ANEXO I

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA SIMPLIFICADO — FORMULÁRIO RESUMO.

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIA A SER ANEXADA	
ITEM	**EXEMPLO DE NOMEAÇÃO DO ARQUIVO PDF**
Projeto arquitetônico	ANEXO1_PROJETOARQUITETONICO_01 a 09.pdf (situação e localização, plantas dos pavimentos, cortes AA e BB e fachadas do Edifício Brasil).
Anotação(ões) ou Registro(s) de Responsabilidade Técnica	ANEXO1.1_ART ADLER.pdf. ANEXO1.1_ART ARTHUR.pdf.
Matrícula	ANEXO1.2_MATRICULA.pdf (matrícula nº 12.775).
Consulta(s) de viabilidade(s) (construção, instalação, ambiental, EMASA, etc.)	ANEXO1.3_VIABILIDADEFUNCIONAMENTO.pdf (Consulta Prévia de Viabilidade SCBC1791406348285). Viabilidade da EMASA não solicitada, por não haver nova ligação nem extensão de rede; atendimento comprovado pelas faturas ANEXO2.9_FATURAEMASA.pdf e ANEXO2.9_FATURACELESC.pdf (campo 3.5.1).
Cronograma de implantação (item 2.5)	**Não se aplica:** não há obra. Os prazos da única intervenção prevista, a ventilação

	mecânica (M8), constam do campo 2.5.
Levantamento planialtimétrico georreferenciado (item 2.6)	**Não se aplica:** edificação existente, sem obra, movimentação de terra ou alteração da implantação (campo 2.6).
Estudo do sistema viário do entorno (item 2.12)	ANEXO2.12_SISTEMAVIARIO.pdf.
Diagnóstico ambiental — meio biótico (item 3.3)	ANEXO3.3_DIAGNOSTICOAMBIENTAL.pdf.
Autorização de Corte de Vegetação, Licença Ambiental Prévia e/ou Licença Ambiental de Instalação (se houver) (item 3.3)	**Não se aplica:** não há supressão de vegetação, obra ou movimentação de terra (campo 3.3).
Leitura da paisagem (item 3.7)	ANEXO3.7_LEITURAPAISAGEM.pdf. Projeto de arborização: não se aplica, conforme justificativa do campo 3.7.
Outros documentos apresentados	ANEXO2.9_FATURAEMASA.pdf; DOC_CNPJ.pdf; ANEXO2.9_FATURACELESC.pdf; DOC_CONTRATOLOCACAO.pdf; ANEXO3.8_LAUDOPRESSAOSONORA.pdf; DOC_BCI.pdf; ANEXO4_MATRIZQUALIQUANTITATIVA.pdf; DOC_ALVARAFUNCIONAMENTO.pdf; ANEXO5_CALCULOCOMPENSAÇAO.pdf; DOC_ALVARASANITARIO.pdf; DOC_ALTERACAOCONTRATUAL.pdf; DOC_ATESTADOCBMSC.pdf.

1. APRESENTAÇÃO.
1.1. Atividade prevista, conforme enquadramento no art. 115, §§ 4º e 6°, da Lei Complementar N° 132/2026.
Inciso: XV do art. 115 da Lei Complementar nº 132/2026 (casas noturnas, clubes, restaurantes e bares com música ao vivo, casas de shows e assemelhados), correspondente ao art. 4º, VII, do Decreto Municipal nº 13.530/2026. Enquadramento como atividade assemelhada a bar com música ao vivo, em razão da execução vocal ao vivo, amplificada eletronicamente, no karaokê em período noturno (justificativa no requerimento do art. 6º, I, do Decreto).
CNAE(s): Principal atual: 5611-2/04, bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, sem entretenimento (Alvará nº 6883/2026). Principal pretendido: 5611-2/05, bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento. Secundárias: 4712-1/00; 5611-2/01; 5611-2/03; 9329-8/03.

1.2. Caracterização do empreendimento.
Identificação do empreendimento: POINT PUB, bar com entretenimento (karaokê e música mecânica ambiente), na sala comercial nº 03 do pavimento térreo do Edifício Brasil, edificação existente de uso misto.
Endereço completo (Rua, n°, Bairro): Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 2400, sala 03, esquina com a Rua Síria, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-063.
DIC/Inscrição Imobiliária: DIC 97857 / **Inscrição Imobiliária:** 04.01.256.0388.001.003.

Área total do empreendimento (m²): 195,00.
N° da Matrícula no Registro de Imóveis: 12.775.
N° do processo de aprovação/regularização de projeto em andamento OU n° de protocolo de solicitação de alvará de funcionamento: Não há processo de aprovação de projeto, pois não há obra. Alvará de Licença de Funcionamento vigente: nº 6883/2026 (CNAE 5611-2/04).

