança e seus sentidos de tráfego”;
 - “Indicação dos tipos de modais existentes, do itinerário das linhas de transporte público, terminais, abrigos de ônibus, pontos de táxis, sistema ciclovitário”;
 - “Demonstrar contagens de tráfego ou volume de viagens na área de vizinhança imediata”;
 - “Projetar simulações da atração do empreendimento fazendo a análise para um horizonte de implantação de 5 e 10 anos”;
- d) Em 3.6, no subcapítulo dos tipos de modais existentes, utilizar como referência os dados do Plano de Mobilidade Urbana de Balneário Camboriú (PLANMOB, 2018). Deverá ser demonstrado a porcentagem de cada modo de transporte utilizado no Bairro das Nações - Balneário Camboriú/SC;
- e) Em 3.6, no subcapítulo do sistema ciclovitário, utilizar como referência o Plano Ciclovitário Municipal/Mapa Ciclovitário Municipal, disponibilizado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito/Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com inclusão de imagens/mapas indicando a estrutura ciclovitária existente e a projetada no entorno, além da demonstração atual, por meio de imagens, do espaço ciclovitário existente no entorno (se houver);
- f) Em 3.6, no subcapítulo do sistema de transporte, atender as seguintes diretrizes:
- I) necessário criar subcapítulos específicos para cada um dos temas (Sistema de transporte público coletivo e individual);
 - II) necessário colocar o mapa/rota da linha de ônibus que passa mais próximo do empreendimento, considerando as possibilidades possíveis do transporte coletivo (intermunicipal e intramunicipal);
 - III) a previsão de incremento no sistema público de transporte deverá levar em consideração os dados e estatísticas estimadas pelo Plano de Mobilidade Urbana de Balneário Camboriú (PLANMOB, 2018), para o bairro onde é situado o empreendimento. Ainda, as estimativas devem demonstrar a distribuição direcional das viagens (atração e produção) de cada modal de transporte;
- g) Em 3.6, no subcapítulo contagens de tráfego/volume de viagens na área de vizinhança imediata, atender as seguintes diretrizes:
- I) Utilizar referências e metodologias tradicionais em todas as etapas da contagem e da projeção da geração de viagens, como por exemplos a publicação Trip Generation do ITE, que dispõe de uma variedade de classificações de usos de



- empreendimentos. OBS: deve haver similaridade entre o método de geração de viagens escolhido e o tipo do empreendimento em estudo;
- II) Incluir mapas representativos das rotas de acesso (entrada) e de saída do empreendimento;
- III) A partir das rotas de entrada e de saída, deverão ser realizadas as contagens direcionais e classificatórias nas interseções (definidas em função dos impactos do empreendimento), de modo a estimar as interferências no tráfego de veículos nos pontos principais de produção e atração de viagens;
- IV) Apresentar mapas representativos dos pontos de contagem de tráfego e os respectivos tipos de movimentos;
- V) Apresentar a planilha de contagens de tráfego detalhada, ou seja, com os volumes veiculares por movimento, data e hora, local e pontos de contagens;
- h) Em 3.6, no subcapítulo projeção (simulação) de tráfego, atender as seguintes diretrizes:
- I) Projetar estimativas de tráfego para um horizonte de 5 e 10 anos a partir do início das operações, considerando os tipos de movimentos e os cenários com e sem a atuação do empreendimento. Por exemplo, se o início das operações do empreendimento estiver projetado para 2026, as simulações deverão ser correspondentes aos anos de 2031 e 2036;
- II) Utilizar fatores econômicos na determinação/projeção da taxa de crescimento do tráfego. O PIB, a renda per capita, os investimentos em infraestrutura e o crescimento industrial são variáveis que possuem uma forte correlação com a demanda por transporte e, portanto, com o volume de tráfego. O Manual de Estudos de Tráfego do DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes), publicado em 2006, recomenda que essas variáveis econômicas sejam utilizadas como indicadores para prever o crescimento do tráfego de veículos;
- i) Em 3.6, no subcapítulo análise dos níveis de serviço e capacidade da via (a ser incluído), atender as seguintes diretrizes:
- I) Calcular os níveis de serviço e capacidade das vias conforme as metodologias do HCM (Highway Capacity Manual), considerando os períodos das projeções de tráfego (5 e 10 anos após o início das operações) e os cenários com e sem a atuação do empreendimento;
- II) Incluir imagem/mapa demarcando os pontos de análise de nível de serviço e o tipo de metodologia do HCM utilizada em cada ponto (movimentos ininterruptos, cruzamentos semaforizados, interseção prioritária,...) OBS: utilizar o critério/a medida na classificação dos níveis de serviço de acordo com os pontos de contagem a serem analisados, considerando que o entorno do empreendimento são vias urbanas;



