

Protocolo 17- 27.159/2026

De: Lucas L. - SPU - CEIV

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 04/09/2026 às 10:58:28

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

Segue Parecer 031/2026 - CEIV, para ciência e providências.

Att,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

Anexos:

PARECER_031_2026_Residencial_Mirante_do_Estaleirinho_2_Analise_27159_2026.pdf

PARECER 031/2026 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

() Primeira Análise – Parecer nº 024/2026-CEIV – 29/05/2026
(X) Segunda Análise – Parecer nº 031/2026-CEIV – 26/08/2026

Processo Administrativo nº: 27.159/2026 (1DOC)

Requerente: Koeddermann Consultores Associados

Projeto: Residencial Mirante do Estaleirinho

Proprietário: Bemavi Estaleirinho Incorporação de Imóveis SPE LTDA - CNPJ nº 55.032.351/0001-76

Área do lote: 18.550,00 m² (Matrícula n.º 1499 – 2º ORI)

Área construída: 30.656,49 m² – 09 blocos com 03 pavimentos e 01 subsolo – 180 unidades habitacionais

Projeção de viagens geradas pelo empreendimento na hora pico (veículos automotores): 100 viagens (63 de atração + 37 produção) – a ser revisto no estudo de trânsito

População Estimada: 936 pessoas

Vagas de Estacionamento: 161 vagas de estacionamento simples (individuais) privativas, 84 vagas duplas privativas e 12 vagas duplas privativas de motocicletas. 06 vagas condominiais para PNE; 01 vaga individual para carga e descarga condominial; e 06 vagas simples condominiais para motocicletas.

Endereço: Rua Victorio Fornerolli, s/n, bairro Estaleirinho

Uso: Residencial Multifamiliar

Zona: ZC-1

Investimento previsto: 30.656,49 CUB's

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

CONSIDERANDO o trâmite do projeto arquitetônico através da plataforma Aprova Fácil sob protocolo #37923 do empreendimento denominado "Residencial Mirante Estaleirinho", de propriedade da empresa BEMAVI ESTALEIRINHO INCORPORAÇÃO DE IMOVEIS SPE LTDA - CNPJ nº 55.032.351/0001-76;

CONSIDERANDO a manifestação do analista do Projeto Legal Arquitetônico no Despacho 12-27.159/2026 (1DOC), no qual informa que o empreendimento está em conformidade com a "legislação urbanística em geral";

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico do empreendimento que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), sob o protocolo #37923, no sistema Aprova Fácil;

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. Revisar a área real do lote indicada nos itens 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 e 3.9, tendo em vista que, conforme levantamento planialtimétrico apresentado, a área correta corresponde a 17.626,72 m², e não a 17.675,11 m².

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

2. Rever os quantitativos de vagas indicados nos itens 1.3; 2; 2.2; 2.12.1; Figura 35; e 3.4 (Tabela 14), tendo em vista que divergem das vagas constantes no projeto arquitetônico, que são: 161 vagas simples privativas; 84 vagas duplas privativas; 12 vagas duplas privativas para motocicletas; 06 vagas condominiais para PNE; 01 vaga individual para carga e descarga condominial; e 06 vagas simples condominiais para motocicletas.

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, verificar correções pendentes:

– Nos itens 1.3 e 2.2, o quantitativo correto de vagas privativas corresponde a 329 vagas para automóveis ($161 + 84 \times 2$) e 24 vagas para motocicletas (12×2). Quanto às vagas condominiais, deverão ser consideradas 7 vagas para automóveis e 6 vagas para motocicletas. Favor adequar.

– Na tabela constante da Figura 37, corrigir a indicação das 6 vagas simples destinadas a motocicletas, uma vez que estas deverão ser classificadas como vagas condominiais.

– No item 3.4 (Tabela 14), o correto seria indicar como mínimo: 1 vaga por unidade autônoma (180 vagas); PNE (2% = 4 vagas); Motocicletas (10% = 18 vagas).