1.3. Identificação do empreendedor.	
Razão Social/Nome: SAN AVILA LTDA	
Nome Fantasia: POINT PUB	**CNPJ:** 62.568.482/0001-38
Endereço (Rua, n°, Bairro): Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 2400, sala 03, Bairro das Nações	
Município/Estado: Balneário Camboriú/SC	
N° de telefone: (41) 99589-2473	
Responsável Legal (no caso de pessoa jurídica): Glauro Lauricio Viedo de Avila	
N° CPF do responsável legal: 806.192.740-34	

1.4. Identificação da equipe técnica responsável pelo EIV.					
Nome do(a) profissional	**Formação profissional**	**Função/atividade desempenhada**	**N° do registro em Conselho de Classe**	**N° ART/RRT (*)**	**E-mail/telefone contato**
Adler Gomes de Menezes (coordenação da equipe)	Engenheiro Sanitarista e Ambiental; Engenheiro de Segurança do Trabalho	Coordenação, coleta de dados, análise e elaboração do EIV; medições e Laudo de Pressão Sonora	CREA-SC 158.350-3	10737842-6	engenharia02@sobralambiental.com (47) 99957-8552
Arthur Daniel Repolho Valente Sobral	Engenheiro Sanitarista e Ambiental	Coleta de dados, análise e elaboração do EIV	CREA-SC 162225-5	10738084-7	engenharia@sobralambiental.com (47) 99993-4393

* Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou equivalente, de todos os envolvidos.

2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.	
2.1. Características do imóvel (terreno).	
Área real do terreno (m²): 656,25	**Área de matrícula do terreno (m²):** 656,25
Presença de vegetação: (X) NÃO ( ) SIM **Área existente de vegetação florestal:** 0 m² **Quantidade existente de árvores isoladas:** 0	**Haverá supressão de vegetação?** (X) NÃO ( ) SIM **Área a suprimir de vegetação florestal:** não se aplica **Quantidade a suprimir de árvores isoladas:** não se aplica
Possui Área de Preservação Permanente? (X) NÃO ( ) SIM - Apresentar planta georreferenciada com indicação da APP.	
Possui áreas construídas no terreno? ( ) NÃO (X) SIM - Área existente regularizada (m²): 2.545,66 (área construída total do Edifício Brasil cadastrada no BCI)	
Obs.: Lote de esquina formado pelos lotes 441, 442 e 443 do Loteamento Vila do Mar, com testadas de 25,50 m para a Avenida do Estado Dalmo Vieira e de 26,00 m para a Rua Síria e profundidade de 25,74 m. É plano e integralmente ocupado pelo Edifício Brasil, de uso misto, com 30 unidades autônomas. A atividade ocupa a sala 03 (195,00 m²), sem ampliação, movimentação de terra ou intervenção nas áreas externas do terreno.	

2.2. Dimensionamento e caracterização do empreendimento e atividade.	
Área total do empreendimento (m²): 195,00	**N° de vagas para veículos:** 0 (sem vagas próprias; dispensa proposta no item 2.12.1 do EIV)
Previsão de população usuária (quantidade de pessoas): até 100 pessoas simultâneas (90 clientes e 10 funcionários), conforme a lotação do CBMSC; 100 a 150 clientes por noite	**N° de dormitórios:** não se aplica (uso não residencial)

Índices Construtivos	**Permitido para o zoneamento**	**De projeto**
Coeficiente de aproveitamento	Básico: 2,00. Máximo: 2,50	Não se aplica
Gabarito	Embasamento: 13,50 m. Altura máxima da edificação: 30,00 m	Não se aplica
Taxa de ocupação	Embasamento: até 100% a partir dos recuos obrigatórios. Torre: 55%	Não se aplica
Área permeável	15%	Não se aplica

Obs.: Parâmetros permitidos da ZAC III para lotes a partir de 500 m² (Lei Complementar nº 132/2026, Anexo IX); o lote, de 656,25 m², não atinge a área mínima de 1.500,00 m² dos parâmetros do CD I. O Edifício Brasil tem térreo comercial, pavimento de garagem e três pavimentos tipo residenciais, com 2.545,66 m² de área construída cadastrada. Não há construção nem ampliação: a coluna "De projeto" não se aplica, e os índices da edificação permanecem os do projeto arquitetônico aprovado (ANEXO1).

2.3. Descrição dos equipamentos disponíveis.
Quais equipamentos estarão previstos no empreendimento? ( ) elevadores ( ) geradores elétricos ( ) portões eletrônicos ( ) estação de tratamento de efluente? (X) sistemas de ar condicionado (X) sistema de sonorização e karaokê (X) exaustão mecânica da cozinha (X) ventiladores (X) equipamentos de cozinha e refrigeração (X) sistemas de segurança contra incêndio e pânico
Obs.: Sonorização e karaokê: 11 caixas acústicas direcionadas ao salão (7 de pequeno porte, 1 de médio porte para reforço de baixas frequências, 2 de grande porte e 1 de retorno) e palco exclusivo do karaokê. Ar-condicionado: 3 aparelhos split, com condensadoras sobre a marquise da fachada frontal. Exaustão: coifa com exaustor e duto até a cobertura do edifício. Ventiladores: 4 unidades no salão. Cozinha e refrigeração: equipamentos de preparo de porções e lanches, com cocção elétrica, e de conservação de bebidas e alimentos; sem armazenamento de GLP. Segurança contra incêndio: sinalização de saída, iluminação de emergência e demais sistemas exigidos pelo CBMSC para a ocupação F-8. Há também 4 mesas de sinuca, sem acionamento mecânico ou elétrico, e iluminação interna por LED. Não há elevador (sala térrea), gerador, portão eletrônico (acesso exclusivo de pedestres) nem estação de tratamento de efluente (efluentes domésticos lançados nas instalações prediais).

