

Protocolo 18- 21.253/2026

De: Lucas L. - SPU - CEIV

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 04/09/2026 às 13:34:23

Setores envolvidos:

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

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Prezados,

Segue Parecer 032/2026 - CEIV, para ciência e providências.

Atenciosamente,

—

Lucas Mario Lonheski
Analista Administrativo II
Matrícula 54.782

Anexos:

PARECER_032_2026_Lotisa_Brasil_Park_2_Analise_04_09_2026.pdf

PARECER 032/2026 – CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
(CEIV)

() Primeira Análise – Parecer nº 025/2024-CEIV – 18/06/2026
(X) Segunda Análise – Parecer nº 032/2024-CEIV – 04/09/2026

Processo Administrativo nº: 21.253/2026 (1-Doc)

Projeto: Lotisa Brasil Park

Área do lote: 4.952,50 m²

Área construída (projetada): 83.547,45 m²

Número de Pavimentos: 114 pavimentos (sendo 12 pavimentos técnicos) + 01 de subsolo

Número de Unidades Autônomas Residenciais: 164 (cento e sessenta e quatro)

Número de Unidades Autônomas Não Residenciais: 17 (dezessete)

Vagas de Garagem: 590 vagas privativas (132 vagas simples + 384 vagas duplas + 15 vagas triplas + 20 vagas quádruplas + 28 vagas sétuplas + 11 vagas PNE/PCD) + 01 vaga PNE/PCD de uso comum + 01 vaga de carga e descarga de uso comum + 60 vagas de motos de uso comum + 119 vagas de EPP (100 vagas comuns + 03 vaga PNE/PCD + 03 vagas de pessoa Idosa + 13 vagas de motos)

Viagens veiculares (carro e moto) e de transporte público geradas: 120 viagens veiculares (66 de atração + 54 de produção) + 19 viagens de transporte público

Endereço: Av. Brasil, Rua 1.170 e Rua 1.400, Centro

Uso: misto

Zona: ZACC-I-C (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade)

DIC: 192034

Investimento previsto: 83.547,45 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 Despacho 10, constante no Protocolo nº 21.253/2026, no sistema 1-DOC, o qual apresenta a manifestação técnica pela sequência da análise do citado EIV pela CEIV;

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 reanálise do Estudo de Impacto de Vizinhança, considerando o Termo de Referência constante na Lei Complementar n.º 24/2018, e as respostas aos apontamentos a 2ª Análise do EIV, a CEIV faz as seguintes considerações (remanescem as exigências grifadas em amarelo, nos subitens denominados "2ª Consideração da CEIV"):

1. O EIV, bem como os demais documentos produzidos, deverá possuir as assinaturas digitais válidas (ICP-Brasil ou GOV.BR). Os arquivos apresentados foram submetidos aos sites de validação e o resultado foi infrutífero. Rever, equacionando;

2ª consideração CEIV: A consideração não foi atendida na íntegra. Conforme solicitação da consultoria, não foi possível obter a validação para os arquivos descritos no Anexo I deste parecer. Verificar, equacionando;

2. Correlacionar, adequadamente, os anexos apresentados com o EIV, preferencialmente informando uma lista dos anexos, nominando-os;

2ª consideração CEIV: A lista dos anexos que integram o EIV foi apresentada. Embora não possua o detalhamento de anexo, por anexo, refletindo todos os arquivos apresentados/numerados, a CEIV entende que é satisfatória. No entanto, há documentos que integram os anexos que não são citados no EIV. Rever, indicando a vinculação (Anexo I, Anexo XIV e Anexo XV). Ainda, o laudo técnico quanto a sondagens no solo, constante no Despacho 17 (Anexo VII), deve integrar o EIV como anexo(s), correlacionados ao item 2.4.1;

3. A área do empreendimento deverá coincidir entre a área informada no EIV (86.237,44 m²) e no projeto legal arquitetônico (86.356,04 m²), ou eventual nova área em comum. Equacionar;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV. A CEIV considera a justificativa apresentada, suprimindo o apontamento. No entanto, ressalta que haverá necessidade de atualização do projeto legal arquitetônico para a nova área informada;

4. Revisar o valor de R\$1.5000,00 para, provavelmente, R\$1.500,00, no item 2.14.1;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

5. Apresentar a Viabilidade para abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, constando o Grau de Impacto, emitida pela EMASA, aderente ao número de unidades autônomas residenciais e não residenciais do projeto (164 e 17, respectivamente, e não 172 e 12 como apresentado);

2ª consideração CEIV: Reitera-se o apontamento, uma vez que o protocolo não supre o documento solicitado;

6. O Parecer SEMAM n° 322/2025 (Anexo IX) carecer das assinaturas dos seus emissores. Rever;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

7. Compatibilizar a descrição que integra o projeto de arborização urbana, a partir dos espécimes informados no Parecer SEMAM n° 322/2025 (Anexo IX do EIV; butiazeiros) e no projeto de arborização (Anexo IX do EIV; canafístula);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

8. A planta baixa do pavimento G1 informa Bar e Lounge descoberto. Esclarecer o funcionamento de tal atividade e se ela constitui uma unidade autônoma não residencial, ou área de uso condominial;

- 2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
9. Constar as medidas/dimensões nas plantas baixas do projeto arquitetônico;
- 2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
10. A planta baixa do pavimento Lazer 01 não possui detalhamento compatível com a respectiva planta. Rever, apresentando todos os dados pertinentes, tanto das áreas cobertas, quanto das áreas descobertas. As plantas baixas dos pavimentos Lazer 02 e 03, também, quanto as áreas cobertas;
- 2ª consideração CEIV:** A consideração não foi atendida satisfatoriamente. A planta baixa do Lazer 01 não informa as divisórias/ alvenarias que delimitam os espaços cobertos. Além disso, as áreas descobertas não informam a previsão de uso para esses espaços. Rever, complementando as informações;
11. Nos pavimentos "Redutos" e "BTF" descrever todos os espaços como áreas técnicas de uso comum;
- 2ª consideração CEIV:** A consideração não foi atendida integralmente. Indicar a expressão "área técnica de uso comum", em todas as plantas baixas que conformam os pavimentos "Redutos" e "BTF";
12. O projeto arquitetônico informa a adoção de heliponto. Com isso, a CEIV entende que deverá ser apresentada a aprovação do heliponto pelo COMAER. Ainda, após a sua construção, deverá ser solicitada a homologação do heliponto (aeródromo privado) pela ANAC, como medida mitigatória complementar;
- 2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
13. Considerando a pequena extensão territorial do município, as questões de abastecimento de água, de coleta e tratamento do esgoto sanitário, do sistema viário, do fornecimento de energia elétrica, da disposição dos resíduos, dentre outros, a CEIV solicita a alteração da AVI (Área de Vizinhança Indireta) para a área total do município e não somente sobre os 11 setores censitários informados;
- 2ª consideração CEIV:** Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;
14. A CEIV entende que o tópico relacionado a Leitura da Paisagem deve ser complementado, apresentando perspectivas ilustrativas da edificação projetada, e o entorno imediato, a partir do observador ao nível do passeio público. Ainda, as imagens/ perspectivas apresentadas segmentadas nas Figuras 127 e 129, devem constituir imagens únicas, horizontais ou verticais, de modo a representar o máximo possível das condições atuais e da edificação projetada, bem como a inserção da vegetação urbana proposta. Além disso, a projeção da torre (edificação em altura, com mais de 100 pavimentos) não está sendo contemplada nesse tópico, a qual deve ser avaliada também;
- 2ª consideração CEIV:** A CEIV entende que o apontamento formulado não foi atendido satisfatoriamente. As imagens apresentadas no arquivo intitulado "8_Anexo_VIII_Imagens_3D" devem estar inseridas no EIV_Final, seja no item 3.8.4 ou em anexo específico (desde que vinculado ao tópico pertinente). Ainda, não há representação gráfica demonstrando a altura proposta da edificação em relação ao

entorno. Complementar as ilustrações produzidas;

