Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL

EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ATIVIDADE CONSEMA 251/2024
CÓDIGO 71.11.07 (CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO)
INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 06

EMPREENDEDOR: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

ELABORAÇÃO: BIOSTONE CONSULTORIA AMBIENTAL

Novembro de 2024

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Sumário

1. APRESENTAÇÃO 1
1.1 Atividade Prevista 1
1.2 Identificação do empreendedor 2
1.3 Identificação da Empresa de Consultoria Técnica 2
2. JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO 3
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 4
3.1 Características Do Imóvel 4
3.2 Levantamento Florestal 6
3.3 Características Do Empreendimento 6
3.3.1 Dimensionamento 6
3.3.2 Descrição das Obras 6
3.3.3 Estimativa de Demandas e Produção de Fatores Impactantes 8
3.3.3.1 População e Densidade Previstas 8
3.3.3.2 Abastecimento e Consumo de Energia Elétrica 10
3.3.3.3 Abastecimento e Consumo de Água 10
3.3.3.4 Geração e Tratamento de Efluentes Sanitários 11
3.3.3.5 Geração e Coleta de Resíduos Sólidos Domésticos 17
3.3.3.6 Geração e Disposição de Resíduos Sólidos da Construção Civil 18
3.3.3.7 Valor do Investimento 21
3.3.3.8 Geração de Emprego e Renda 21
4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PRELIMINAR DA ÁREA DE INFLUÊNCIA 21
4.1 Delimitação Das Áreas De Influência 21
4.2 Aspectos Históricos Da Vizinhança 24
4.3 Diagnóstico Ambiental 24
4.3.1 Identificação da Bacia Hidrográfica e dos Corpos Hídricos 24
4.3.2 Pedologia 27
4.3.3 Geologia e Geomorfologia da Região 29
4.3.4 Relevo e Declividade 33
4.3.5 Climatologia 33
4.3.6 Cobertura Vegetal 34

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.7 Fauna 35
4.3.7.1 Avifauna 36
4.3.7.2 Mastofauna 39
4.3.7.3 Herpetofauna (Anfíbios) 41
4.3.7.4 Herpetofauna (Répteis) 42
4.3.7.5 Afugentamento da Fauna 43
4.3.7.6 Considerações Sobre a Fauna 44
4.4. MEIO SOCIOECONÔMICO 44
4.4.1 Caracterização Populacional 44
4.4.2 Caracterização Econômica 45
4.4.3 Zoneamento Municipal 45
4.4.4 Ocupação do Solo 46
4.4.5 Equipamentos Públicos Urbanos 48
4.4.6 Equipamentos Urbanos Comunitários 51
4.4.7 Indícios de Vestígios Arqueológicos e Culturais 54
4.4.8 Territórios Tradicionais e Outras Comunidades Tradicionais 56
4.4.9 APPs – Áreas de Preservação Permanente 56
4.4.10 UCs – Unidades de Conservação 58
4.4.11 Suscetibilidade à Inundação 61
4.4.12 Sistema Viário 63
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS 66
5.1 Impactos Ambientais 68
6. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS 74
7. PROGRAMAS AMBIENTAIS 79
7.1 Programa De Gerenciamento De Resíduos Sólidos - PGRS 80
7.2 Programa De Gerenciamento De Resíduos Sólidos Da Construção Civil – PGRSCC 80
7.3 Programa De Monitoramento De Ruídos 81
7.4 Programa De Mobilização E Capacitação De Mão De Obra 82
7.5 Programa De Monitoramento Do Tráfego Local 83
8. CONCLUSÃO 84
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 85
10. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS 91

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

1. APRESENTAÇÃO

O Estatuto da Cidade, estabelecido pela Lei Federal n° 10.257, cuja regulamentação é obrigatória para todos os municípios brasileiros, prevê o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança como um dos instrumentos da política urbana. Muitos municípios já adotaram critérios relacionados à sua elaboração através de Lei Municipal, como foi feito no caso do Município de Porto Belo. Desta forma, a Administração Pública Municipal tem adotado posturas preventivas que visam minimizar os possíveis impactos à vizinhança, as quais se inserem como um dos instrumentos de planejamento urbano.

O presente EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo analisar os impactos gerados pelo empreendimento proposto pela **Praiholl Empreendimentos LTDA**, cadastrada no CNPJ 31.633.248/00001-13, com relação ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural tanto da área diretamente afetada pela instalação do empreendimento quanto do seu entorno.

A análise desses impactos é necessária para a Licença de Construção da Prefeitura Municipal de Porto Belo no estado de Santa Catarina e, posteriormente, a Licença Ambiental de Operação (LAO) da FAMAP - Fundação do Meio Ambiente de Porto Belo, para o empreendimento em tela.

1.1 Atividade Prevista

De acordo com a Resolução CONSEMA nº 251/2024, a atividade possui o código 71.11.07 – condomínios de edifícios de uso misto (comercial, residencial, serviços), sendo considerado o potencial poluidor/degradador da atividade como grande. Dado que o número de unidades habitacionais excede 100, (NH = 220), é considerado como porte "Grande".

1.2 Identificação do empreendedor

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 31.633.248/0001-13

Rua Saul Lauro de Souza, nº 16

Bairro: Jardim Dourado

Município: Porto Belo - (SC)

CEP 88.210-000

1.3 Identificação da Empresa de Consultoria Técnica

BIOSTONE CONSULTORIA AMBIENTAL

CPNJ: 39.379.517/0001-79

Fone: (47) 9782-1542

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2. JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

Porto Belo está inserido no litoral centro-norte de Santa Catarina, do qual também fazem parte munícipios como Bombinhas, Itapema, Balneário Camboriú e Itajaí, que juntamente com Porto Belo, vêm apresentando nos últimos anos um acelerado crescimento econômico e demográfico. Conforme dados do último censo do IBGE (2010) e projeções do referido instituto, esse crescimento no munícipio se dá em uma proporção de 3,2% ao ano.