2.4. Descrição das obras.
Fundações (tipo, técnica aplicada): Não se aplica. Não haverá execução de fundações nem intervenção nas existentes.
Necessita contenção? (X) NÃO ( ) SIM - Técnica a ser aplicada: não se aplica (sem escavação, aterro ou movimentação de terra).

Estrutura (tipo, materiais aplicados): Existente, em concreto, sem intervenção.
Vedações/paredes (tipo, materiais aplicados): Alvenaria existente, com acabamento interno alisado; paredes do vestíbulo de acesso revestidas com lã de rocha, como tratamento acústico já executado.
Esquadrias das portas externas (material): Porta de vidro voltada para a calçada, com mola de fechamento automático, e porta do salão em madeira, de duas folhas, com abertura vai-vem, visores e mola de fechamento automático (Lei Municipal nº 301/1974, art. 280, § 4º).
Esquadrias das janelas (material): Vitrine frontal fixa, em vidro, sem folhas de abrir, com caixilharia de alumínio e película adesiva decorativa; sem substituição.
Cobertura/telhado (tipo, materiais aplicados): Não se aplica. A sala fica sob a laje de concreto do pavimento de garagem; sem intervenção.
Fachada (tipo, materiais aplicados): Fachada do edifício sem alteração (pele de vidro, reboco e esquadrias de alumínio, conforme o BCI); na testada da sala, vitrine e porta em vidro com adesivação gráfica; condensadoras dos aparelhos de ar-condicionado sobre a marquise.
Iluminação externa (tipo): Letreiro luminoso de identificação na fachada, acima da vitrine; não há outros pontos de iluminação externa.
Outros (descrever): Não há obra nova, ampliação nem intervenção estrutural; as adequações internas e o tratamento acústico já foram executados. Acesso independente pela Avenida do Estado Dalmo Vieira, separado do acesso do edifício, pela Rua Síria, sem comunicação com áreas comuns ou unidades (Lei Municipal nº 301/1974, art. 282). Escada com corrimãos metálicos e rampa em madeira, dentro do lote, sem ocupar a calçada. Vestíbulo entre a porta de vidro e a porta do salão, com placa de saída e iluminação de emergência. Intervenção prevista: ventilação mecânica com tomada de ar externo, vazão mínima de 1.200 m³/h e atenuadores acústicos (Lei Municipal nº 301/1974, art. 280; medida M8), com projeto e ART a acompanhar o requerimento de licença do § 5º do art. 280.

2.5. Cronograma de implantação (apresentar cronograma físico com as etapas da obra x período)	
Previsão de início das obras: Não se aplica (sem obra). Ventilação mecânica (M8): projeto e requerimento da licença em até 60 dias da assinatura do Termo de Compromisso.	**Previsão de término:** Instalação da ventilação mecânica em até 90 dias da emissão da licença.

2.6. Levantamento planialtimétrico/topográfico.
Não se aplica. O empreendimento ocupa sala comercial em edificação existente, sem obra, movimentação de terra, alteração das cotas ou dos limites do terreno nem modificação da implantação. As dimensões do lote e a implantação do edifício constam da planta de situação do projeto aprovado (ANEXO1_PROJETOARQUITETONICO_01). O lote está integralmente na ZAC III e no CD I, com incidência de 100% de cada um (Consulta Prévia SCBC1791406348285), sem linha limítrofe de zoneamento sobre o lote.

2.7. Levantamento florestal.
Não se aplica. O lote é integralmente edificado, sem vegetação florestal nem árvores isoladas, e não há supressão de vegetação (campo 3.3).

2.8. Terraplanagem.
Haverá movimentação de terra: (X) NÃO ( ) SIM: ( ) Corte ( ) Aterro

Volume de movimentação (m³) (considerar coeficiente de empolamento): 0 m³. Sem movimentação de solo, o coeficiente de empolamento não se aplica.
Local previsto para empréstimo/botafora (anexar cópia da licença ambiental da área receptora): Não se aplica. Não há material de empréstimo nem solo excedente a destinar.

2.9. Estimativa de demandas e produção de fatores impactantes.

Item	Fase de Implantação	Fase de Operação
Consumo de água	Não se aplica	46,9 m³/mês
Consumo de energia elétrica	Não se aplica	2.220 kWh/mês
Produção de resíduos sólidos	Não se aplica	10,5 m³/mês
Produção de efluentes líquidos	Não se aplica	37,5 m³/mês
Efluentes de drenagem/águas pluviais	Não se aplica	0 m³/mês (sem acréscimo)

Notas: (1) não há fase de implantação; (2) o consumo de energia elétrica está expresso em kWh/mês, unidade da grandeza, em substituição ao m³ indicado no formulário; (3) premissas da fase de operação: 125 clientes por noite, 10 funcionários em turno único e 30 dias de funcionamento por mês; água e

efluentes estimados pela ABNT NBR 7229:1993, adotada como referência técnica, com coeficiente de retorno de 0,8; energia estimada por analogia com o endereço anterior, com 1.510 kWh medidos pela Celesc entre 22/08 e 02/10/2026; resíduos informados pelo empreendedor (300 a 400 L por noite). Memória de cálculo no item 2.9 do EIV.