3. Rever o endereço da obra indicado na contracapa e nos itens 1.3.1.2 e 3.9.4, pois foi informado "nº 89", quando o correto seria "S/N".

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

4. Inserir, no item 1.4 (Identificação do Empreendedor), as informações referentes ao nome fantasia, telefone e nome do responsável.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

5. A ART nº 10395648-8, constante no Anexo II, encontra-se pendente de pagamento.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

6. Apresentar matrícula atualizada do imóvel (Anexo III), bem como documento comprobatório da propriedade ou posse do lote em nome da empresa Bemavi Estaleirinho Incorporação de Imóveis SPE LTDA.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

7. Inserir, no item 2.1, a informação de que o inventário florestal e sua respectiva ART constam no Anexo XI.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

8. Os mapas 16.1 e 16.5, citados no inventário florestal (Anexo XI), não foram apresentados.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

9. O item 2.1 deverá contemplar informações referentes ao relevo do lote, à existência ou não de APP, bem como mapa de localização contendo as vias de acesso ao empreendimento.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

10. Na Figura 21 (item 2.2), deve-se indicar o dado referente à taxa de ocupação total do empreendimento, e não apenas do pavimento térreo. Conforme os dados apresentados no projeto arquitetônico, a taxa de ocupação correta corresponde a 7.417,79 m², equivalente a 39,99%.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

11. O item 2.2 deverá apresentar imagens ilustrativas do futuro empreendimento.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

12. Inserir, no item 2.3, a informação de que o empreendimento contará com elevadores e gerador(es), se for o caso.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

13. Conforme indicado no projeto de terraplanagem, será necessário empréstimo de material para execução da obra. Assim, deverá ser indicado, no item 2.8 ou no memorial descritivo do projeto de terraplanagem, o provável local de obtenção desse material.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

14. Anexar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme mencionado no item 2.9.3.1.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

15. Corrigir a população prevista do empreendimento e, consequentemente, a quantidade de resíduos sólidos gerados na fase de operação, constante do item 2.9.3.2 (Fase de Operação – Resíduos Sólidos), tendo em vista que, conforme indicado no item 2.9.1.2, a população prevista corresponde a 936 pessoas, e não 546 pessoas.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

16. A CEIV entende que a Área de Vizinhança Indireta (AVI) deverá considerar todo o território do município (item 3.1).

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

17. A CEIV entende que a Área de Vizinhança Direta (AVD) deverá considerar os quatro setores censitários anteriormente utilizados para definição da AVI (item 3.1).

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

18. Na Tabela 14 (item 3.4), corrigir a taxa de ocupação para 39,99%, em substituição ao valor atualmente indicado de 38,80%. Adequar a informação referente ao limite do coeficiente de aproveitamento, devendo constar '0,40 – 1,20', em vez de apenas '0,40'. Solicita-se, ainda, a correção da área privativa mínima, que é de 80 m² em vez de 110 m².

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

19. Contemplar, no item 3.4, a indicação e a descrição de, no mínimo, 6 (seis) itens de sustentabilidade a serem incorporados ao empreendimento, conforme previsto no Plano de Manejo da APA Costa Brava, a fim de possibilitar a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo de 1,20.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

20. Indicar, no item 3.5.4 (Drenagem Pluvial) ou no Anexo X (Projeto de Drenagem), o diâmetro e/ou as dimensões da galeria pluvial existente que atravessa o lote e que receberá as águas pluviais captadas pelo empreendimento. Deverá também ser demonstrada, mediante memorial de cálculo e/ou verificação hidráulica, a capacidade da referida galeria para absorver a contribuição adicional gerada pelo empreendimento. Representar, ainda, na prancha executiva de corte, a referida tubulação, indicando seu posicionamento e respectiva cota de profundidade.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

21. Não foi localizada a viabilidade de drenagem emitida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, mencionada no item 3.5.4 como integrante do Anexo IV.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