- 15.** Efetuar a avaliação dos níveis de pressão sonora, nos itens 2.9.6 e 3.9 do EIV, também considerando as previsões da legislação urbanística municipal. A Lei n. 2.794/2008 considera o limite da poluição sonora diurna 50db, e a noturna 45 db, conforme o Anexo (Quadro I – PADRÕES DE INCOMODIDADES ADMISSÍVEIS). Somado a isso, também devem ser avaliadas as questões quanto a vibração a serem produzidas e medidas mitigadoras a serem adotadas;

2ª consideração CEIV: O apontamento não foi atendido satisfatoriamente. Considerando a apresentação dos laudos cautelares das edificações vizinhas, a CEIV solicita, para a fase de implantação, que o impacto "Perturbação à Vizinhança em Decorrência de Ruídos" seja renomeada para "Perturbação à Vizinhança em Decorrência de Ruídos e Vibrações", com a adequação da denominação do aspecto. Além disso, incluir como medidas mitigadoras: elaboração dos laudos cautelares das edificações vizinhas, a fim de constatar as condições dos imóveis do entorno em situação antes da obra, e permitir a comparação no decorrer e após o empreendimento. Somado a isso, eventuais outras medidas mitigadoras que serão adotadas para evitar as vibrações, no intuito de reduzir ou evitar tal impacto;

- 16.** Considerando as tratativas verbais realizadas entre o empreendedor e o Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a CEIV requer a inclusão da medida mitigadora complementar relativa a projeto e execução de tubulação sob o passeio público da Av. Brasil, em toda a confrontação do empreendimento, a qual possibilite, futuramente, o deslocamento da fiação de energia elétrica e de telecomunicações aérea para a referida tubulação subterrânea;

2ª consideração CEIV: Considerando a tratativa realizada em 1º de julho de 2026, na SPU, a CEIV entende que deve ser incluída a medida mitigadora complementar relativa a execução da tubulação sob o passeio público da Av. Brasil, em toda a confrontação do empreendimento para esta via, em conformidade com o projeto padrão a ser elaborado pelo Executivo Municipal. Esse projeto será elaborado pelo Instituto +BC. A mencionada tubulação propiciará, futuramente, o deslocamento da fiação de energia elétrica e de telecomunicação aérea, para a referida tubulação subterrânea;

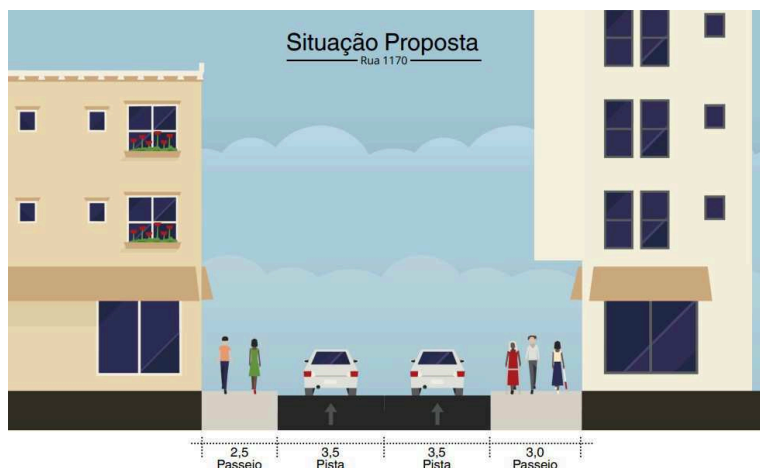
- 17.** A CEIV solicita a pormenorização da posição, em planta baixa, da subestação/transformador/turbogerador para o empreendimento (500.000 kWh mês). Além disso, deverá ser representado, em planta baixa, o gerador de energia elétrica que abastecerá o empreendimento, quando da eventual falta de energia elétrica fornecida pela concessionária. Ainda, especificar a capacidade desse gerador;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

QUANTO A ANÁLISE DO TRÂNSITO:

- 18.** Considerando o exíguo gabarito da Rua 1.170 (10,50/3,00/0,50), o qual não possui condições adequadas de continuidade da Rua 1.000 (14,00/3,00/1,00), e desse modo, uma alternativa de deslocamento viário na área central da cidade, bem como a impossibilidade de estacionamento, mesmo que transitório, a CEIV, em reunião com o Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, requer o recuo do pavimento térreo e do pavimento EPP/Mezanino da edificação projetada pela Rua 1.170, em 2,50 m (dois metros e cinquenta

centímetros) adicionais. Tal situação objetiva a implantação da caixa da Rua 1.170 com 7,00 m, e passeio com 3,00 m (conforme ilustração a seguir). Caso seja necessário, parte da área a ser destinada ao passeio poderá ser coberta, constituindo galeria, acima do pavimento EPP/Mezanino;



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

- Incluir, na prancha do térreo, as dimensões da calçada do lado oposto (Rua 1170) e os rebaixos de guia referente a travessia de pedestres;
- Incluir as cotas referentes as larguras do leito carroçável e dos passeios nas proximidades da Faixa de Travessia de Pedestres (FTP), ou seja, da esquina com a Avenida Brasil;

OBS: considerando a previsão de alteração no gabarito viário da Rua 1170, a CEIV notificará o secretário da pasta quanto a necessidade da Câmara Técnica de Urbanismo acatar ou não as considerações da CEIV (conforme artigo 112 da Lei Complementar nº 132/2026) ou da necessidade de mudança legislativa (alterando a tabela do sistema viário);

19. Com relação ao tema canteiro de obras e ao projeto de canteiro de obras (Anexo VI):

- a) Incluir no subcapítulo sobre o canteiro de obras, o detalhamento operacional do canteiro, especialmente quanto à logística da usina de concreto e movimentação de veículos pesados, indicando a frequência prevista de caminhões de concreto e de agregados, os horários operacionais e os volumes diários projetados;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

- b) Incluir no subcapítulo sobre o canteiro de obras, as rotas de entrada e saída dos veículos pesados (recortes de projetos) para cada etapa construtiva, além de informar o quantitativo de vagas internas que serão disponibilizadas para os funcionários (automóveis, motos e bicicletas), em cada etapa;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir os mapas indicativos referentes as rotas de entrada e saída dos veículos pesados (as vias do entorno que serão afetadas). Ademais, incluir vagas de automóveis para os funcionários, no máximo de etapas possíveis;