Principais fontes emissoras de:	**Fase de Implantação**	**Fase de Operação**
Ruído	Não se aplica	Sonorização (11 caixas acústicas) e voz amplificada do karaokê; conversação e movimentação de clientes; abertura das portas; clientes fumantes na calçada; condensadoras de ar-condicionado sobre a marquise; exaustor da cozinha e duto até a cobertura; ventiladores e refrigeração; carga e descarga; veículos no embarque e desembarque.
Calor	Não se aplica	Condensadoras dos três aparelhos split, sobre a marquise, e descarga da exaustão da cozinha, na cobertura do edifício.
Vibração	Não se aplica	Baixas frequências da sonorização transmitidas às paredes e à laje; compressores, ventiladores e exaustor, em menor grau.
Radiação	Não se aplica	**Não se aplica.** Não há fontes de radiação ionizante nem emissão relevante de radiação não ionizante.
Emissões atmosféricas	Não se aplica	Vapores e odores de fritura, captados pela coifa e lançados na cobertura; fumaça de cigarro dos clientes na calçada; emissões difusas de veículos. Sem queima de combustível (cocção elétrica).

Obs.: Quando não houver incidência ou quando não houver fase de implantação, mencionar “**não se aplica**” na coluna “Fase de Implantação”.

2.10. Estudo de iluminação e sombreamento.
Não se aplica. Os critérios cumulativos não são atendidos: não há implantação de edificação, ampliação ou acréscimo de pavimentos. A atividade ocupa sala no térreo do Edifício Brasil, edificação existente com térreo, pavimento de garagem e três pavimentos tipo, sem alteração da volumetria, dos afastamentos ou da configuração externa. A iluminação externa se restringe ao letreiro luminoso da fachada, desligado às 03h (medida M7).

2.11. Estudo de ventilação.
Não se aplica. Não há edificação nova, ampliação ou alteração da altura, da volumetria ou dos afastamentos do Edifício Brasil; a influência do edifício sobre os ventos é condição preexistente, não alterada pela atividade. **CBMSC:** Atestado de Funcionamento, protocolo F8039102007A, para a ocupação F-8, válido até 04/03/2027 (DOC_ATESTADOCBMSC.pdf).

2.12. Sistema viário.
I. Caracterização viária. Sem vagas para automóveis, motocicletas, bicicletas, PNE, pessoa idosa, carga e descarga e embarque e desembarque; a dispensa da vaga exigida pelo Anexo VI da Lei Complementar nº 132/2026 está proposta no item 2.12.1 do EIV. Acesso exclusivo de pedestres pela Avenida do Estado Dalmo Vieira (estrutural intermunicipal, largura de 25,00 m, passeio de 3,50 m); a Rua Síria (arterial primária, 15,00 m, passeio de 3,00 m) atende a coleta de resíduos e o acesso dos moradores. Funcionamento diário das 20h às 03h; 100 a 150 clientes por noite, com ocupação usual de 50 a 60 e pico de 90 pessoas; 10 funcionários em turno único; entregas no período diurno. **II. Acessos, entorno e estacionamentos.** Acesso por escada e rampa dentro do lote, sem ocupar o passeio; passeio com sinalização tátil direcional em

frente à sala; sem acesso de veículos, vagas, rebaixos de meio-fio ou área de acumulação; controle de acesso pela portaria, no vestíbulo (ANEXO2.12_SISTEMAVIARIO.pdf e Figuras 4, 5 e 7 do EIV).

III. Mobilidade e acessibilidade. Linhas municipais Verde, Azul, Amarela, Vermelha e Violeta na AVD; pontos de parada a 150 m, 250 m e 340 m; ciclovia a 30 m, no lado oposto da avenida; ciclofaixas entre 230 m e 400 m; cinco estações de micromobilidade, a mais próxima (P3) a 20 m; rota acessível pelos passeios da avenida, com sinalização tátil direcional.

IV. Operações especiais. Carga e descarga diurna junto ao meio-fio da avenida, em frente à sala; embarque e desembarque sem local definido, com pedido de definição à BC Trânsito (M1); coleta de resíduos no depósito do edifício, pela Rua Síria; sem área destinada a aplicativos, táxis ou ônibus.

V. Conclusão técnica. A demanda de viagens é pequena e noturna, fora dos picos do tráfego urbano, sem indicação de comprometimento da fluidez das vias. Os impactos viários são operacionais (paradas de aplicativos e táxis no encerramento, permanência de clientes no passeio e carga e descarga diurna) e são tratados pelas medidas M1 (local de embarque e desembarque definido pela BC Trânsito), M2 (entregas entre 8h e 18h), M3 (orientação aos clientes) e M4 (passeio desobstruído).

2.13. Uso racional de infraestrutura ou aspectos voltados à sustentabilidade.

A atividade aproveita edificação existente em área urbana consolidada, servida pelas redes públicas, sem consumo de solo, materiais de construção ou geração de resíduos de construção civil.

Práticas existentes: iluminação interna por LED; segregação de resíduos no depósito do edifício, com compartimentos para coleta seletiva e comum; retorno das garrafas retornáveis aos fornecedores; acondicionamento separado e destinação do óleo de fritura; caixa de gordura na saída da pia da cozinha.

Práticas propostas: desligamento do letreiro e da iluminação decorativa às 03h; limpeza dos filtros dos aparelhos de ar-condicionado a cada 30 dias; inspeção semanal das instalações hidráulicas; guarda dos comprovantes de destinação do óleo de fritura por 12 meses; orientação da equipe na admissão.

2.14. Geração de emprego e renda.

Fase de obras: não se aplica (sem obra).