Além disso, a região possui como principal atividade econômica o turismo, devido à presença de praias com águas cristalinas, ilhas e vegetação conservada, bem como monumentos e construções culturais e históricas, que remontam a colonização vicentista e açoriana (PEREIRA, 2011). O alto fluxo de turistas na época de temporada representa um grande aumento da população flutuante, que demanda por espaço e estrutura.

Neste sentido, se faz indispensável o planejamento urbano, que em Porto Belo tem como um dos principais instrumentos a Lei nº 33/2011, instituindo o Código Urbanístico, que define princípios, políticas, estratégias e instrumentos para o desenvolvimento municipal e para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade no município de Porto Belo.

Conforme a Certidão de Diretrizes emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano Municipal, a área do empreendimento está inserida na Macrozona Urbana de Qualificação 4 (MUQ4), que possui como objetivo, dentre outros, qualificar a paisagem urbana existente, com empreendimentos de ocupação vertical e de maior densidade.

Assim o condomínio em questão almeja atender aos conceitos de sustentabilidade urbana, isto é, além de relacionar o ambiente natural ao espaço construído e suas necessidades sociais, busca a construção de relações equilibradas e sem a geração de efeitos negativos paraoutros ambientes urbanos, sejam estes adjacentes ou afastados.

A instalação do condomínio acarretará crescimento econômico e valorização para a região, com o aumento da capacidade de infraestrutura e atração de novos investimentos, além da arrecadação de impostos, tanto para a fase de aprovação do mesmo, quanto para as fases de implantação e operação.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A área de estudo é composta por 1 (um) lote urbano, localizado no bairro Jardim Dourado (Porto Belo – SC), com a matrícula e inscrição imobiliária conforme está exposto tabela abaixo e uma somando uma área total de 1.290,12 m² (Tabela 01). A área total construída do empreendimento será de 20.338,98 m². Geograficamente a área está situada às coordenadas 738663.74 m E; y = 6994582.60 m S (SIRGAS2000 I UTM I ZONA 22S). O terreno possui estrutura plana, sem necessidade de cortes e sem necessidade de aterros.

Tabela 01. Imóvel que compõe a área do empreendimento.

Imóvel	Inscr. Imobiliária	Área (m²)	Área (%)
Matrícula nº 25.265	01.01.011.0475.001.001	1.290,12	100%

Figura 1. Localização do empreendimento.



Fonte: Google Satellite (QGIS).

Acil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



Vértice	Coordenada X (UTM)	Coordenada Y (UTM)
1	738670.47	6994609.39
2	738687.73	6994573.79
3	738662.85	6994556.41
4	738640.82	6994589.03



ESCALA 1:28000

Elementos do Mapa

- Polígono área do empreendimento
- Pontos dos vértices do terreno
- Via local
- Via arterial

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Localização do Empreendimento

A4

Endereço do empreend.: Rua Leonor Baron, nº 397; Bairro Jardim Dourado, Porto Belo - SC

DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S

Área total: 1.290,12 m²

MAPA 01

Biostone

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3.2 LEVANTAMENTO FLORESTAL

Na área delimitada para o empreendimento não foram identificados fragmentos florestais, somente a ocorrência de 07 (sete) árvores exóticas isoladas e a presença de vegetação do porte herbáceo. Por serem espécies exóticas, não se faz necessário o requerimento de Autorização de Corte, visto que não são espécies arbóreas nativas.

Nome Científico	Nome Comum	Família	Nº de Árvores
Phoenix roebelenii	Palmeira-fênix	Arecaceae	3
Dracena marginata	Dracena-de-madagascar	Asparagaceae	2
Citrus sp.	Pé de Limão	Rutaceae	1
Musa sp.	Bananeira	Musaceae	1

3.3 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

3.3.1 Dimensionamento

O projeto contempla a construção de 220 (duzentos e vinte) unidades habitacionais e 06 (seis) salas comerciais, distribuídas em 31 pavimentos e 1 torre. A área total de edificação será de 20.330,98 m² **(Tabela 2)**.

Tabela 2. Quadro Informações do Empreendimento.

Área Edificada	20.330,98	m²
Nº de Salas Comerciais	06	-
Nº de Pavimentos	31	-
Nº de Unidades Habitacionais	220	-

3.3.2 Descrição das Obras

3.3.2.1 Demolição das Construções Existentes

Tendo em vista que há edificações existentes no local, será necessária a demolição dessas construções. Estima-se um volume de resíduos sólidos de demolição de aproximadamente 110m³.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3.3.2.2 Instalação do Canteiro de Obras

A instalação do canteiro de obras será uma construção provisória básica para o desenvolvimento de atividades como: escritório, depósito, almoxarifado, refeitório e instalações sanitárias.

3.3.2.3 Preparo e Limpeza do Terreno

Esta fase inclui todos os serviços relativos à limpeza do terreno, abrangendo todas as áreas que deverão ser diretamente atingidas pelos trabalhos de retirada da cobertura de gramíneas e espécies herbáceas.

3.3.2.4 Drenagem Pluvial

Consiste na concepção, dimensionamento e detalhamento dos dispositivos necessários à proteção do terreno contra a ação das águas. Os dispositivos de drenagem foram concebidos para proteger a área e seu entorno e garantir um eficiente escoamento das águas incidentes sobre o terreno e adjacências e direcionamento para locais seguros de descarga.

3.3.2.5 Execução das Fundações

Diz respeito à cravação de estacas e execução da base do empreendimento.

3.3.2.6 Execução Estrutural e de Fechamento

Compreende a execução da supraestrutura, garantindo a estabilidade e a volumetria arquitetônica prevista em projeto.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3.3.2.7 Execução das Instalações Elétricas, Hidráulicas e Sistemas Preventivos

São as instalações complementares que garantem operacionalidade e segurança ao novo empreendimento.

3.3.2.8 Execução do acabamento

Consistem nas atividades de pintura, colocação de pisos e outros componentes necessários à funcionalidade e conservação da estrutura do empreendimento.