22. Corrigir a informação constante no item 3.6.5.3, tendo em vista que foi indicada a Praia Central como elemento do entorno do empreendimento, quando o correto seria Praia do Estaleirinho.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

23. Corrigir a imagem 145, pois uma das ampliações apresentadas não corresponde ao local indicado no mapa.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

24. O item 3.8 (Leitura da Paisagem) deverá apresentar maior quantidade de imagens e perspectivas do empreendimento, a fim de possibilitar melhor compreensão de sua inserção na paisagem local, preferencialmente com imagens em escala e visão do pedestre. Deverão também ser apresentadas, de forma mais ampla e comparativa,

imagens representando a situação “antes da implantação do empreendimento” e “após a implantação do empreendimento”, permitindo melhor avaliação dos impactos visuais e paisagísticos da proposta.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

25. O item 3.11 deverá apresentar diagnóstico acerca da relação do empreendimento com os setores econômicos da região.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

26. Corrigir a descrição da redução de magnitude constante no item 4.2.2.3, pois foi indicada como “nula”, quando o correto seria “moderada”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

27. A CEIV entende que a abrangência do impacto indicado no item 4.2.5 (pressão no sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos) deverá ser classificada como “AVI”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

28. Rever o cálculo apresentado no item 4.5.3 (contaminação do solo por resíduos sólidos urbanos), pois, conforme tabela apresentada, a magnitude do impacto corresponde a 94,70 e, considerando a redução de magnitude de 50%, o valor final do impacto seria 47,35.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

29. A CEIV entende que a importância do impacto indicado no item 4.5.4 (pressão no sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos urbanos) deverá ser classificada como “alta”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

30. Inserir, como medida mitigadora do item 4.5.4, que o empreendimento realizará o acondicionamento separado de resíduos sólidos orgânicos e resíduos sólidos recicláveis.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

31. A CEIV entende que as medidas mitigadoras apresentadas no item 4.5.6 não demonstram capacidade técnica suficiente para redução significativa da magnitude do impacto, devendo a redução da magnitude ser reavaliada.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

32. A CEIV entende que a importância do impacto indicado no item 4.5.7 (pressão no sistema de transporte público coletivo) deverá ser classificada como “alta”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

33. A CEIV entende que a abrangência do impacto indicado no item 4.5.10 (pressão nos equipamentos públicos de esporte e lazer) deverá ser classificada como “AVI”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

34. Corrigir o valor da magnitude de impacto indicado no item 4.5.12.1, pois foi informado “104,9”, quando o correto seria “104,3”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

35. A CEIV entende que deverá ser considerado o impacto relativo ao aumento da impermeabilização do solo na fase de operação do empreendimento, indicando-se possíveis medidas mitigadoras, tais como: reservatórios de reúso e contenção de águas pluviais; telhados verdes; arborização; pavimentos drenantes; entre outras.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

36. A CEIV entende que deverá ser considerado o impacto relativo ao aumento da demanda de energia elétrica na fase de operação do empreendimento, indicando-se possíveis medidas mitigadoras, tais como: iluminação em LED; sensores de presença; geração de energia fotovoltaica; entre outras.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

37. A CEIV entende que o Índice de Temporalidade (IT), indicado como "1" na Tabela 75, deverá ser considerado como "2".

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

38. Atualizar a Matriz Qualiquantitativa e a tabela do Valor de Compensação, ambas constantes no Anexo XVI, considerando as pendências apontadas.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

39. O Anexo V, referente ao projeto arquitetônico, deverá apresentar todas as pranchas dos pavimentos, cortes e implantação em formato completo (planta aberta), não no formato em manchas (projeto aprovativo).

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

40. Algumas pranchas anexadas ao processo não possuem assinatura digital no padrão ICP-Brasil (ou gov.br) dos respectivos responsáveis técnicos. Solicita-se a devida regularização.