Fase de operação: 10 postos de trabalho em turno único, nas funções de atendimento e bar, cozinha, caixa e gerência, e segurança na portaria, com contratação pela CLT, complementada por extras. Mão de obra local, residente em Balneário Camboriú e região, transferida do endereço anterior; não há recrutamento em outras cidades nem necessidade de alojamento ou transporte. Remuneração: pisos da CCT 2025/2027 SECHOBAR × SINDISOL (registro MTE nº SC002806/2025), de R$ 2.150,00 até 120 dias de contratação e R$ 2.450,00 após esse período, com gratificação de quebra de caixa de 20% para a função de caixa.

2.15. Valor de Investimento (conforme descrito no art. 6° da Lei Complementar n° 24/2018).

VI = área * CUB (médio/SC) = 195,00 m² × R$ 3.171,96/m² (CUB/SC médio residencial, sem desoneração, Sinduscon da Grande Florianópolis, utilização em outubro de 2026) = **R$ 618.532,20** (195,00 CUB/SC).

3. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA.

3.1. Delimitação da área de vizinhança.

ADA: sala comercial nº 03 do Edifício Brasil (195,00 m²), onde a atividade é exercida (Lei Complementar nº 24/2018, art. 4º, I, "a").

AVD: raio de 400 m a partir do ponto de referência situado na ADA. Abrange os receptores diretos (unidades residenciais do Edifício Brasil, imóveis da

quadra e das quadras confrontantes, passeios e trechos viários junto ao acesso) e coincide com o raio mínimo do levantamento de mobilidade do campo 2.12.

AVI: raio de 800 m a partir do mesmo ponto, incluindo a AVD, equivalente a cerca de 10 minutos de caminhada. Abrange os efeitos indiretos: articulação com os corredores de circulação, procura por vagas em via pública, demanda sobre os serviços de urgência e segurança no período noturno, acúmulo de impactos e concentração de atividades similares (Lei Complementar nº 130/2025, art. 172, § 2º, X e XII).

Mapeamento: Figura 11 do EIV.

3.2. Aspectos históricos da vizinhança.

Não há bens tombados na AVD. Os bens do patrimônio cultural material do Município (Capela de Santo Amaro, a cerca de 5,0 km; Capela da Paz, a cerca de 2,1 km; ranchos de pesca da orla) ficam fora da AVD.

Na AVD estão três bens protegidos pelo art. 28 da Lei Complementar nº 132/2026: Igreja São Sebastião, imóvel de valor histórico e cultural (§ 1º, VII), a 340 m ao norte; Área de Vegetação do "Bosque", de interesse paisagístico e ambiental (§ 2º, I), a 120 m a nordeste; e Área de Vegetação do "Angeloni" (§ 2º, II), a 150 m a sudoeste.

A atividade ocorre em salão fechado de sala existente, sem demolição, escavação, ampliação ou alteração de fachada, e não interfere no valor histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico desses bens: a iluminação externa se limita ao letreiro, desligado às 03h, e a circulação de clientes se concentra junto ao acesso. Sem escavação, não há interferência em patrimônio arqueológico (Lei Federal nº 3.924/1961).

3.3. Diagnóstico ambiental — meio biótico.

Não há vegetação no terreno: A ADA é a sala 03, em lote plano (BCI) integralmente ocupado pelo Edifício Brasil, sem vegetação florestal, árvores isoladas ou área permeável vegetada; não há tipologia vegetacional nem estágio sucessional a caracterizar. Não há supressão, corte de árvores ou intervenção em áreas vegetadas.

A AVD está em área urbana consolidada do Bioma Mata Atlântica, com cobertura vegetal restrita a árvores isoladas e aos remanescentes arbóreos do "Bosque" (120 m) e do "Angeloni" (150 m), protegidos pelo art. 28, § 2º, da Lei Complementar nº 132/2026. Não houve inventário de fauna; os remanescentes podem funcionar como abrigo e área de deslocamento da fauna urbana. Os efeitos indiretos possíveis, de ruído, iluminação e resíduos, são controlados pelo salão fechado, pelo desligamento do letreiro às 03h e pelo acondicionamento dos resíduos no depósito do edifício.

Mapas: ANEXO3.3_DIAGNOSTICOAMBIENTAL.pdf (Figura 12 do EIV).

3.4. Características do espaço urbano, zoneamento e uso de ocupação do solo.

Zoneamento da área (conforme o Plano Diretor/LPUOS): Macrozona de Ambiente Construído (MAC) (Lei Complementar nº 132/2026, art. 9º, I); ZAC III, Zona de Ambiente Construído Consolidado de Baixa a Média Densidade III, Bairro das Nações (art. 13, V, "a"); CD I, Corredor de Desenvolvimento I, Avenida do Estado Dalmo Vieira (art. 19, I). Incidência sobre o lote: ZAC III, 100%; CD I, 100% (Consulta Prévia SCBC1791406348285). Zona confrontante: ZAC I-C, no lado leste da avenida.

A inserção do empreendimento está de acordo com a legislação vigente? (X) SIM ( ) NÃO, justificar:

Categoria E4 da Tabela de Atividades 03, tolerada na ZAC III e no CD I (Consulta Prévia SCBC1791406348285), e nível de incomodidade N2, admitido em

toda a Macrozona Urbana (Lei Complementar nº 132/2026, art. 87). Sala existente, sem alteração de área, volumetria ou parâmetros de ocupação. A conformidade do uso depende das condições de instalação do art. 202, I (funcionamento das 20h às 03h, lotação de 100 pessoas, atendimento restrito ao salão e controle da emissão sonora), integradas às medidas mitigadoras.