3.3.2.9 Obras complementares

Obras e serviços de finalização como, por exemplo, colocação de grama e outros elementos de paisagismo, serviços de limpeza em geral, entre outros.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3.3.2.10 Cronograma de Implantação

Tabela 3. Cronograma de Implantação do empreendimento.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO																								
ITEM	SERVIÇOS	PERÍODO EM MESES																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	LIMPEZA DO TERRENO																								
3	INSTALAÇÃO DO CANTEIRO (ligações provisórias e tapumes)																								
4	FUNDAÇÕES																								
5	INFRAESTRUTURA (armadura e concreto)																								
6	SUPERESTRUTURA (laje e alvenaria de blocos de concreto)																								
7	ESQUADRIAS (esquadrias e vidros)																								
8	PISOS E TETOS INTERNOS (acabamentos de pisos e teto)																								
9	ACABAMENTO DE PAREDES INTERNAS E EXTERNAS (cobertura e impermeabilização)																								
10	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS (instalação de esgoto e hidráulica)																								
11	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS																								
12	PINTURAS																								
13	SERVIÇOS COMPLEMENTARES (pavimentação, paisagismo, muros e fechamentos, limpeza da obra																								

3.3.3 Estimativa de Demandas e Produção de Fatores Impactantes

3.3.3.1 População e Densidade Previstas

Conforme as características do empreendimento, há uma previsão de 880 habitantes/pessoas (aproximadamente) para a população residencial do prédio. Para este estudo, foram consideradas as 220 unidades habitacionais previstas e adotou-se um parâmetro de 04 pessoas por unidade. Para a população comercial, estima-se um total de 24 pessoas, considerando, também, o parâmetro de 04 pessoas por sala comercial.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Tabela 4. Estimativa da População e Densidade de Habitantes do Empreendimento.

Nº de Salas Comerciais	06	salas
População Comercial	24	pessoas
Nº de unidades habitacionais	220	Unidades habitacionais
População Residencial	880	pessoas
Densidade de População	04	Pessoas/sala ou unid. hab.

3.3.3.2 Abastecimento e Consumo de Energia Elétrica

O abastecimento e distribuição de energia elétrica em Porto Belo são de responsabilidade das Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC. Como a área do empreendimento se trata de área urbana consolidada, o endereço encontra-se atendido por esse serviço.

Para a estimativa do consumo mensal foram utilizados dados disponibilizados pela CELESC (2024), que informa o número de unidades consumidoras e consumo mensal até março/2024. Foi considerado o período entre os meses de março/2023 a março/2024, resultando em uma média de consumo comercial de 374,68 kWh/mês, e, 247,21 kWh/mês como média de consumo residencial. Diante desses dados, espera-se um consumo total de 56.634,28 kWh/mês.

3.3.3.3 Abastecimento e Consumo de Água

O abastecimento de água potável atualmente é realizado pela EBS – Empresa Brasileira de Saneamento, sendo que o local do empreendimento possui rede implantada.

A estimativa de consumo foi baseada no valor de referência de 50 L/habitante/dia para salas comerciais de Creder (1995) e Macintyre (1996), resultando em 1.200 L de consumo diário comercial. Para a estimativa do consumo residencial, usou-se o parâmetro de 200 L/hab/dia, resultando em 176.000,00 L/dia ou 5.280,00 m³/mês.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

3.3.3.4 Geração e Tratamento de Efluentes Sanitários

No município de Porto Belo não há não sistema de coleta e tratamento de esgotos, sendo que os esgotos domésticos do município são geralmente lançados em sistemas individuais constituídos por fossa séptica e sumidouros, e, na ausência destes, encaminhados sem qualquer tratamento às galerias de águas pluviais ou diretamente aos corpos de água da região. De acordo com o IBGE (2010), o índice de domicílios que possuem fossa séptica é de 82,6% na área urbana e de 76,8% na área rural.

Na fase de instalação do empreendimento é prevista uma geração de 300L/dia, com tratamento provisório realizado por meio de banheiros químicos, que serão contratados pelo empreendedor e tratará de empresas ambientalmente qualificadas.

Para a estimativa do volume de efluentes sanitários adotou-se a produção média de efluentes líquidos, que é igual a 80% do volume de água consumido no abastecimento (FUNASA, 2004; ANA, 2017). Assim, o volume total gerado corresponde a 140.800,00 L/dia ou 14,018 m³/dia, durante a fase de operação do empreendimento. Nesta fase o tratamento de efluentes será feito por meio de lodo ativado.

3.3.3.4.1 Caracterização do Efluente Sanitário

O esgoto sanitário é, basicamente, formado pela reunião de águas residuárias dos usos domésticos, comerciais e institucionais, geradas, portanto, nos domicílios, bares, restaurantes, aeroportos, rodoviárias, hotéis, farmácias, "shopping centers", hospitais, postos de saúde, escolas, casas de detenção, repartições públicas etc.

Além destes locais, onde o uso da água e geração dos esgotos é feito em aparelhos sanitários como vasos sanitários, chuveiros, pias, mictórios, bidês, tanques, máquinas de lavar pratos e roupas e ralos para captação de águas de lavagens de áreas cobertas, fazem parte do volume total de esgoto sanitário gerado num município, os despejos industriais, previamente tratados e enquadrados aos padrões de lançamento na rede pública, e as parcelas de águas provenientes de precipitações pluviométricas e de lençóis subterrâneos que conseguem adentrar a rede pública de coleta e veiculação de esgotos por locais e pontos

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

singulares do sistema impossibilitados de serem perfeitamente estanques, tais como: tampas e paredes de caixas de passagem, inspeção e poços de visita, conexões entre tubulações e até mesmo, ligações clandestinas.

Em virtude dessa grande diversificação de usuários e possíveis pontos de contribuição, as características qualitativas e quantitativas dos esgotos sanitários gerados numa comunidade podem sofrer grandes variações de carga orgânica (kg DBO5/hab.dia), vazões unitárias médias (L/hab.dia) e vazões instantâneas (L/s), sendo função do clima (variações sazonais); dos hábitos e renda "per capita" da população atendida; da diversificação das atividades comerciais e industriais do município; do número de habitantes fixos e flutuantes do município; além de outros fatores, também influentes, tais como: topografia, existência de micromedição do consumo de água, custo unitário da água etc.