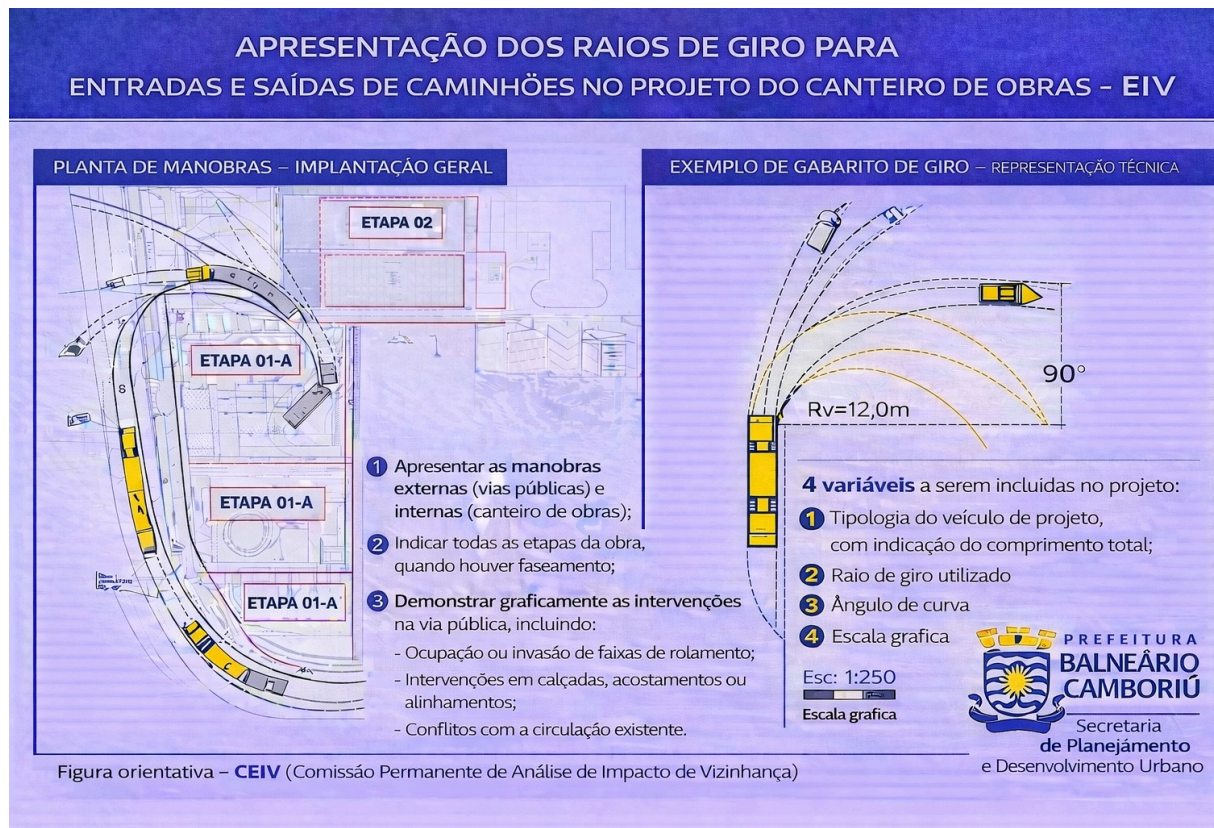
- c) Incluir no subcapítulo sobre o canteiro de obras, todas as medidas mitigadoras destinadas à minimização dos impactos no sistema viário local. Considerando o cruzamento semaforizado

existente na Rua 1400 x Avenida Brasil, avaliar eventuais interferências na infraestrutura urbana existente, incluindo vagas públicas de estacionamento, mobiliário urbano, sinalização viária, postes, redes aéreas e demais equipamentos públicos eventualmente afetados pela circulação dos veículos de obra;

2ª consideração CEIV: Reitera-se a solicitação, devendo incluir uma avaliação objetiva das interferências específicas com a infraestrutura urbana. Exemplo 1: as rotas/manobras de saída pela Rua 1400 atingem vagas de motos do lado oposto da via. O que será feito? Reunião com a BCTrânsito para realocação ou proibição temporária das vagas? Exemplo 2: nas entradas e saídas dos veículos pesados pela Avenida Brasil, terá funcionário de apoio na logística? Essas informações deverão constar no Plano Operacional de Tráfego, documento a ser apresentado e assinado por responsável técnico;

d) Apresentar prancha específica detalhada do projeto do canteiro de obras, devidamente assinada, considerando todas as etapas construtivas conforme o cronograma da obra, estabelecendo a dinâmica do canteiro de obras durante as etapas da fase de implantação. Nesse sentido, deverá indicar a(s) área(s) de rampa(s) de acesso, as áreas de carga e descarga de materiais, áreas de manobra (apresentando os raios de giro na área interna e na entrada/saída) e circulação de veículos, as áreas de estacionamento dos veículos dos funcionários, as áreas de estacionamento de caminhão-betoneira, concretagem, bombas de concreto e demais áreas de manobra e demais acessos dos equipamentos e máquinas;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo melhorar a legibilidade dos raios de giros e das manobras, nas entradas e saídas do canteiro, além de indicar as 4 variáveis no projeto (comprimento, raio, ângulo e escala), conforme normas do CONTRAN/DNIT. Segue um modelo básico dos arquivos de EIV da CEIV:



e) O projeto deve demonstrar a posição dos caminhões para a realização das concretagens, apresentando os detalhes das manobras e os raios de giro nos acessos e saídas dos caminhões, indicando as interferências nas vias, com valores, ângulos, cotas – expresso de forma técnica, conforme parâmetros geométricos compatíveis com a tipologia veicular adotada e referências técnicas aplicáveis (CONTRAN, DNIT, DEINFRA/SC ou equivalentes), a fim de evidenciar que não será utilizada a via pública para os serviços da obra. OBS: considerando as rotas de entrada e saída dos veículos maiores, verificar se será necessário a realocação de vagas públicas de estacionamento e a elevação de fiação pública;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo além de atender as demandas solicitadas nos itens anteriores, incluir a assinatura do responsável técnico nas pranchas. OBS: a prancha 10 (descargas) deve ser desconsiderada visto que as áreas de carga e descarga devem ser internas, não públicas. Em casos excepcionais, devidamente justificado, a BCTrânsito emitirá AET (Autorização Especial de Trânsito).