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, faltando assinar os seguintes documentos:

Corpo do EIV;

Anexo V – Memorial Descritivo e prancha do Telhado Verde (15/15);

Anexo VI – Resumo Operacional;

Anexo VII – Cronograma;

Anexo IX – Memorial Descritivo e as 3 pranchas (elevações e perfis longitudinais e transversais);

Anexo XI – Inventário Florestal;

Anexo XIV – Contagem de Tráfego e Nível de Serviço;

Anexo XVI – Matriz Qualiquantitativa e a Tabela de Valor de Compensação;

Anexo XVII – PGRCC;

Anexo XVIII – PGRS (responsável técnico).

41. Com relação ao subcapítulo 2.12.4 Canteiro de Obras e ao projeto do canteiro de obras (Anexo VI):

a) Compatibilizar o quantitativo de vagas de motos (16 relatado no EIV e 15 constantes no projeto);

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

b) Relatar no subcapítulo (acrescentando as fases nas pranchas) como se dará o funcionamento para cada fase da obra (ou se o layout apresentando será único), a citar: Etapa de subsolo, torres;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

c) Relatar no subcapítulo e no memorial a frequência operacional diária prevista dos veículos pesados, ou seja, a quantidade de caminhões/dia, a frequência de concretagens, o pico operacional e os horários previstos;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

d) Cotar as dimensões das vagas de automóveis e de motos;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

e) Reduzir o comprimento do rebaixo de meio-fio para 6,0 m;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

f) Incluir as dimensões dos portões de acessos, apontando se eles terão limitadores de altura;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

g) Especificar todos os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais. Na etapa de fundação/estrutura não serão utilizados veículos de maior porte, como carretas especiais, perfuratriz, guindaste, prancha?;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

h) Assinar as pranchas referentes aos projetos do canteiro de obras;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo assinar o Anexo V – resumo operacional;

42. Com relação ao item 2.12 Sistema Viário e o Empreendimento e 3.7 Sistema Viário da Área de vizinhança:

a) Com relação ao item 2.12.1 Descrição dos Estacionamentos:

1. Será necessário compatibilizar o quantitativo de vagas com o relatado em outros subcapítulos do EIV e com as demandas solicitadas para o item projeto arquitetônico;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

2. Informar se existirão vagas para visitantes;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

3. Acrescentar recorte de projeto que demonstre as infraestruturas de paraciclos públicos (10 bicicletas) a serem instaladas sob a calçada na Rua Victório Fornerolli,

demonstrando a faixa livre do passeio, o recuo e as sinalizações do piso podotátil (alerta e direcional);

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

b) Com relação ao item 2.12.2 Caracterização das áreas de acessos:

1. Incluir na figura 37, os locais exatos dos dois acessos pedonais;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

2. Rever ou confirmar que a altura máxima permitida (para acesso veicular ao subsolo) será de 1,80 m, considerando que alguns veículos (caminhonetes Ram, Hilux, S10, entre outros) possuem alturas superiores;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

3. Explanar sobre como os veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento, os de ambulância e os caminhões de lixo acessarão o empreendimento. Como serão os acessos desses veículos citados ao empreendimento, quando e se necessitarem?;

2ª consideração CEIV: Explicado parcialmente, anexar o atestado de aprovação do PPCI.

4. Compatibilizar os recortes de projeto com as demandas solicitadas para o item projeto arquitetônico;

c) Com relação ao item 2.12.4 Canteiro de Obras, necessário compatibilizar os recortes de projeto com as demandas solicitadas para o item 41 deste parecer;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

d) Com relação ao item 3.7.1.2 Sentidos de Tráfego, será necessário acrescentar na figura 88 todas as vias mencionadas na tabela 19;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

e) Com relação ao item 3.7.1.3 Gabarito Viário, será necessário incluir os gabaritos viários de todas as vias mencionadas (as 3 últimas estão sem os dados, que poderão ser obtidos através de consultas de viabilidade online, disponíveis no sistema de geoprocessamento municipal);

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

f) Com relação ao item 3.7.3.2 Sistema Ciclovário:

1. Necessário acrescentar imagens e mapas que mostrem os paraciclos/bicicletários públicos na região do empreendimento (se houver);

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

2. Atualizar a figura 115 acrescentando a faixa livre do passeio, o recuo e as sinalizações do piso podotátil (alerta e direcional);

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

3. Verificar a possibilidade de uso misto (suspensos e/ou horizontais) dos paraciclos privativos. OBS: O Manual de Sinalização Cicloviária do CONTRAN (Volume VIII) diz que “devem ser evitados modelos suspensos pela roda, pois nem todas as pessoas são dotadas de força para erguer a bicicleta”;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

g) Com relação ao item 3.7.3.4 - Sistema de Transporte Coletivo:

1. Acrescentar informações sobre o aplicativo de transporte coletivo oferecido pelo município (BCDigital);

2ª consideração CEIV: Explicado, incluir/manter no EIV final;

h) Com relação ao item 3.7.3.6 Micromobilidade c) Caracterização – Empreendimento:

1. Atualizar as informações de acordo com as demandas solicitadas no item projeto arquitetônico;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

i) Com relação ao item 3.7.4.2 – Carga e Descarga – c) caracterização – empreendimento:

1. Exemplificar que tipos de veículos de carga de pequeno porte poderão adentrar ao estacionamento (subsolo) do empreendimento;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

2. Detalhar no EIV (texto e recortes de projetos) e no projeto arquitetônico, a localização exata da futura(s) lixeira(s) do empreendimento e como se dará logística dos caminhões de lixo;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

j) Com relação ao item 3.7.6 Análise de Impacto no Tráfego:

1. Corrigir o erro de formatação do texto presente no parágrafo “Os dados obtidos também...tabela 20)...”;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

k) Com relação aos itens 3.7.6.2 Estudo de Geração de Viagens, 3.7.6.3 Projeção de dados de tráfego e 3.7.6.4 Nível de serviço:

1. Necessária a complementação do estudo para que as projeções de tráfego considerem a sazonalidade característica da região, mediante aplicação de fator de correção com base em dados de controladores de velocidade localizados nas proximidades do empreendimento, ou outra fonte oficial disponibilizada pela BCTrânsito, representando as condições de operação da alta temporada.

Solicita-se, ainda, que as análises contemplem os impactos cumulativos decorrentes da implantação do empreendimento Ícaro Parador, localizado em frente ao empreendimento em análise e com previsão de operação em período próximo, incorporando a geração de viagens de ambos os empreendimentos aos cenários futuros e reavaliando os níveis de serviço dos pontos de contagem estudados.

OBS: a complementação é necessária para que o estudo represente de forma mais fiel as condições críticas de operação da malha viária local, evitando subestimação dos impactos cumulativos decorrentes da implantação simultânea ou sucessiva de empreendimentos de porte relevante na mesma área de influência viária.

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações:

- Corrigir os dados constantes na tabela 22. Alguns deles, como os do movimento 7 (P1) e do movimento 4 (P2), estão com valores inferiores ao que deveriam estar após a aplicação do fator de correção;
 - Compatibilizar os subcapítulos de distribuição, alocação e análise de tráfego de acordo com a demanda solicitada no item anterior;
 - Melhorar a legibilidade das figuras 145 e 146;
2. Corrigir o erro de formatação do texto presente no parágrafo "A tabela 22 apresenta...";

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

43. Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO:

I) Quanto aos acessos:

- Cotar o comprimento do rebaixo de meio-fio e a largura das rampas nas curvaturas;
- Explanar sobre como os veículos de utilidade pública, especialmente o de socorro de incêndio e salvamento, os de ambulância e os caminhões de lixo acessarão o empreendimento. Como serão os acessos desses veículos citados ao empreendimento, quando e se necessitarem?;
- Assinar as pranchas;

2ª consideração CEIV: Atendido/Explicado, incluir/manter no EIV final;