Desde que não haja significativa contribuição de despejos de origem industrial, a composição média do esgoto sanitário é razoavelmente constante. Cerca de 99,9% de sua massa consiste em água pura e, apenas 0,1%, de impurezas de natureza orgânica e inorgânica, constituídas de sólidos suspensos e dissolvidos, bem como de microrganismos.

Conforme citado por SPERLING (1996), no projeto de uma estação de tratamento de esgotos (ETE), normalmente não há o interesse em se determinar os diversos compostos dos quais a água residuária é constituída, tendo em vista a complexidade das análises de laboratório que seriam necessárias e a pequena utilidade prática desses resultados como elementos para subsidiar o projeto e operação da mesma. Desta forma, é preferível a utilização de parâmetros indiretos que traduzam o carácter ou potencial poluidor do despejo em questão. Esses parâmetros são divididos em três categorias: físicos, químicos e biológicos.

Tabela 5. Principais Características Físicas dos Esgotos Domésticos.

Parâmetro	Descrição
Temperatura	- Ligeiramente superior à da água de abastecimento; - Variação conforme as estações (mais estável ar); - Influência na atividade microbiana; - Influência na solubilidade dos gases; - Influência na viscosidade do líquido.
Cor	- Esgoto fresco: ligeiramente cinza; - Esgoto séptico: cinza escuro ao preto.
Odor	- Esgoto fresco: odor oleoso, relativamente desagradável; - Esgoto séptico: odor fétido, devido ao H2S e outros; - Despejos industriais: odores característicos.

Turbidez	- Causada por uma grande variedade de SS; - Esgotos mais frescos ou mais concentrados (+).

Tabela 6. Principais Características Químicas dos Esgotos Domésticos.

Parâmetro	Descrição
Sólidos totais • Em suspensão - Fixos - Voláteis • Dissolvidos - Fixos - Voláteis • Sedimentáveis	- Orgânicos e inorgânicos: suspenso e dissolvidos; sedimentáveis; - Fração dos sólidos orgânicos e inorgânicos que não são filtráveis; - Componentes minerais inertes dos sólidos em suspensão; - Componentes orgânicos dos sólidos em suspensão; - Fração dos sólidos orgânicos e inorgânicos que são filtráveis; - Componentes minerais inertes dos sólidos dissolvidos; - Componentes orgânicos dos sólidos dissolvidos; - Fração dos sólidos orgânicos e inorgânicos que sedimentam em 1 hora no cone Imhoff.
Matéria Orgânica	Mistura heterogênea de diversos compostos orgânicos: proteínas, carboidratos e lipídios.
• DBO5	- Está associada à fração biodegradável dos componentes orgânicos carbonàceos. Medida do oxigênio consumido após 5 dias pelos microrganismos na estabilização bioquímica da matéria orgânica.
• DQO • DBOu	- Representa a quantidade de oxigênio requerida para estabilizar quimicamente a matéria orgânica carbonácea; - Utiliza fortes agentes oxidantes em condições ácidas; - Representa o consumo total de oxigênio, ao final de vários dias, requeridos pelos microrganismos para a estabilização Bioquímica.
Nitrogênio Total • Nitrogênio orgânico • Amônia • Nitrito • Nitrato	Inclui o nitrogênio orgânico e amônia (NTK), nitrito e nitrato; - Nitrogênio na forma de proteínas, aminoácidos e uréia; - Produzida como primeiro estágio da decomposição do N orgânico; - Estágio intermediário da oxidação da amônia; - Produto final da oxidação da amônia.
Fósforo Total • Fósforo orgânico • Fósforo inorgânico	- Forma orgânica e inorgânica; - Combinado à matéria orgânica; - Ortofosfato e polifosfatos.
pH	Indicador das características ácidas ou básicas do esgoto.
Alcalinidade	- Indicador da capacita de tampão do meio (resistência às variações do pH); - Devido a presença de bicarbonatos, carbonatos e íon hidroxila.
Cloretos	Proveniente da água de abastecimento e dos dejetos humanos.
Óleos e graxas	Fração da matéria orgânica solúvel em hexanos.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Tabela 7. Principais Características Biológicas dos Esgotos Domésticos.

Microrganismos	Descrição
Bactérias	- Organismos protistas unicelulares; - Apresentam-se em várias formas e tamanhos; - São os principais responsáveis pela estabilização da matéria orgânica.
Fungos	- Organismos aeróbios, multicelulares, não fotossintéticos, Heterotróficos; - Também de grande importância na decomposição da MO; - Podem crescer em condição de baixo pH.
Protozoários	- Organismos unicelulares sem parede celular; - A maioria é aeróbia ou facultativa; - Alimentam-se de bactérias, algas e outros microrganismos; - São essenciais no tratamento biológico para a manutenção de um equilíbrio entre os diversos grupos; - Alguns são patogênicos.
Vírus	- Organismos parasitas, formados pela associação de material genético (DNA ou RNA) e uma carapaça proteíca; - Causam doenças e podem ser de difícil remoção no tratamento da água ou esgoto.
Helmintos	- Animais superiores; - Ovos de helmintos presentes nos esgotos podem causar doenças.

Lodo Ativado

Lodo Ativado é uma denominação dada ao sistema de tratamento de efluentes que estimula mecânica, física, química e biologicamente a biota aeróbia do esgoto bruto para melhorar a eficiência da digestão da matéria orgânica. Essa tipologia de sistema pode ser utilizada no tratamento de esgotos domésticos e industriais, além de receber efluentes de outros processos de tratamento, a fim de atender a qualidade legal do efluente que será despejado no solo ou nas águas. É considerada uma tecnologia de alta eficiência na clarificação do esgoto, podendo ser utilizada também no processo de remoção de nutrientes.

Funcionamento

Existem diversos arranjos estruturais para os lodos ativados, que variam de acordo com as características do esgoto, com os resultados esperados e com os recursos disponíveis

(área de instalação, financeiro, humano, entre outros). Porém, independentemente da sua configuração, é possível observar um processo em comum e fundamental entre as tipologias de lodos ativados. Na Figura 2 é apresentado o esquema básico do funcionamento da tecnologia.