3.4.1. Limitações da ocupação do solo.

Parâmetros urbanísticos (Lei Complementar nº 132/2026, art. 117 e Anexo IX): edificação existente, sem ampliação ou alteração da volumetria.

Alinhamentos (art. 111, Anexo VIII, e art. 157, I): Avenida do Estado Dalmo Vieira, 15,00 m do eixo, recuo de 2,50 m e passeio de 3,50 m; Rua Síria, 8,50 m do eixo, recuo de 1,00 m e passeio de 3,00 m. A atividade não intervém nas faixas de alargamento viário.

Faixa não edificável (art. 157, II e § 2º): a camada "Hidrografia e Rede de Drenagem" incide em 6,47% do lote; sem construção, não restringe a atividade.

Vagas (Anexo VI, art. 93, § 1º, e art. 205): exigida 1 vaga; dispensa proposta no item 2.12.1 do EIV.

Código de Obras (Lei Municipal nº 301/1974): instalações sanitárias atendidas (art. 279); climatização com portas atendidas e renovação de ar e registradores de temperatura e umidade a adequar pela medida M8 (art. 280); prevenção de incêndio pelo Atestado do CBMSC F8039102007A, válido até 04/03/2027 (art. 281); sem comunicação interna com imóveis vizinhos (art. 282); controle do ruído pelas medidas do campo 3.8 (art. 283); distância de usos sensíveis atendida (art. 284), sendo o mais próximo um polo de ensino superior a distância na Rua Tailândia, a 105 m.

Mapas de zoneamento, uso e cobertura do solo: Figuras 15 a 19 do EIV.

3.5. Equipamentos públicos.
3.5.1. De infraestrutura urbana:
A atividade usa as ligações existentes do edifício, sem extensão de rede ou nova ligação; por isso, não houve consulta de viabilidade à EMASA, e o atendimento está comprovado pelas faturas de outubro de 2026 (ANEXO2.9_FATURAEMASA.pdf e ANEXO2.9_FATURACELESC.pdf).
Energia elétrica: Rede da Celesc Distribuição S.A.; demanda de 2.220 kWh/mês (cerca de 74 kWh por noite); atendida pela unidade consumidora própria da sala (UC 2.437.191.011-18), ligada à rede existente, sem extensão de rede.
Esgoto sanitário: Instalações prediais com destino à rede coletora pública da EMASA e tratamento na ETE Nova Esperança; demanda de 37,5 m³/mês, de natureza doméstica, com caixa de gordura na pia da cozinha; atendido pela ligação existente do edifício (matrícula EMASA 487975-9), sem nova ligação.
Abastecimento de água: Rede pública da EMASA; demanda de 46,9 m³/mês (cerca de 1,6 m³ por dia); atendido pela ligação existente do edifício (matrícula 487975-9), sem medição individual da sala.
Coleta de resíduos sólidos: Coleta pública regular (concessionária Ambiental, Contrato de Concessão nº 83/97; tarifa do Decreto Municipal nº 12.877/2025); geração de 300 a 400 L por noite (9,0 a 12,0 m³/mês) de resíduos não perigosos; atendida pela coleta do edifício, pela Rua Síria.
Rede pública de drenagem: Sistema público das vias do entorno; sem acréscimo de vazão, pois não há alteração de cobertura, área impermeável ou ponto de lançamento.
Rede de gás natural: não se aplica. A cocção é elétrica e não há armazenamento de GLP; disponibilidade de rede da SCGÁS no trecho não confirmada.

3.5.2. De uso comunitário (indicar os equipamentos localizados dentro da AVI e a distância ao empreendimento):
Educação: Polo de ensino superior a distância, Rua Tailândia, 105 m (segunda a quinta-feira, 17h30 às 20h30); Creche do Centro Espírita Vianna de Carvalho, 320 m; Centro Educacional Municipal Ariribá, 550 m; CEJA, 640 m (turno noturno até 22h); escola privada de ensino fundamental, 660 m; escola privada de contraturno, 700 m; escola privada de educação infantil, 710 m; polo de ensino superior a distância da Rua Marrocos, 730 m; NEI Vovô Alécio, 740 m; NEI Meu Primeiro Passo, 790 m.
Saúde e assistência social: clínica médica privada, Avenida do Estado Dalmo Vieira, nº 2525, 170 m; Hospital do Coração Balneário Camboriú, 310 m (24 horas); instituição de longa permanência para idosos, Rua 1101, 640 m; UPA 24 horas Nações, 780 m. Sem equipamento de assistência social na AVI; o mais próximo é o CREAS, na Rua Iraque, a cerca de 930 m.
Cultura: sem equipamento público de cultura na AVI; a Igreja São Sebastião, bem de interesse histórico e cultural, fica a 340 m. Mais próximos: Biblioteca Comunitária Bem Viver, a cerca de 970 m, e Teatro Municipal Bruno Nitz, a cerca de 1,3 km.
Esporte e lazer: Centro Esportivo Professor Oswaldo Husadel, Rua Paraguai, nº 630, 650 m.
Praças, áreas verdes e espaços públicos: Praia Central e calçadão da Avenida Atlântica, 400 m; Praça Manoel Germano Correa, Avenida Palestina, 730 m.
Segurança: sem equipamento na AVI. Mais próximos: base da Guarda Municipal no Pontal Norte, a cerca de 900 m; Central de Plantão Policial, Rua Inglaterra, nº 115, a cerca de 1,0 km; 12º Batalhão de Polícia Militar, a cerca de 1,1 km; Corpo de Bombeiros Militar, a cerca de 2,3 km. A atividade não acrescenta população residente e não gera demanda permanente sobre esses equipamentos; a demanda eventual é sobre os serviços de urgência e de segurança no período noturno. Distâncias em linha reta a partir do ponto de referência do estudo.