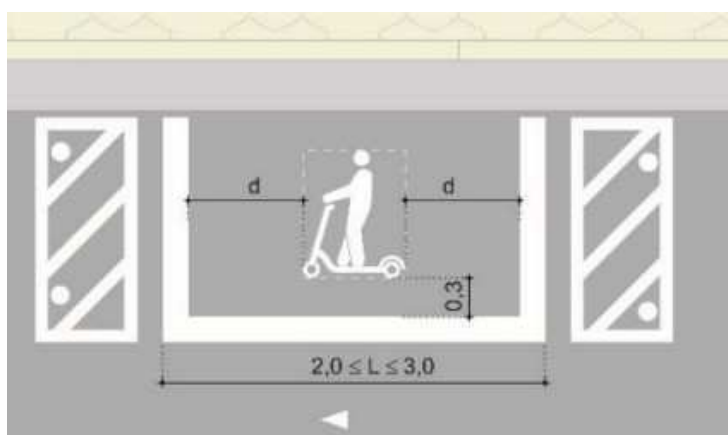
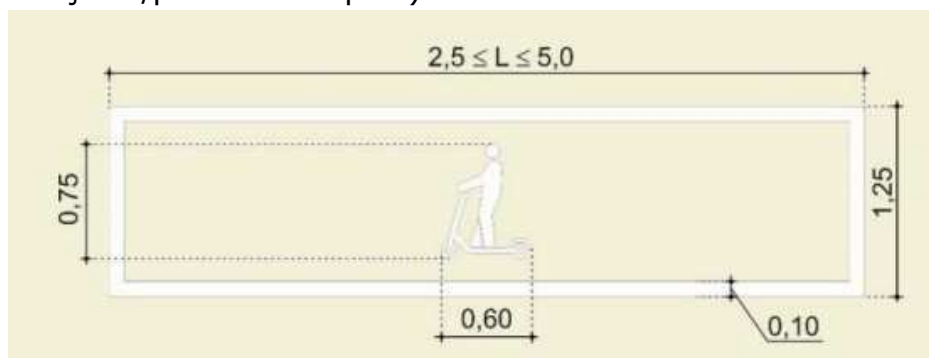
II) Quanto ao entorno da edificação:

- Cotar as larguras dos passeios, 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, paraciclos, postes, paredes, vegetação, etc), respeitando a distância mínima de 0,60 m;
- Demonstrar a faixa livre do passeio, o recuo e as sinalizações do piso podotátil (alerta e direcional) sob a calçada na Rua Victório Fornerolli, no entorno das infraestruturas de paraciclos públicos (10 bicicletas) a serem instaladas;
- Assinar as pranchas;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

III) Quanto aos estacionamentos:

- Incluir as dimensões (largura x comprimento) de todas as vagas de estacionamentos;
- Incluir as cotas entre o final das vagas de estacionamentos e o início da rampa/paredes/obstáculos/outra vaga (área de circulação e manobra nas rampas e no subsolo). OBS: o vão mínimo livre de circulação deve ser de 5,0 m, respeitando o artigo 25 da Lei Municipal nº 1.677/1997;
- Informar, no projeto, que tipo de veículo, com exemplos, poderão acessar a vaga de carga e descarga, considerando a limitação de altura;
- Acrescentar, nas pranchas das vagas de estacionamento, o trajeto 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;
- Incluir no estacionamento privativo (recomendação), estação/espço destinado ao estacionamento dos equipamentos autopropelidos (patinetes), para incentivo a micromobilidade. Segue modelo exemplificativo, da sinalização vertical e horizontal, utilizadas pelo município, nas vagas públicas das vias e logradouros públicos (modelo em calçadas/passeios e na pista):



- Verificar a possibilidade de uso misto (suspensos e/ou horizontais) dos paraciclos privativos. OBS: O Manual de Sinalização Ciclovitária do CONTRAN (Volume VIII) diz

que “devem ser evitados modelos suspensos pela roda, pois nem todas as pessoas são dotadas de força para erguer a bicicleta”.