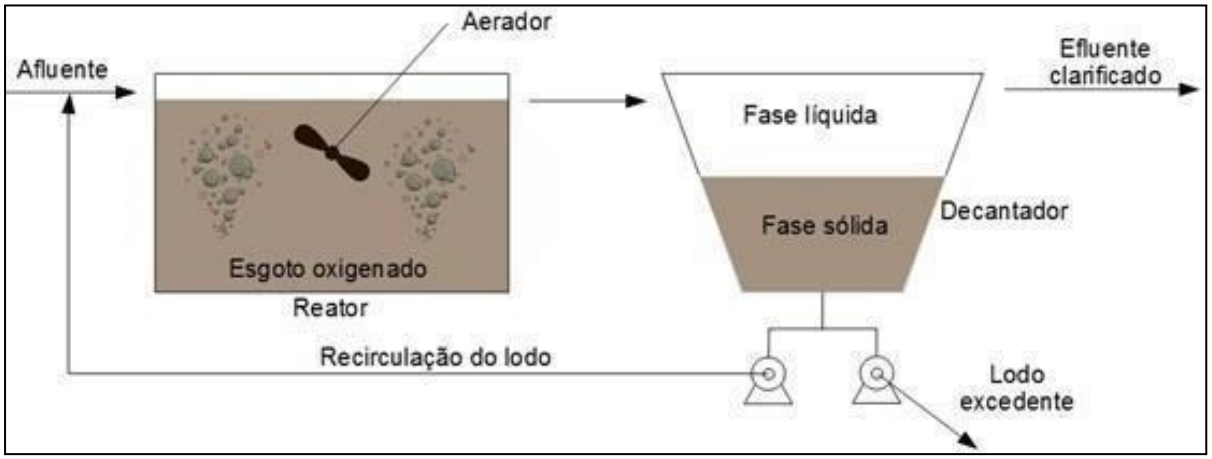


Figura 2. Configuração básica do sistema de tratamento de esgotos lodos ativados.

É importante destacar que, a Figura 2 representa a etapa biológica de remoção da matéria orgânica biodegradável, sendo o coração do sistema. Nesse processo, o afluente adentra no reator, onde o esgoto sofre turbilhonamento provocado pelo aerador, injetando O2 do meio. O aerador é um equipamento eletromecânico que tem a função de oxigenar o esgoto, com o objetivo de estimular o desenvolvimento da biota aeróbia.

Na presença o oxigênio, as bactérias aeróbias alteram bioquimicamente a matéria orgânica, convertendo-a em moléculas mais simples, como CO_2, H_2O e outros substratos.

Isso representa o processo de estabilização do esgoto, que pode ser verificado indiretamente por meio da análise da Demanda Bioquímica de Oxigênio (DBO), Demanda Química de Oxigênio (DQO) e/ou Carbono Orgânico Total (COT). Esses parâmetros costumam ser utilizados para analisar a eficiência do tratamento, comparando seus níveis antes e depois de passar pelo sistema.

Com o desenvolvimento da biota no reator, começa a ocorrer à aglutinação das bactérias, formando os flocos. A formação dos flocos é fundamental para que seja possível separar a fase sólida da líquida.

Essa separação costuma acontecer no decantador. Nesse equipamento, os flocos sedimentáveis tendem a se depositar (fase sólida), devido a força gravitacional, o que clarifica o afluente (fase líquida – agora com menor índice de DBO/DQO). Assim, o efluente do

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

decantador pode ser direcionado para outras fases de tratamento ou despejo no corpo receptor, se atendidas as normas de qualidade.

Os flocos recentemente depositados no decantador (lodo) ainda apresentam a capacidade de decompor a matéria orgânica (estão ativos), podendo ser reutilizados no sistema. Por isso, uma parte do lodo é redirecionada para o reator, o que contribui para a eficiência do processo. Portanto, percebe-se que o tempo de detenção hidráulica (período que o efluente fica no sistema) é menor do que o tempo de detenção do lodo, também chamado de idade do lodo, devido a sua reutilização.

Apesar dessa vantagem, o lodo vai perdendo sua capacidade de decomposição com o tempo, devido ao processo de estabilização. Por isso, é importante definir o período ideal para que o lodo possa ser recirculado, para que não haja perda na eficiência da remoção da matéria orgânica.

Quando a idade do lodo atinge os limites do projeto, deve ser retirado do sistema para tratamento posterior e destinação final da fase sólida.

Também, devem-se observar os períodos de recirculação para não haver colmatação da fase sólida no decantador, o que pode comprometer a qualidade do efluente tratado.

O sistema de lodos ativados, na sua configuração básica, não é capaz de decompor o nitrogênio total (N orgânico + amônia + nitrato + nitrito) e o fósforo da matéria orgânica, sendo hábil apenas em promover a nitrificação (remoção da amônia).

Após o tratamento do efluente doméstico, através do sistema de tratamento lodo ativado, o direcionamento do efluente tratado será direcionado para a drenagem pluvial pública existente em frente ao imóvel (Figura 3 - abaixo).



Figura 3. Sistema de drenagem pluvial em frente ao imóvel.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Serão utilizados banheiros químicos na fase inicial da implantação do empreendimento. Após a implantação do sistema de tratamento do lodo ativado, os resíduos serão encaminhados para o tanque (Fossa), onde ficarão armazenados até que sejam removidos por caminhão limpa fossa. Quando houver volume suficiente para coleta, os comprovantes de coleta de resíduos serão encaminhados no ato de solicitação da LAO.

3.3.3.5 Geração e Coleta de Resíduos Sólidos Domésticos

Para a estimativa dos resíduos sólidos domésticos gerados pelo empreendimento considerou-se um índice de 1,043 kg/hab/dia, conforme ABRELPE (2022). Considerando a população prevista para o empreendimento, estima-se que o volume de resíduos sólidos urbanos gerado será de 917,84 kg/dia na etapa de operação do empreendimento.