- III) Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), para atividade “Estudo de Trânsito/Tráfego”, por profissional devidamente qualificado e registrado no respectivo Conselho de Classe (CREA ou CAU);
- j) Incluir um subcapítulo sobre o canteiro de obras, dentro do capítulo 3.6 – Sistema Viário da Área de Vizinhança, com as legislações vigentes a respeito do tema, especialmente sobre a carga e descarga de materiais (Decreto nº 4.020/2004, que disciplina o trânsito de caminhões e o serviço de carga e descarga de mercadorias em Balneário Camboriú). Nesse subcapítulo deverá ser descrita as rotas de entrada e saída dos caminhões em cada etapa, com sua duração, além de recortes do projeto do canteiro de obras, demonstrando os raios de giros e a logística dos caminhões. OBS: Incluir que a Autarquia Municipal de Trânsito - BCTrânsito será notificada, com no mínimo 48 horas de antecedência, de evento que possa interferir no fluxo viário e/ou exigir expedição de Autorização Especial de Trânsito (AET), mesmo que seja de maneira parcial e temporária, respeitando o artigo 95 da Lei Federal nº 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro e o artigo 6 do Decreto Municipal nº 4020/2004;
10. Com relação ao item Projeto Arquitetônico, necessário apresentar prancha específica referente aos acessos veiculares e de pedestres, ao entorno da edificação e as vagas de estacionamento (próprio ou conveniado);
11. Com relação a delimitação da área de vizinhança, indicar através de mapeamento a área de vizinhança direta e indireta;
12. Com relação ao item 3.4 Características do espaço urbano, zoneamento e uso e ocupação do solo, indicar o zoneamento previsto no plano diretor e se a inserção do empreendimento está de acordo;
13. Com relação ao item Equipamentos públicos de infraestrutura urbana, apresentar a viabilidade de atendimento ao empreendimento. Ademais, corrigir informação de que a coleta de resíduos sólidos é realizada pelo serviço público municipal;
14. Apresentar Item 3.7 Leitura da Paisagem - Em relação a Paisagem urbana, a CEIV entende ser necessário realizar a análise da relação entre a área privada e a pública (calçadas) na fachada da edificação, focando na criação de atratividade e vitalidade nestas áreas de transição. A abordagem deve focar em relação ao impacto (positivo ou negativo) que o empreendimento possa causar na segurança, vitalidade e atratividade que a população experimenta ao passarem pelo local. Como se dará a integração das fachadas do empreendimento e a inter-relação destes espaços? Haverá telas, muros ou outros obstáculos? Quais as estratégias de integração do espaço público e privado do empreendimento, no passeio, como arborização urbana, e paisagismo.
15. Apresentar projeto de arborização urbana aprovada pela Secretaria de Meio Ambiente nos moldes previstos pela Lei Municipal n.º 4.868/2024.
16. Apresentar imagens que representam o empreendimento em seu contexto urbano, bem como a representação pela vista do observador pedestre.
17. Apresentar a análise dos níveis de pressão sonora prevista pelo item 3.8 do Termo de referência da Lei complementar n.º 24/2018;

18. Com relação ao item 3.10 Aspecto Econômicos, apresentar e referenciar as fontes dos números apresentados;

19. Atentar-se ao Art.3º da Lei Complementar n.º24/2018 na qual estabelece que para a elaboração do EIV obrigatoriamente deve-se aplicar a metodologia de identificação e avaliação de impactos, com preenchimento da matriz quali-quantitativa e definição do Valor de Compensação, conforme critérios estabelecidos no Termo de Referência (Anexo I), que é parte integrante da referida Lei.

Apresentar a Matriz qualitativa com os detalhamentos dos aspectos, impactos e cálculos do índice de magnitude, a tabela resumo das mitigações, e o Valor da Compensação conforme Art.6º

Observações complementares:

1. Observar a disposição da 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.

2. 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)

As correções acima devem ser apresentadas através de ofício com respostas a cada item (se aprovadas, inseridas no EIV final) em uma via impressa e uma digital. Ressaltando que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa as demais licenças e autorizações cabíveis, é o que recomenda esta Comissão.

Balneário Camboriú, 15 de Maio de 2026.



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)
TARSUS RUDOLFO TESKE – SPU (membro da CEIV)	

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F5EA-9317-1B3B-165A

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

- ✓ ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 20/05/2026 13:26:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 20/05/2026 13:27:56 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 20/05/2026 13:34:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 20/05/2026 14:55:06 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TARSUS RUDOLFO TESKE (CPF 065.XXX.XXX-94) em 20/05/2026 15:47:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 20/05/2026 16:44:06 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 21/05/2026 09:19:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 21/05/2026 09:43:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 21/05/2026 17:22:53 GMT-03:00

Papel: Parte

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



RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 22/05/2026 11:48:44 GMT-03:00

Papel: Parte

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



MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 25/05/2026 13:41:45 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/F5EA-9317-1B3B-165A>