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

44. Após a análise da identificação dos impactos, Matriz Qualiquantitativa, medidas mitigatórias e valorações apresentadas, temos as seguintes colocações em relação ao tema Trânsito e Transporte:

a) Fase de Implantação:

I) Em relação ao impacto “Deterioração de Vias Públicas”, a CEIV entende que o % de mitigação será no máximo 30%. Ademais, incluir a seguinte medida mitigadora:

- As manobras e operações de carga e descarga de materiais ocorrerão, em sua totalidade, dentro do lote, ou seja, no canteiro de obras. Portanto, haverá o cuidado de não permitir o estacionamento em locais indevidos para a carga e descarga de materiais;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

II) Em relação aos impactos “Pressão nas Vagas de Estacionamento no Entorno” e “Pressão no Sistema Viário Próximo”, considerando as afirmações expostas no Anexo VI (Projeto do Canteiro de Obras), retirar o texto “sempre que possível” das seguintes medidas mitigadoras:

- Implementar, sempre que possível, uma área interna ao lote dedicada às manobras e operações de carga e descarga de veículos pesados que transportarão materiais e insumos para a obra, com o objetivo de evitar a obstrução de áreas públicas e minimizar impactos no tráfego local;

- Reservar, sempre que possível, vagas na área interna do lote para estacionamento de carros, motos e bicicletas dos colaboradores ao longo de toda a fase de implantação, assegurando que a quantidade de vagas atenda à demanda;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

III) Em relação aos impactos “Pressão nas Vagas de Estacionamento no Entorno” e “Pressão no Sistema Viário Próximo”, incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Planejar minuciosamente a logística de entrega e retirada de materiais e insumos, com o intuito de reduzir o número de viagens durante a obra e evitar horários de pico para essas atividades;

- Garantir a existência de espaços seguros para a circulação e travessia de pedestres ao redor do local da obra;

- Estimular o uso de meios alternativos de transporte, disponibilizando vagas para os funcionários estacionarem suas bicicletas;

- Priorizar que as viagens de carga durante a fase de implantação não sejam realizadas entre 11h00 e 13h00, evitando o horário de pico do meio-dia, com o objetivo de minimizar congestionamentos e reduzir a sobrecarga no tráfego durante os períodos de maior movimentação;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

IV) Em relação ao impacto “Aumento na demanda por transporte público coletivo pelos funcionários”, a CEIV entende que o % de mitigação será no máximo 30%;

2ª consideração CEIV: Atendido, incluir/manter no EIV final;

b) Fase de Operação:

I) Em relação ao impacto “Pressão no Sistema Viário Próximo”, a CEIV entende ser necessário a retirada da medida mitigadora “Refazer todo o passeio...”, visto ser uma obrigação legal. Ademais, será necessário a inclusão da seguinte medida mitigadora:

- Promover a requalificação do pavimento asfáltico, ou o seu custeio, contemplando serviços de fresagem, recapeamento e sinalização viária horizontal da Rua Victório Fornerolli (rua de acesso ao empreendimento), conforme diretrizes, levantamentos técnicos e autorizações a serem definidos pela Secretaria de Obras Públicas e pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito”;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir a medida mitigadora proposta (Estudo Cautelar) no impacto “Deterioração de Vias Públicas”, para a fase de implantação. Ademais, a CEIV considera ser necessário, devido ao porte do empreendimento e ao grande número de vagas de estacionamento, incluir a seguinte medida mitigadora:

- Promover a requalificação do pavimento asfáltico, ou o seu custeio, contemplando serviços de fresagem, recapeamento e sinalização viária horizontal/vertical da Rua Victório Fornerolli **(trecho da testada do empreendimento até a Rua Higino João Pio)**, conforme diretrizes, levantamentos técnicos e autorizações a serem definidos pela Secretaria de Obras Públicas e pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito”

II) Na fase de Operação, considerando as considerações/conclusões do estudo de tráfego (geração de viagens por modal de transporte e o quantitativo de unidades residenciais/vagas), a CEIV entende ser necessária as inclusões e as avaliações dos seguintes impactos:

- Pressão no Sistema Pedonal;
- Congestionamento de Veículos no Acesso ao Empreendimento;
- Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento;
- Desordenamento do Estacionamento de Bicicletas e Patinetes.