Em pesquisa anterior da ABRELPE (2020), a associação afirma que os resíduos recicláveis secos somam aproximadamente 35% do total de resíduos sólidos domésticosgerados. Com base nesta proporção, poderão ser gerados até aproximadamente 321,24 kg/dia deste tipo de resíduo, calculando com a ocupação máxima do empreendimento na etapa de operação.

A coleta de resíduos sólidos recicláveis é realizada pela empresa Upgreen Ambiental, enquanto os resíduos sólidos orgânicos são coletados pela empresa WANAT. O destino dos resíduos sólidos orgânicos é o aterro sanitário localizado no município de Biguaçu.

3.3.3.6 Geração e Disposição de Resíduos Sólidos da Construção Civil

Em razão da natureza do empreendimento, durante a fase de implantação serão gerados os resíduos da construção civil, que devem possuir um tratamento de descarte específico.

Estes resíduos seguem a seguinte classificação, em conformidade com a resolução CONAMA 307/2002:

- CLASSE A: resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (Ex: componentes cerâmicos, argamassa, concreto, resíduos de obras de infraestrutura, etc.);

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

- CLASSE B: resíduos recicláveis para outras destinações (Ex: plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras, etc.);
- CLASSE C: resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação (Ex: produtos oriundos do gesso);
- CLASSE D: resíduos perigosos oriundos do processo de construção (Ex: tintas, solventes, óleos, etc.).

Na Tabela abaixo (Tabela 8) estão listados os possíveis resíduos gerados na obra. Na Tabela 9 são listados os possíveis locais de destinação dos resíduos gerados na obra.

Tabela 8. Resíduos possivelmente gerados na obra.

Fases da Obra	Tipos de resíduos possivelmente gerados	Classe
Demolição	Material de demolição	A
Limpeza do terreno	Solos	A
Montagem do canteiro	Blocos cerâmicos, concreto (areia, brita)	A
	Madeira	B
Fundações	Solos	A
	Rochas	A
Estrutura	Concreto (brita, areia)	A
	Madeira	B
	Sucata de ferro, formas plásticas*	B
Estrutura	Serragem*	B
	Sacos de cimento	D
Alvenaria e Vedação	Blocos cerâmicos, blocos de concreto, argamassa	A
	Papel, plástico	B
	Sacos de cimento	D
	Areia	A
	Sucata de ferro*	B
Cobertura	Madeira*	B
	Metal*	B
	Argamassa	A
	Cerâmica*	A
Reboco interno/externo	Argamassa	A

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Tabela 8. Resíduos possivelmente gerados na obra. (CONTINUAÇÃO)

Revestimentos	Argamassa	A
	Pisos e azulejos cerâmicos	A
	Plástico, papelão, papel*	B
	Lixas	C
	Cola	A
Esquadrias: Alumínio e Madeira	Plástico	B
	Madeira	B
Forro e gesso	Placas de gesso acartonado	C
Vidraria	Massa de vidro	D
Pintura, massa corrida e textura	Tinta, seladoras, vernizes, texturas	D
	Lixas	C
	Plástico*	B
	Embalagens metálicas	D
Instalações Hidrossanitárias	Plástico*	B
	Blocos Cerâmicos	A
	PVC*	B

*Quando contaminados com tinta, solventes, vernizes, combustível, óleos, graxas e outros, passam a pertencer a CLASSE D – Resíduos Perigosos.

Tabela 9. Destinação dos resíduos da construção civil

Classe		Destinação
A		Aterro de Construção Civil Licenciado
B	Metais	Aterro de Construção Civil Licenciado/ Cooperativas e Associações/ Venda para Terceiros
	Madeira	Aterro de Construção Civil Licenciado/ Venda para Terceiros
	Papel/Papelão	Coleta Seletiva/ Cooperativas e Associações
	Plástico	Coleta Seletiva/ Cooperativas e Associações
C	Gesso	Aterro de Construção Civil Licenciado
D		Aterro Industrial Licenciado

A deposição e o descarte irregular destes resíduos, em especial daqueles pertencentes à Classe D, poderá resultar na contaminação e/ou poluição do solo e lençol freático.

O esperado é que com a segregação e destinação correta dos resíduos, a execução a obra não gere impactos significativos neste sentido.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

No que se refere ao processo de edificação do empreendimento, no Brasil a cada metro quadrado construído são gerados aproximadamente 150 Kg de resíduos (PINTO, 1999). Neste entendimento estima-se que o empreendimento irá produzir as seguintes quantidades:

Tabela 10. Estimativa de Geração Resíduos da Construção Civil.

Área Total Construída (Projeção)		**20.330,98 m²**
Estimativa Geração de Resíduos	150 Kg/m²	3.049.647,00 kg
Tipo de Resíduo	Percentual	Quantidade (Kg)
Orgânico	1,0%	30.496,44
Papel / Papelão	1,5%	45.744,66
Plástico	1,5%	45.744,66
Metálico	5,0%	152.482,20
Madeira	5,0%	152.482,20
Agregados / Entulhos	85,0%	2.592.197,40
Contaminados	1,0%	30.496,44
Total	**100%**	**3.049.647,00**

3.3.3.7 Valor do Investimento

Estimativas de custo do empreendimento, considerando o fator CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, por metro quadrado, no estado de Santa Catarina, Índice Outubro/2024, compreendendo as etapas de projeção e execução, constam o valor de R$ 57.864.408,79.

3.3.3.8 Geração de Emprego e Renda

Em fase de instalação, o empreendimento demandará um quadro de aproximadamente 40 (quarenta) colaboradores, distribuídos entre os setores administrativo, logístico e operacional, em diferentes etapas da obra.