3.6. Sistema viário da Área de Vizinhança.

I. Classificação e sentidos (Anexo VII da Lei Complementar nº 132/2026): Avenida do Estado Dalmo Vieira, estrutural intermunicipal, sentido único para o norte; Avenida Martin Luther, estrutural intermunicipal, para o sul, em binário com a anterior; Avenida Brasil, estrutural secundária, para o sul; Avenida Atlântica, estrutural primária, para o norte; Rua Síria, arterial primária, para oeste; Rua 1901, arterial primária, sentido duplo; Ruas Suíça, Venezuela e 1931, arteriais secundárias, para leste; demais vias locais.

II. Transporte coletivo: linhas Verde, Azul, Amarela, Vermelha e Violeta; pontos de parada a 150 m e 250 m na Avenida do Estado Dalmo Vieira e a 340 m na Avenida Martin Luther; últimas partidas entre 21h00 e 00h00, sem atendimento no encerramento, às 03h.

III. Infraestrutura cicloviária e de micromobilidade: ciclovia no lado leste da Avenida do Estado Dalmo Vieira, a 30 m; ciclofaixas da Avenida Brasil e da Rua 1901 (230 m), da Avenida Martin Luther (320 m) e da Avenida Atlântica (400 m); cinco estações de micromobilidade, a mais próxima (P3) a 20 m. Não foi identificado projeto de infraestrutura cicloviária ou de micromobilidade para a AVD na base cartográfica municipal (GEOBC).

IV. Dispositivos de controle de tráfego: cruzamento semaforizado da Avenida do Estado Dalmo Vieira com a Rua Síria e a Rua 1901, junto ao empreendimento, com faixas de pedestres; travessia elevada ou lombada a cerca de 50 m ao norte do acesso; faixa de estacionamento regulamentado em frente à sala; ponto de táxi a cerca de 60 m ao sul.

V. Acessos: acesso único de pedestres pela Avenida do Estado Dalmo Vieira, a cerca de 20 m da esquina, por escada e rampa dentro do lote; acesso dos moradores independente, pela Rua Síria; sem acesso de veículos.

VI. Geradores de viagens: Super A Atacadista (65 m), polo de ensino superior a distância (105 m), clínica médica (170 m), Hospital do Coração (310 m), creche (320 m), Igreja São Sebastião (340 m) e Praia Central (400 m).

VII. Conflitos viários: C1, embarque e desembarque de táxis e aplicativos no meio-fio em frente ao acesso, sobretudo no encerramento; C2, permanência de clientes no passeio; C3, carga e descarga diurna. Medidas M1 a M4.

Mapas: Figuras 6 a 10 e 22 a 24 do EIV e ANEXO2.12_SISTEMAVIARIO.pdf.

3.7. Leitura da paisagem.
Perfil de ocupação: a Avenida do Estado Dalmo Vieira separa dois padrões de paisagem. No lado oeste, onde está o empreendimento, predominam edificações de baixa e média altura, com comércio e serviços no térreo; no lado leste, comércio de um e dois pavimentos no alinhamento e, ao fundo, torres residenciais e de uso misto da ZAC I-C. O trecho é marcado pelos térreos comerciais, pela rede aérea e pelo estacionamento junto ao meio-fio. **Inserção:** o POINT PUB ocupa a sala 03, com 195 m², no térreo do Edifício Brasil, sem alteração de fachada, volumetria ou gabarito. A comunicação visual se restringe ao letreiro em caixa luminosa e à adesivação das vitrines, no plano da fachada, e o letreiro é desligado às 03h. Não há implantação futura a modelar; os registros fotográficos do espaço público representam a condição real de operação (ANEXO3.7_LEITURAPAISAGEM.pdf e Figuras 2, 25 e 26 do EIV). **Projeto de arborização urbana:** não se aplica. A atividade ocupa sala existente, sem obra, acréscimo de área, alteração da fachada, da testada ou do passeio e sem supressão ou poda de vegetação; a testada do lote, comum ao condomínio de 30 unidades, não sofre intervenção. Em frente à sala existe cova sem indivíduo arbóreo: o empreendimento solicitará à SEMAM o plantio (M5) e manterá a cova e o passeio limpos (M6). A comunicação visual e a emissão luminosa ficam sujeitas à medida M7.