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo rever as seguintes situações:

- Para o impacto “Pressão no Sistema Pedonal”, incluir/atualizar a seguinte medida mitigadora:

- “Revitalização da sinalização horizontal e vertical de todas as Faixas de Travessias de Pedestres (FTP) existentes no quarteirão do empreendimento, após autorização e diretrizes estabelecidas pela Autarquia Municipal de Trânsito – BC Trânsito”;

- “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”;
- Para o impacto “Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento”, incluir/atualizar a seguinte medida mitigadora:
 - “Implantação de vaga de carga e descarga e de visitantes, na área interna do estacionamento, conforme projeto arquitetônico”;
 - “Implantação de área/estação de estacionamento público de patinetes/autopropelidos (micromobilidade), conforme projeto arquitetônico”;
- Para o impacto “Desordenamento do Estacionamento de Bicicletas e Patinetes”, incluir/atualizar a seguinte medida mitigadora:
 - “Implantação de área/estação de estacionamento público de patinetes/autopropelidos (micromobilidade), conforme projeto arquitetônico”;
 - “Aquisição e a doação à equipe técnica da BCTrânsito, de 20 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/no entorno do empreendimento. Dimensões e modelo devem ser fornecidos pela BCTrânsito”.

Medidas complementares a serem observadas:

1. Observar a disposição da LC n.º 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 n.º 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, 26 de agosto 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)

RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA – SPU
(relator da CEIV)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA – SEMAM
(relator da CEIV)

TARSUS RUDOLFO TESKE – SPU
(relator da CEIV)

VINÍCIUS KLEIS FELTRIN – SEGEF
(relator da CEIV)

RAFAELA DALAGO – SPU
(membro da CEIV)

ROMULO FABRÍCIO NOTARI – SEMOB
(membro da CEIV)

TEO JÚNIOR OSTERKAMP – SPU
(membro da CEIV)

KELLI CRISTINA DACOL COSTA – SEDUC
(membro da CEIV)

MURILO RENATO FERMINO DIAS – SEDUC
(membro da CEIV)

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



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D88E-CB33-CC06-8C1B

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

- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 04/09/2026 11:00:31 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 04/09/2026 11:22:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ TARSUS RUDOLFO TESKE (CPF 065.XXX.XXX-94) em 04/09/2026 12:14:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 04/09/2026 12:35:39 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MATHEUS LOBÃO DE CARVALHO (CPF 429.XXX.XXX-84) em 04/09/2026 12:39:38 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 04/09/2026 12:40:04 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ KELLI CRISTINA DACOL COSTA (CPF 005.XXX.XXX-73) em 04/09/2026 13:56:27 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MICHELA DENISE PARNO (CPF 004.XXX.XXX-24) em 04/09/2026 14:34:58 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ROMULO FABRICIO NOTARI (CPF 006.XXX.XXX-30) em 08/09/2026 10:35:55 GMT-03:00

Papel: Parte

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



TEO JUNIOR OSTERKAMP (CPF 010.XXX.XXX-62) em 09/09/2026 17:24:48 GMT-03:00

Papel: Parte

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



LEANDRO GZYBOWSKI DA SILVA (CPF 044.XXX.XXX-84) em 10/09/2026 15:55:37 GMT-03:00

Papel: Parte

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



CLELIA WITT SALDANHA (CPF 801.XXX.XXX-34) em 11/09/2026 18:01:42 GMT-03:00

Papel: Parte

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



MURILO RENATO FERMINO DIAS (CPF 096.XXX.XXX-01) em 14/09/2026 12:29:03 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/D88E-CB33-CC06-8C1B>