O empreendedor procurará se utilizar de mão de obra constituída de trabalhadores provenientes da própria região. Esta disponibilidade de mão de obra aliada ao fato de o trabalhador não necessitar percorrer grandes distâncias até o local de trabalho tornam-se fatores favoráveis de grande relevância.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PRELIMINAR DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

4.1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A delimitação das áreas de influência de um determinado projeto representa um dos requisitos legais para avaliação de impactos ambientais (Resolução CONAMA Nº 01/86), constituindo-se em etapa fundamental para a elaboração do diagnóstico ambiental. As áreas de influência são aquelas afetadas direta ou indiretamente pelos impactos, positivos ou negativos, provenientes do empreendimento durante suas fases de implantação e operação. Estas áreas normalmente assumem tamanhos diferenciados, dependendo do meio considerado (meio físico, biótico ou socioeconômico).

Recomenda-se a utilização de três escalas de análise distintas conforme o nível de influência dos impactos ocasionados ao meio ambiente:

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

• Macro-escala: Definida pela unidade geográfica denominada de Área de Influência Indireta (AII);

• Meso-escala: Constituída pela unidade geográfica denominada de Área de Influência Direta (AID);

• Micro-escala: Formada pela unidade geográfica denominada de Área Diretamente Afetada (ADA).

A Área de Influência Indireta (AII) consiste no conjunto das áreas e domínios físicos externos à atuação do empreendimento. Considera-se a transição entre o espaço não afetado e a área de influência direta considerando a ocorrência de impactos provenientes de fenômenos secundários, ou não diretamente decorrentes das intervenções previstas.

Como Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, foi determinada toda a região que compreende o município de Porto Belo, com seus 93,67 km².

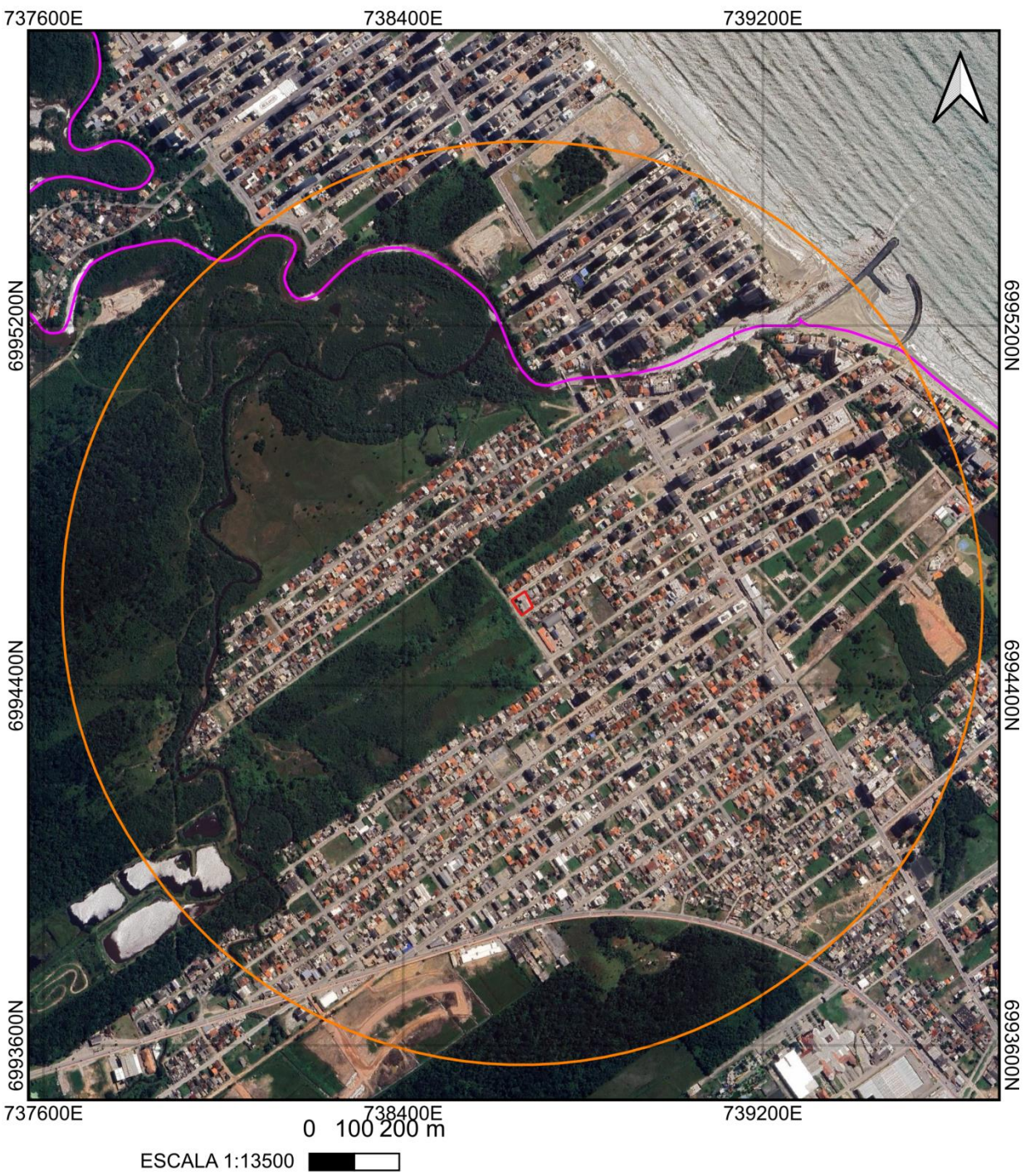
O critério para a definição da AII foi fundamentalmente socioeconômico; apesar do empreendimento acarretar aumentos na arrecadação regional e estadual, o impacto mais significativo será certamente sobre as finanças municipais, através de impostos como IPTU (imposto predial e territorial urbano) e ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza).

A AID constitui-se na unidade geográfica onde os impactos diretos provocados pelo empreendimento são efetivamente atuantes. Esta escala de análise requer uma abordagem mais restrita, mais detalhada, condicionando a delimitação da AID.

Nestes termos, para esse estudo, delimitou-se como AID do empreendimento uma área de 1,0 km a partir dos limites da ADA, resultando em uma área total de 3,284 km² ou 328,49 ha.

Por fim, a Área Diretamente Afetada – ADA foi definida como a área destinada à implantação do empreendimento. A ADA corresponde à área que sofrerá diretamente as intervenções de implantação e operação do empreendimento, considerando alterações físicas, biológicas, socioeconômicas e as particularidades do empreendimento.