f) Acrescentar, no projeto do canteiro de obras, os sentidos veiculares das vias, os comprimentos dos rebaixos de meio-fio e as larguras dos passeios e dos leitos carroçáveis;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir as larguras dos passeios e dos leitos leitos carroçáveis;

g) Especificar todos os tipos de veículos que serão utilizados (dimensões) no transporte dos materiais;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

h) Acrescentar, no projeto do canteiro de obras, os dispositivos de alerta, luminosos e sonoros, além de incluir se existirão limitadores de altura nos portões de acessos veiculares;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

i) Acrescentar, em todas as etapas da obra, vagas de estacionamento de carros/motos/bicicletas, para funcionários, na área interna do canteiro de obras, informando a quantidade prevista em cada fase da obra, compatibilizadas com o cronograma executivo da obra e quantitativo estimado de trabalhadores em cada fase;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo incluir vagas de automóveis para os funcionários, no máximo de etapas possíveis;

j) Acrescentar no Anexo VI (memorial descritivo simplificado), o plano operacional de tráfego da obra, contemplando estimativa da quantidade e tipologia dos veículos de carga por fase construtiva, frequência diária de viagens, horários previstos de operação, rotas de acesso e saída dos caminhões, bem como medidas mitigadoras destinadas à minimização dos impactos no sistema viário local;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo apresentar o Plano Operacional de Tráfego, devidamente assinado por responsável técnico. Incluir nele as demandas solicitadas nos itens b) e c). Incluir no Plano Operacional de Tráfego, todas as medidas mitigadoras a serem executadas pelo empreendimento. OBS: Incluir que a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito 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;

k) Apresentar plano executivo das etapas de escavação e contenção do subsolo, contemplando o método executivo, solução de contenção, eventual utilização de tirantes/ancoragens, medidas de estabilidade dos terrenos lindeiros e, caso necessário, sistema de rebaixamento do lençol freático durante a fase de implantação;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

l) Apresentar laudo do nível do lençol freático e, caso haja utilização de tirantes/ancoragens que ultrapassem os limites do lote, apresentar anuência/autorização dos órgãos municipais competentes, considerando as possíveis interferências em infraestrutura pública e redes de serviços urbanos;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

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

a) Em relação ao item 2.11.1.3 – Estacionamento:

- Rever, na tabela 3, o % de vagas de pessoa idosa prevista para o EPP. Deverá ser, ao menos, 5% das vagas totais;

- Incluir, na tabela 3, ao menos, 03 vagas de carga e descarga (1 para condôminos, 1 para os carro-forte da instituição bancária e 1 para as outras salas comerciais), 1 vaga simples de embarque/desembarque, bicicletário/de bicicletas e 01 estação de autopropelidos/patinetes, na área interna do estacionamento;

- Atualizar/Incluir recortes de projetos apresentados de acordo com as demandas solicitadas para o item projeto arquitetônico;
- Informar como será a organização do bicicletário no térreo? Haverá paraciclos? Serão suspensos e/ou horizontais? 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". Recomenda-se, no mínimo, o uso misto;
- Informar, no projeto e no EIT, onde serão realizadas as operações de carga e descarga dos carros-fortes da instituição bancária prevista no térreo e com qual frequência;

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

- Realocar os paraciclos públicos constantes na faixa útil/livre do passeio na Avenida Brasil. O piso podotátil que deverá estar na faixa útil/livre. Os paraciclos deverão estar na área de recuo central (boulevard) ou na faixa de serviço do passeio;
- Incluir 1 vaga de carga e descarga no EPP, para atendimento das salas comerciais;
- Incluir placas de regulamentação de proibição de parada e estacionamento na testada da Rua 1170 (local possível de utilização pelos carros-forte);

b) Em relação ao item 2.11.1.4 – Acessos:

- Incluir recortes de projetos para cada acesso (de maneira individualizada e mais legível), atualizados de acordo com as demandas solicitadas para o item projeto arquitetônico (quanto aos acessos e ao entorno da edificação);
- Incluir informações sobre a largura dos rebaixos de meio-fio, dos acessos e das rampas;
- Informar se o acesso privativo/condominial será realizado por mão-inglesa, conforme figura 34, ou pelo método tradicional, como mostra a figura 33. Compatibilizar;

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

- Atualizar os recortes de projetos de acordo com as demandas solicitadas no item 21 (Projeto Arquitetônico);

c) Em relação ao item 2.12.1.5 Controladores de acesso e faixas de acumulação:

- Apresentar o cálculo de fila em relação as faixas de acumulações, especialmente em relação ao EPP (visto que a geração de viagens comerciais será maior do que as residenciais e com 119 vagas e 17 salas comerciais, a fila eventual pode ser superior);
- Incluir informações sobre a largura dos rebaixos de meio-fio, dos acessos e das rampas;
- Incluir informações sobre o acesso ao EPP (será gratuito ou pago) e como será feito o controle para otimização do serviço (maior fluidez e segurança no acesso ao EPP);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

d) Em relação ao item 2.12.1.7 Geração de viagens:

- Com relação à geração de viagens das salas comerciais, solicita-se justificar tecnicamente a adoção do Código ITE 814 – Lojas de Variedades para a totalidade da área comercial, considerando a informação de que uma ou mais salas serão ocupadas por agência bancária já existente no local. Deverá ser apresentada análise comparativa ou justificativa técnica demonstrando que a metodologia adotada representa adequadamente o cenário de ocupação

previsto ou, alternativamente, revisar a geração de viagens considerando os usos efetivamente conhecidos;

- Com relação ao subcapítulo de distribuição de viagens, solicita-se revisar e complementar a distribuição e alocação das viagens geradas pelo empreendimento, considerando a inclusão dos pontos de contagem localizados nos cruzamentos da Rua 1000 x Avenida Central e da Rua 1400 x Rua 1520. Deverá ser demonstrado que os percentuais de distribuição adotados representam adequadamente os padrões de deslocamento previstos para os usuários do empreendimento (EPP e residencial), contemplando os novos pontos de análise e as respectivas rotas de acesso e saída. Em decorrência da ampliação da área de influência viária estudada, deverão ser reavaliados os volumes alocados na rede viária, bem como os impactos operacionais nos cruzamentos analisados;

- Com relação ao subcapítulo de divisão modal, verificar possível alteração no incremento de viagens comerciais, incluindo no transporte coletivo, considerando a demanda solicitada inicialmente neste item (geração de viagens das salas comerciais);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

e) Em relação ao item 3.7.1.1 Sistema Viário Atual - c) Gabaritos:

- Corrigir o erro de formatação em "Segue na...Tabela 24 os gabaritos das vias...";

- Incluir na tabela 24 as seguintes vias: Avenida Central, Rua 1520 e Rua 900 (incluindo a parte da via que é pedonal);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

f) Em relação ao item 3.7.1.1 Sistema Viário Atual - d) Modos existentes:

- Considerando que o município passou a ter em 2026, o 1º píer alfandegado da América do Sul com forma inédita de embarque em cruzeiros, necessário atualizar a informação do modal rodoviário ser o único existente na cidade;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

g) Em relação ao item 3.7.1.1 Sistema Viário Atual - e) Caracterização das vias:

- Incluir no subcapítulo a caracterização das seguintes vias: Avenida Central, Rua 1520 e Rua 900 (incluindo a parte da via que é pedonal);

- Ampliar o raio da figura 88, incluindo as seguintes vias: Avenida Central e Rua 1520;

- Incluir na figura 88 os dispositivos de fiscalização eletrônica de velocidade, as ondulações transversais (lombadas) e as faixas elevadas de travessias de pedestres;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

h) Em relação ao item 3.7.1.2 Serviço de Transporte Coletivo:

- Esclarecer se a Linha Violeta atende ou não o empreendimento, deixando claro o seguinte parágrafo: "Devido a localização central...também o atende";

- Atualizar as informações sobre os aplicativos de transporte público intramunicipal e intermunicipal;

- Acrescentar informações sobre a política tarifária do transporte coletivo intermunicipal e se alguma linha/itinerário do transporte intermunicipal passa próxima ao empreendimento;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

i) Em relação ao item 3.7.1.3 Sistema Cicloviário:

- Atualizar as informações sobre a malha viária municipal total, além dos espaços cicloviários propostos no entorno (figura 99). Necessário utilizar como referência o Plano Cicloviário Municipal/Mapa Cicloviário Municipal (versão 2025/2026), disponibilizado pela Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito. Ademais, necessário a demonstração atual, por meio de imagens, do espaço cicloviário existente na figura 99;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

j) Em relação ao item 3.7.1.4 Micromobilidade:

- Incluir informações do Decreto Municipal nº 12.347/2025;

- Incluir mapa/figura indicativa, com as estações de patinetes e de bicicletas elétricas executadas e projetadas. Utilizar como referência o Mapa de Micromobilidade Municipal, disponível no seguinte link:

https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1y_TPdG8_KH91R3IkaHz9zjNL5CL55Mg&hl=pt_BR&ll=-26.980045419477097%2C-48.645760431194546&z=15

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

k) Em relação ao item 3.7.1.5 Sistema Pedonal:

- Incluir imagens e informações da via pedonal (Camelódromo) e a mesma terá acesso direto ao empreendimento;

- Incluir informações se o dispositivo semafórico de pedestres, existente na Rua 1400 x Avenida Brasil, atende ou não as diretrizes estabelecidas nas Resoluções do CONTRAN;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

l) Em relação ao item 3.7.1.6 Sistema Individual de Passageiros - b) Serviços por aplicativo:

- Incluir informações sobre as dimensões (largura e comprimento) da baía de ônibus, utilizada para embarque e desembarque de passageiros e localizada na Avenida Brasil (testada do empreendimento);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

m) Em relação ao item 3.7.1.7 Veículos de Carga:

- Incluir recortes de projetos das 03 vagas de carga e descarga a serem incluídas (1 para condôminos, 1 para os carro-forte da instituição bancária e 1 para as outras salas comerciais), informando como se dará as operações de carga e descarga durante a fase de operação;

2ª consideração CEIV: Ok, explicado. Incluir/Manter na versão final do EIV;

n) Em relação ao item 3.7.1.8 Contagens de Tráfego:

- Necessário a complementação do estudo mediante a inclusão dos seguintes novos pontos de contagem de tráfego:

a) Avenida Central x Rua 1000;

b) Rua 1400 x Rua 1520;

OBS: os pontos de contagem apresentados na Figura 115 e no Anexo XII não representam adequadamente todas as rotas de acesso ao empreendimento, contemplando predominantemente os movimentos de saída dos acessos privativo residencial e do estacionamento público-privado (EPP). Dessa forma, faz-se necessária a ampliação da área de estudo, de modo a contemplar também os principais movimentos de entrada ao empreendimento, possibilitando avaliação mais representativa da distribuição, alocação das viagens geradas e dos impactos operacionais sobre a malha viária e circulação de pedestres da área de influência;

- Solicita-se, ainda, a inclusão de ponto de análise referente aos eventuais conflitos viários e de circulação de pedestres nas proximidades do Camelódromo e das vias pedonais inseridas na área de influência do empreendimento;

2ª consideração CEIV: Ok, explicado. Incluir/Manter na versão final do EIV;

o) Em relação ao item 3.6.1.9 Alocação de Viagens:

- Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas no item 2.12.1.7 e no item 3.6.1.8;

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

- Corrigir a parte do texto que diz "Por fim, obtém-se...Segue na Erro! Fonte de referência não encontrada";

p) Em relação ao item 3.7.1.10 Projeção do Tráfego:

- Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas nos itens 2.12.1.7, 3.6.1.8 e 3.6.1.9;

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

- Incluir, tanto no Anexo IX (Contagens e Análises de Tráfego) e no texto do EIV (figuras) qual é o movimento 7, citado nas tabelas, inclusive na tabela 35;

q) Em relação ao item 3.7.1.11 Análise de Tráfego:

- Atualizar o subcapítulo de acordo com as demandas solicitadas nos itens 2.12.1.7, 3.6.1.8, 3.6.1.9 e 3.6.1.10;

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

- Incluir, tanto no Anexo IX (Contagens e Análises de Tráfego) e no texto do EIV (figuras) qual é o movimento 7, citado nas tabelas, inclusive na tabela 35;

- Rever ou explicar os pontos de análises 5 e 6 (P5 e P6), referentes a tabela 35. O P5 não seria os movimentos 11 + 9?;

21. Com relação ao PROJETO ARQUITETÔNICO:

I) Quanto aos acessos:

- Apresentar, de maneira unificada, do projeto arquitetônico executivo, as pranchas específicas das vagas de estacionamento, dos acessos (veiculares e de pedestres) e do entorno da edificação, devidamente assinadas pelos responsáveis técnicos;

- Incluir, no projeto arquitetônico executivo, a cota da faixa de acumulação (comprimento) até os portões de acessos veiculares, além de incluir os rebaixos de meio-fio (com sua cota);

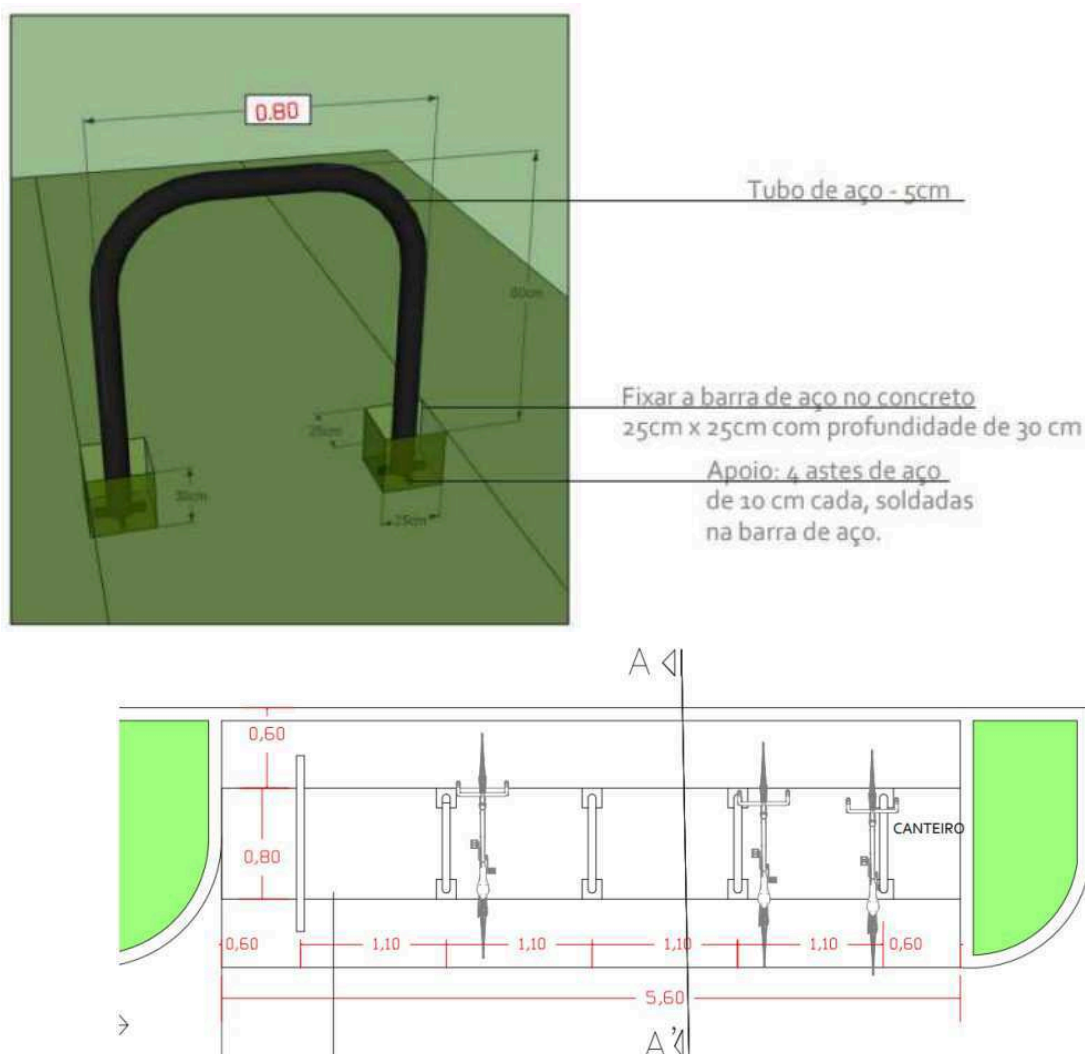
- Cotar as larguras e a inclinação das rampas (incluindo nas curvaturas);
- Incluir dispositivos de sinalização, luminoso e sonoro, em ambos os acessos;
- Incluir, como detalhe, placa de advertência alertando a altura máxima possível dos portões de acessos veiculares;
- Incluir, como nota no projeto, que tipo que veículos poderão adentrar a vaga de carga e descarga privativa, a ser incluída;