3.8. Análise dos níveis de pressão sonora.
Indicar os principais emissores de ruído nas fases de implantação (se aplicável): Não se aplica. Não há demolição, movimentação de terra ou ampliação. A única intervenção prevista, a ventilação mecânica com tomada de ar externo (Lei Municipal nº 301/1974, art. 280), terá atenuadores acústicos na tomada e em eventual saída de ar.
Indicar os principais emissores de ruído nas fases de operação: Sistema de sonorização com música mecânica ambiente (11 caixas acústicas), contínuo

das 20h às 03h; karaokê, com bases instrumentais e voz amplificada, intermitente; público no salão (conversação, movimentação e mesas de sinuca); abertura das portas do vestíbulo; clientes no passeio, fumantes e à espera de transporte, sobretudo no encerramento; veículos de clientes, táxis e aplicativos no embarque e desembarque; condensadoras dos três aparelhos de ar-condicionado, sobre a marquise; exaustor da coifa, com descarga na cobertura; ventiladores e equipamentos de refrigeração; carga e descarga diurna, entre 8h e 18h.

Receptores prioritários: unidades residenciais do Edifício Brasil, separadas da sala pelo pavimento de garagem; residência da Rua Síria, a cerca de 30 m; unidades residenciais das edificações confrontantes.

Laudo de Pressão Sonora PS-2026-001 Rev. 00 apresentado (ANEXO3.8_LAUDOPRESSAOSONORA.pdf; ART nº 10715754-0). Medições em 25/09/2026, das 20h15 às 22h29, pelo método detalhado da ABNT NBR 10151:2019, em três pontos no passeio (P01 a P03), com som total (música mecânica e karaokê) e som residual (sonorização desligada). Limites de avaliação (RLAeq) de 60 dB no período diurno e 55 dB no noturno, para área mista com predominância de atividades comerciais e/ou administrativas.

O som residual, determinado pelo tráfego da avenida, superou os limites em todos os pontos (9,7 a 12,8 dB no período noturno), e as diferenças entre som total e som residual foram inferiores a 3 dB, sem contribuição mensurável da sonorização. Medidas de controle: limitador de nível sonoro com ajuste protegido, portas sequenciais fechadas, manutenção dos equipamentos, orientação da dispersão dos clientes no encerramento e registro de reclamações, além de campanha de verificação nas unidades do edifício (M13), conforme o item 4 do EIV.

3.9. Dados demográficos.

Balneário Camboriú tinha 139.155 habitantes no Censo 2022, 28,74% a mais que em 2010 (108.089), com taxa média de 2,13% ao ano; a estimativa do IBGE para 2026 é de 154.525 habitantes. Densidade demográfica de 3.077,70 hab/km² (45,214 km²). Mulheres são 52,77% (razão de sexo de 89,5); 35,21% da população tem entre 25 e 44 anos, 18,39% tem 60 anos ou mais, e o índice de envelhecimento é de 87,7. Habitação: 57.862 domicílios ocupados, com

média de 2,40 moradores; 22.994 domicílios de uso ocasional (94,4% apartamentos); 57,2% dos residentes em apartamentos e 45,2% em imóveis alugados. Pirâmide etária: Figura 29 do EIV.

Relação com o empreendimento: A atividade não acrescenta população residente nem altera a densidade, pois não cria moradias e mantém os 10 funcionários, residentes na região. A relação com o entorno decorre da população usuária, de até 100 pessoas simultâneas e 100 a 150 clientes por noite, com concentração temporária de pessoas, circulação nos passeios, procura por estacionamento e embarque e desembarque. A parcela de idosos e a ocupação sazonal dos domicílios reforçam a relevância do controle das emissões sonoras noturnas sobre as unidades residenciais do Edifício Brasil e do entorno.

3.10. Aspectos econômicos.

Setor de serviços, incluído o comércio, com 69,47% do valor adicionado bruto municipal (2021); administração pública, 17,91%; indústria, incluída a construção civil, 12,28%; agropecuária, 0,35%. PIB de R$ 9,00 bilhões e PIB per capita de R$ 64.707,50 (2023); 13.983 unidades locais e 70.779 pessoas ocupadas (2021). O turismo movimenta parcela relevante dos serviços, e o Plano Diretor adota a diretriz de consolidar o Município como polo de turismo, lazer e entretenimento (Lei Complementar nº 130/2025, art. 27, I).

Relação com o empreendimento: o POINT PUB integra o segmento de alimentação e entretenimento noturno, com 100 a 150 clientes por noite. Mantém 10 postos de trabalho pela CLT, gera demanda indireta para fornecedores de bebidas, alimentos e serviços, aproveita sala comercial existente e atende ao objetivo do Corredor de Desenvolvimento de dinamizar comércio, serviços, lazer e gastronomia (Lei Complementar nº 132/2026, art. 48, IV). Pela escala, de 195 m² e lotação de 100 pessoas, a influência econômica é local e não altera a estrutura produtiva municipal nem o mercado imobiliário do entorno de forma perceptível.

ADLER GOMES DE MENEZES:99584875272 Assinado de forma digital por ADLER GOMES DE MENEZES:99584875272 Dados: 2026.10.16 17:29:14 -03'00'

_____

Assinatura do(s) Responsável(eis) Técnico(s)

Nome: Adler Gomes de Menezes, CREA-SC 158.350-3 (coordenação)

gov.br Documento assinado digitalmente
ARTHUR DANIEL REPOLHO VALENTE SOBRAL
Data: 16/10/2026 17:44:29-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Assinatura do(s) Responsável(eis) Técnico(s)

Nome: Arthur Daniel Repolho Valente Sobral, CREA-SC 162225-5