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

- Apresentar, de maneira unificada, do projeto arquitetônico executivo, as pranchas específicas das vagas de estacionamento, dos acessos (veiculares e de pedestres) e do entorno da edificação, **devidamente assinadas pelos responsáveis técnicos;**
- Verificar o aumento da largura e a redução da inclinação, em alguns trechos das rampas bidirecionais (privativa e EPP), respeitando o § 1º, do artigo 99 da LC 132/2026. OBS: § 1º Nos casos de rampas bidirecionais, a largura mínima deverá ser de 5,0 m (cinco metros) e inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

II) Quanto ao entorno da edificação:

- Apresentar, de maneira unificada, do projeto arquitetônico executivo, as pranchas específicas das vagas de estacionamento, dos acessos (veiculares e de pedestres) e do entorno da edificação, devidamente assinadas pelos responsáveis técnicos;
- Cotar a largura do passeio, da guia da calçada até o alinhamento e da guia da calçada até o recuo, em todas as testadas. OBS: no recuo da Rua 1170 deverá ser considerado as diretrizes do item 18 deste parecer;
- 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;
- 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;
- Incluir/Adequar projeto arquitetônico considerando o alargamento da baía de ônibus (embarque e desembarque de passageiros), existente na testada da Avenida Brasil, para a largura mínima de 2,5 m, corrigindo o problema atual de trânsito da parada do transporte coletivo causar congestionamento na faixa de trânsito adjacente a guia da calçada;
- Incluir paraciclos/ponto de parada de bicicletas público, para atendimento a demanda dos funcionários e clientes das salas comerciais, em área de recuo da Avenida Brasil. Seguem imagens do projeto padrão de ponto de parada de bicicletas utilizado pelo município:



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

- Realocar os paraciclos públicos constantes na faixa útil/livre do passeio na Avenida Brasil. O piso podotátil que deverá estar na faixa útil/livre. Os paraciclos deverão estar na área de recuo central (boulevard) ou na faixa de serviço do passeio;
- Incluir placas de regulamentação de proibição de parada e estacionamento na testada da Rua 1170 (local possível de utilização pelos carros-forte). OBS: necessário incluir como detalhe o modelo das placas a serem implantadas e contabilizadas como medidas mitigadoras;
- Adequar, especialmente na calçada da Rua 1170, 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;
- Respeitar a distância mínima de 0,50 m entre a borda da sinalização tátil de alerta e o final da guia/início da sarjeta, nos locais onde existe o rebaixo do meio/fio para as travessias de pedestres;
- Incluir todas as faixas de travessias de pedestres existentes nas testadas do empreendimento, com seus respectivos rebaixos de meio-fio, garantindo a acessibilidade;

- Incluir, na prancha do térreo, as dimensões da calçada do lado oposto (Rua 1170) e os rebaixos de guia referente a travessia de pedestres;
- Incluir as cotas referentes as larguras do leito carroçável e dos passeios nas proximidades da Faixa de Travessia de Pedestres (FTP), ou seja, da esquina com a Avenida Brasil;
- Incluir/Adequar a baía de ônibus (embarque e desembarque de passageiros), existente na testada da Avenida Brasil, para a largura mínima de 2,5 m e comprimento de 35,0 m, corrigindo o problema atual de trânsito da parada do transporte coletivo causar congestionamento na faixa de trânsito adjacente a guia da calçada;
- Incluir, como detalhe, a placa indicativa de parada de ônibus e o abrigo de ônibus (a ser incluso como medida mitigadora). OBS: os modelos, tanto da placa como do abrigo, deverá ser solicitado junto a equipe técnica da BCTrânsito;

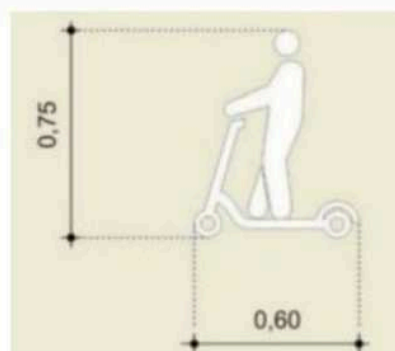
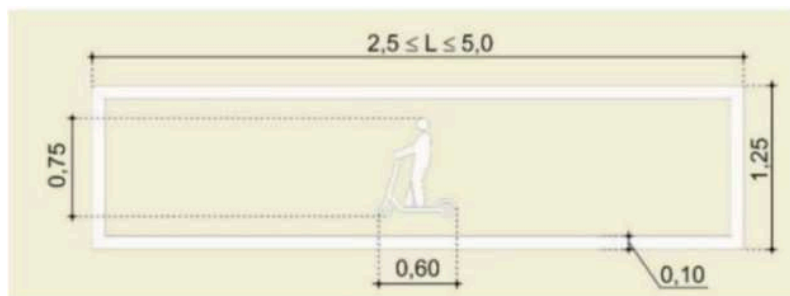
III) Quanto aos estacionamentos:

- Incluir as dimensões (largura x comprimento) de todas as vagas de estacionamentos, incluindo as PNE, de motos e não residenciais;
- Incluir as cotas entre o final das vagas de estacionamentos e o início da rampa/paredes/obstáculos/outra vaga (área de circulação e manobra no térreo, EPP, G1, G2, G3 e G4). OBS: o vão mínimo livre de circulação deve ser de 5,0 m;
- Informar, no projeto e no EIT, onde serão realizadas as operações de carga e descarga das mercadorias e produtos, tanto dos condôminos, como das salas comerciais e da unidade bancária;
- Informar, no projeto, que tipo de veículo, com exemplos, poderão acessar a vaga de carga e descarga, considerando a possível limitação de altura;
- Incluir as numerações/dimensões do Símbolo Internacional de Acesso – SAI das vagas PNE e de pessoa idosa, conforme Resolução Contran nº 965/2022 (anexos);
- Incluir, 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, como detalhe nas pranchas das vagas de estacionamento (EPP), as sinalizações verticais de regulamentação das vagas específicas (PNE, idoso, carga/descarga e motos), conforme Manual de Sinalização Vertical do Contran (Volume I) e Resolução Contran nº 965/2022 (anexos);



- Incluir, em área interna do EPP, uma estação/espço destinado ao estacionamento dos equipamentos autopropeidos/patinetes, para incentivo a micromobilidade e para atendimento aos clientes. Segue modelo exemplificativo, da sinalização vertical e horizontal, utilizadas pelo município, nos

logradouros públicos (modelo em calçadas/passeios):



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

- Rever a rota acessível referentes as vagas PNE (166, 167, 266, 267, 366, 367, 466 e 467). O trajeto deve ser contínuo e desobstruído (com a ocupação plena das vagas), com largura mínima de 1,20 m até o local de interesse;
- Explicar a funcionalidade da vaga de embarque e desembarque de passageiros no térreo após o portão de acesso privativo (que deverá permanecer fechado). Não seria mais conveniente manter a vaga de carga e descarga de materiais para as unidades comerciais?;

Após a análise da identificação dos impactos, Matriz Qualiquantitativa (Anexo XIV), medidas mitigatórias e valorações apresentadas, a CEIV solicita as seguintes adequações:

a) Fase de Implantação:

- 22.** Para o impacto "Contaminação do Solo e Águas Subterrâneas por Efluentes Líquidos", rever o percentual de mitigação de 50% para 10%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- 23.** A CEIV entende que valoração do atributo "Abrangência" para o impacto "Pressão no Sistema de Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos" deve ser alterada para "AVI" (5);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

- 24.** Para o impacto Pressão no Sistema de Drenagem Urbana, solicita-se que o prazo seja considerado "Permanente", com valoração "5", considerando que a impermeabilização do solo

e a respectiva pressão no sistema de drenagem subsistirá no decorrer da existência da futura edificação;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

25. Para o impacto "Perturbação à Vizinhança em Decorrencia de Ruídos" a importância deverá ser considerada como "Alta" (5), diante da amplitude das atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras pela dimensão da obra durante o prazo de 144 meses;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

26. Para o impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento no Entorno", rever o percentual de mitigação de 50% para 10%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

27. Em relação aos impactos na fase de implantação, a CEIV entende, devido à grande quantidade de viagens a serem geradas pelo empreendimento, ser necessário a inclusão e avaliação do seguinte impacto:

- Pressão no Sistema Viário Próximo;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo considerar a abrangência como AVI, compatibilizando com o impacto "Deterioração de Vias Públicas". Ademais, incluir a seguinte medida mitigadora:

- Circulação e estacionamento de veículos pesados e a operação de carga e descarga no empreendimento deverão estar em conformidade com o Decreto Nº 4.020/2004 (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2004).;

28. Em relação ao impacto "Deterioração de vias", a CEIV entende ser necessário a inclusão das seguintes medidas mitigadoras:

- Elaboração e entrega à CEIV de Estudo Cautelar para registro atual (antes do início das demolições, implantação de canteiro e das obras) das condições das vias do entorno imediato (Rua 1000, Rua 1170, Avenida Brasil e Rua 1400). Deverá ser apresentado ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Estudo Cautelar;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

29. Em relação ao impacto "Deterioração de vias", retirar o texto "sempre que possível" das seguintes medidas mitigadoras:

- As manobras e operações de carga e descarga de materiais deverão ocorrer dentro do lote, no canteiro de obras, **sempre que possível**;

2ª consideração CEIV: Ok, explicado. Incluir/Manter na versão final do EIV;

30. Em relação aos impactos "Pressão nas Vagas de Estacionamento no Entorno" e "Pressão no Sistema Viário Próximo", incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- 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;

- 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;

- Reservar 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 parcialmente, devido ao projeto do canteiro de obras não conter vagas de automóveis em toda a fase de implantação. Será analisado após as correções solicitadas no item canteiro de obras;

31. Em relação ao impacto "Pressão no Sistema de Transporte Coletivo", a CEIV entende que a importância é ALTA (5);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

32. Em relação ao impacto "Aumento do Consumo de Recursos Naturais" solicita-se que o prazo seja alterado para PERMANENTE (5), considerando que os recursos naturais aplicados na obra, tais como cimentos, areias, britas, aço, blocos, etc) permanecerão;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

b) Fase de Operação:

33. A CEIV entende que valoração do atributo "Abrangência" para o impacto "Contaminação do Solo por Resíduos Sólidos Urbanos" deve ser alterada para "AVI" (5);

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

34. Para o impacto "Alteração no Padrão de Escoamento de Águas Pluviais", a CEIV entende que a valoração do atributo "Abrangência" deve ser "AVI" (5), e para o atributo "Reversibilidade" deve ser "Irreversível" (5). Adequar;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

35. Para o impacto "Pressão no Sistema Viário Próximo", rever o percentual de mitigação de 50% para 30%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir/Manter na versão final do EIV;

36. Para o impacto "Sombreamento do Entorno Próximo ao Empreendimento", a importância deverá ser considerada, no mínimo, como MODERADA (3) e rever o percentual de mitigação de 50% para 10%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

37. Para o impacto "Bloqueio Parcial de Correntes de Ventos", rever o percentual de mitigação de 50% para 10%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

38. 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 a 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;
- Pressão no Sistema de Transporte Coletivo;

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

- No impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Disponibilizar estacionamento público-privado (EPP), com vagas de carga e descarga, PNE, de pessoa idosa e de motos, além das de automóveis;
- Disponibilizar vagas de carga e descarga (térreo e G1) para as unidades comerciais e condôminos;

- No impacto "Pressão no Sistema de Transporte Coletivo", substituir a seguinte medida mitigadora (e incluir a outra):

- Aquisição, fornecimento e implantação, de 02 abrigos de passageiros, modelo utilizado pela Autarquia Municipal de Trânsito - BCTrânsito no transporte coletivo urbano, a ser implantando na Área de Vizinhança Direta (AVD) do empreendimento;
- Aquisição e doação a Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito, de 15 placas indicativas de parada do transporte coletivo. Modelo e dimensões deverão ser indicadas pela BCTrânsito;

- No impacto "Congestionamento de Veículos no Acesso ao Empreendimento", considerar a importância como ALTA (5) e o prazo PERMANENTE (5);

39. Alterar o impacto "Desordenamento de Estacionamento de Bicicletas" para "Desordenamento do Estacionamento de Bicicletas e Patinetes". Ademais, incluir a seguinte medida mitigadora:

- Incluir, em área interna do EPP e na via pública, estação/espço destinado ao estacionamento dos equipamentos autopropelidos/patinetes, para incentivo a micromobilidade. Na via pública, o local exato deverá ser indicado e aprovado pela equipe técnica da Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, visto que a estação de micromobilidade na via pública será necessária (existem diversas estações previstas no entorno – mapa de micromobilidade). Ajustar;

40. Em relação ao impacto "Pressão no Sistema Viário Próximo", a CEIV entende ser necessário a inclusão das seguintes medidas mitigadoras:

- Promover a requalificação do pavimento asfáltico, ou o seu custeio, contemplando serviços de fresagem, recapeamento e sinalização viária horizontal da Rua 1000 e da Rua 1170 (vias de acesso ao empreendimento), conforme diretrizes, levantamentos técnicos e autorizações a serem definidos pela Secretaria de Obras Públicas e pela Autarquia Municipal de Trânsito – BCTrânsito";
- Promover o alargamento viário da Rua 1170, trazendo mais fluidez ao trânsito na região do entorno do empreendimento;

2ª consideração CEIV: Atendido parcialmente, devendo devido ao elevado número de viagens veiculares (EPP e privativas), incluir as seguintes medidas mitigadoras:

- Promover o alargamento viário da Rua 1170 (com recuo adicional de 0,50 m do térreo), trazendo mais fluidez ao trânsito na região do entorno do empreendimento;
- Aquisição e a instalação de equipamento (01 nobreak semafórico e 01 instalação) em cruzamento semaforizado existente na Rua 1400 x Avenida Brasil. O nobreak semafórico deve ser compatível com o controlador semafórico utilizado no município. Quando da implantação, solicitar à Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito, a definição do local exato para torná-lo integrado ao Sistema Antares - Central de Controle e Comando Semafórico. OBS: deverá ser entregue a Autarquia Municipal de Trânsito - BC Trânsito (e instalado) em até 90 dias após a assinatura do Termo de Compromisso (TC).

41. Com relação à Matriz Quali-Quantitativa de Impactos (Anexo XIV), solicita-se reclassificar o impacto denominado "Ampliação da Oferta de Vagas de Estacionamento ao Entorno", atualmente classificado como positivo, para impacto negativo. A ampliação da oferta de vagas por meio do estacionamento público-privado (EPP) aumentará a atratividade do transporte individual motorizado, estimulando o acréscimo de viagens por automóvel, a rotatividade veicular e os movimentos de entrada e saída no empreendimento. Tal condição resultará em impactos operacionais sobre o sistema viário, aumento dos conflitos entre veículos, pedestres e ciclistas, além de contrariar os princípios da Política Nacional de Mobilidade Urbana, que priorizam os modos de transporte não motorizados e o transporte público coletivo em detrimento do transporte individual motorizado. Dessa forma, a ampliação da oferta de estacionamento não deve ser considerada, por si só, um benefício ao sistema de mobilidade urbana, devendo ser tratada como potencial impacto negativo a ser avaliado e mitigado;

2ª consideração CEIV: Parcialmente atendida. Para o impacto "Pressão nas Vagas de Estacionamento nas Vias do Entorno do Empreendimento", na fase de operação, a CEIV solicita a alteração do percentual de mitigação de 50% para 10%, considerando as medidas mitigadoras previstas;

42. A CEIV entende que o Índice de Temporalidade (IT), ou seja, a resiliência do espaço não pode ser considerada como IMEDIATA (1), deverá ser considerado, no mínimo, CURTA (superior a 1 a até 3 anos), com valoração mínima de "2";

2ª consideração CEIV: Ok, atendido. Incluir na versão final do EIV;

43. Em relação ao Índice de Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança (ICIV), a valoração do mesmo será avaliada após a apresentação da matriz atualizada, bem como das novas medidas mitigadoras;

2ª consideração CEIV: Considerando o empreendimento proposto, o local de implantação, e as medidas mitigadoras descritas no EIV, a CEIV entende que o Índice Comprometimento de Infraestrutura da Vizinhança (ICIV) corresponde a 3. Rever;

44. Apresentar matriz corrigida e o cálculo do valor de compensação atualizado.

2ª consideração CEIV: Reitera-se a solicitação.

Medidas complementares a serem observadas:

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, 04 de setembro de 2026.

MICHEL 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.



Anexo I

0_EIV_LOTISA_BRASIL_PARK_VF2.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A00_ESTADISTICA_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A01_SUBSOLO_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A02_TERREO_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A03_EPP_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A04_GARAGEM_01_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A05_GARAGEM_02_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A06_GARAGEM_03_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A08_LAZER_01_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A13_OR_REDUTO_02_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A12_LAZER_02_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A13_OR_REDUTO_02_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A14_LAZER_03_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A15_TIPO_B_x19_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A16_OR_REDUTO_03_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A17_BTF_01_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A18_TIPO_C_x19_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A19_OR_REDUTO_04_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A20_BTF_02_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A21_TIPO_D_x18_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A22_COB_INFERIOR_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A23_COB_SUPERIOR_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A24_ACESSOS_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A25_MAQUINAS_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A26_RES_SUPERIOR_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A27_TMD_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A28_BMU_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A29_AREA_TECNICA_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A30_CORTES_R22.pdf;
5_ANEXO_V_ARQ_AP_A31_FACHADAS_R22.pdf;
5_ANEXO_V_Proj_Arq_Aux_ENERGIA_R22.pdf;
6_ANEXO_VI_Plano_Escavacao_Contencoes_Etapa3_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_01_ETAPA_1_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_04_ETAPA_4_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_05_ETAPA_5_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_06_ETAPA_6_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_07_ETAPA_7_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_08_ETAPA_8_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_09_ENERGIA_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_10_DESCARGAS_R00.pdf;
6_ANEXO_VI_Proj_Canteiro_de_Obras_Memorial_Descriptivo.pdf;
7_ANEXO_VII_Cronograma_de_Obras.pdf;
10_ANEXO_X_Proj_Drenagem_Pluvial.pdf;
10_ANEXO_X_Proj_Drenagem_Pluvial_Memorial_Descriptivo.pdf;
10_ANEXO_X_Proj_Hidrossanitario.pdf;
12_ANEXO_XII_Contagens_de_Trafego.pdf;
12_ANEXO_XII_Niveis_de_Servico.pdf;
14_ANEXO_XIV_Matriz_Quali_quantitativa.pdf;
14_ANEXO_XIV_Valor_de_Compensacao.pdf;
15_ANEXO_XV_Lauda_Cautelar_Ruas_e_Calcadas.pdf;



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D437-37CE-44BF-D090

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

- ✓ RAFAEL ESCOBAR DE OLIVEIRA (CPF 914.XXX.XXX-34) em 04/09/2026 13:37:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAELA DALAGO (CPF 060.XXX.XXX-81) em 04/09/2026 13:52:51 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 13:56:47 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 14:20:17 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 14:30:03 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 16:28:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LUCAS MARIO LONHESKI (CPF 128.XXX.XXX-40) em 08/09/2026 07:53:13 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 10:36:27 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VINICIUS KLEIS FELTRIN (CPF 037.XXX.XXX-31) em 08/09/2026 13:55:55 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 17:24:19 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 15:55:05 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 18:01:09 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 12:28:25 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/D437-37CE-44BF-D090>