Acesso Público - Envio Fácil - Enviado por: #67744 - ARK ENGENHARIA - 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



ÁREA DIRETAMENTE AFETADA



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV Áreas de Influência	
Endereço do empreend.: R. Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.644.248/0001-13
MAPA 02 11/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.2 ASPECTOS HISTÓRICOS DA VIZINHANÇA

A história do município de Porto Belo está diretamente ligada ao contexto da ocupação territorial da região Sul do Brasil, influenciada pela passagem ou permanência no Estado de Santa Catarina de espanhóis, portugueses e africanos, porém os índios foram os primeiros grupos populacionais que ocuparam a atual região de Porto Belo.

O município de Porto Belo, assim como todo litoral catarinense, se desenvolveu por meio do mar, com condições naturais particulares que favoreceram o desenvolvimento de atividades agropecuárias de subsistência, e também serviram para o desenvolvimento de atividades relacionadas com o mar, essencialmente por conta de suas baías e enseadas, se enquadrando como porto natural, permitindo desta forma a atracagem de embarcações.

Segundo Sécca (2004), por volta de 1950, moradores do Vale do Itajaí começaram a frequentar os balneários do centro norte catarinense (Balneário Camboriú, Itapema e Porto Belo) e iniciou-se a ocupação urbana com a construção de casas de veraneio. A partir disso, Porto Belo passou por transformações, havendo um crescimento atrelado ao turismo, contudo o núcleo central ainda possui características da ocupação original.

O município é caraterizado com perfis bastante distintos entre si, com características urbanas e rurais. A área em que o empreendimento se encontra possui baixa ocupação urbana, predominando nas áreas adjacentes ao imóvel, a rizicultura e a pastagem.

4.3 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

4.3.1 Identificação da Bacia Hidrográfica e dos Corpos Hídricos

Santa Catarina possui diversos rios que drenam seu território, os quais integram três grandes regiões hidrográficas brasileiras de acordo com a resolução do Conselho Nacional de Recursos Hídricos CNRH 32/2003: a Região Hidrográfica do Paraná, a Região Hidrográfica do Uruguai e a Região Hidrográfica do Atlântico Sul, sendo nesta última onde se encontra toda região costeira catarinense.

O principal divisor de águas da rede hidrográfica catarinense é a Serra Geral, formando dois sistemas independentes no Estado: o sistema integrado da Vertente do

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Interior que compreende 11 bacias; e o sistema da Vertente Atlântica formado por 12 bacias isoladas que deságuam diretamente no Oceano Atlântico (SANTA CATARINA, 2005).

Para efeito de gerenciamento o Estado de Santa Catarina foi dividido em 10 Regiões Hidrográficas (RH). O município de Porto Belo encontra-se inserido na Região Hidrográfica do Litoral Centro (RH 8) da Bacia Hidrográfica do Rio Tijucas, que segundo a Agência Nacional de Águas – ANA, possui uma área de drenagem de 2.371 km², densidade de drenagem de 1,68 km/km² e vazão média de 48,10 m³/s. O munícipio de Porto Belo abrange três sub-bacias da BH do Rio Tijucas: Rio Perequê, Santa Luzia e Porto Belo.

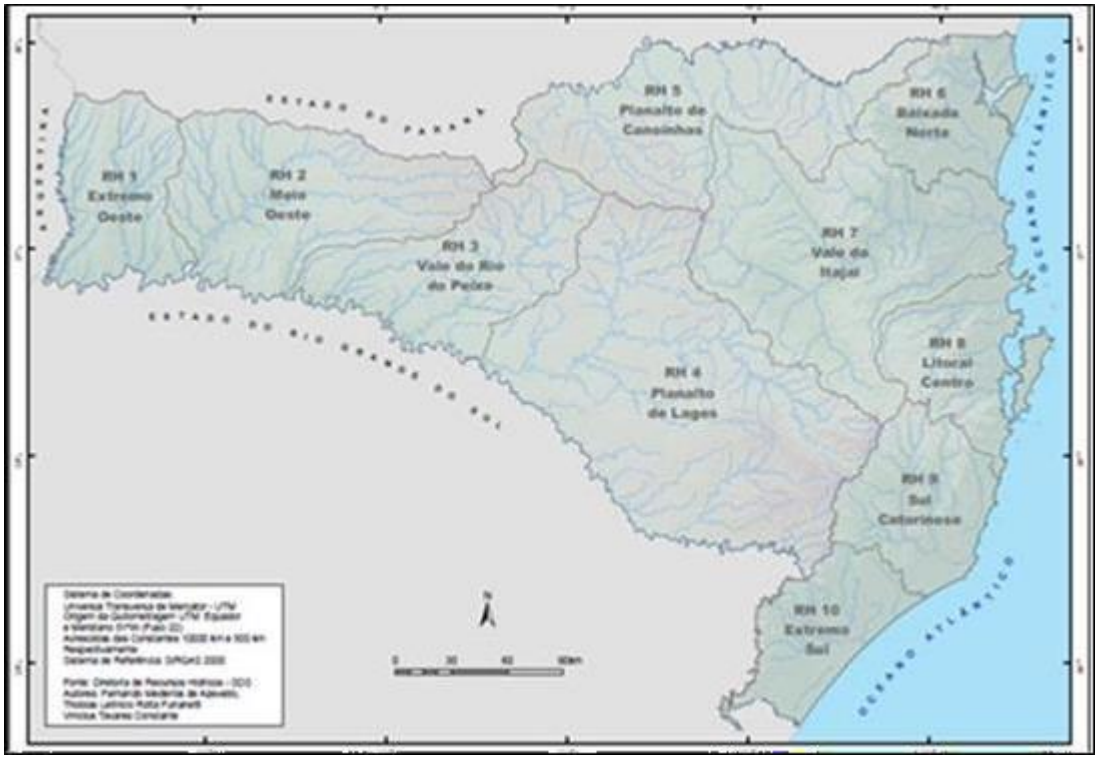
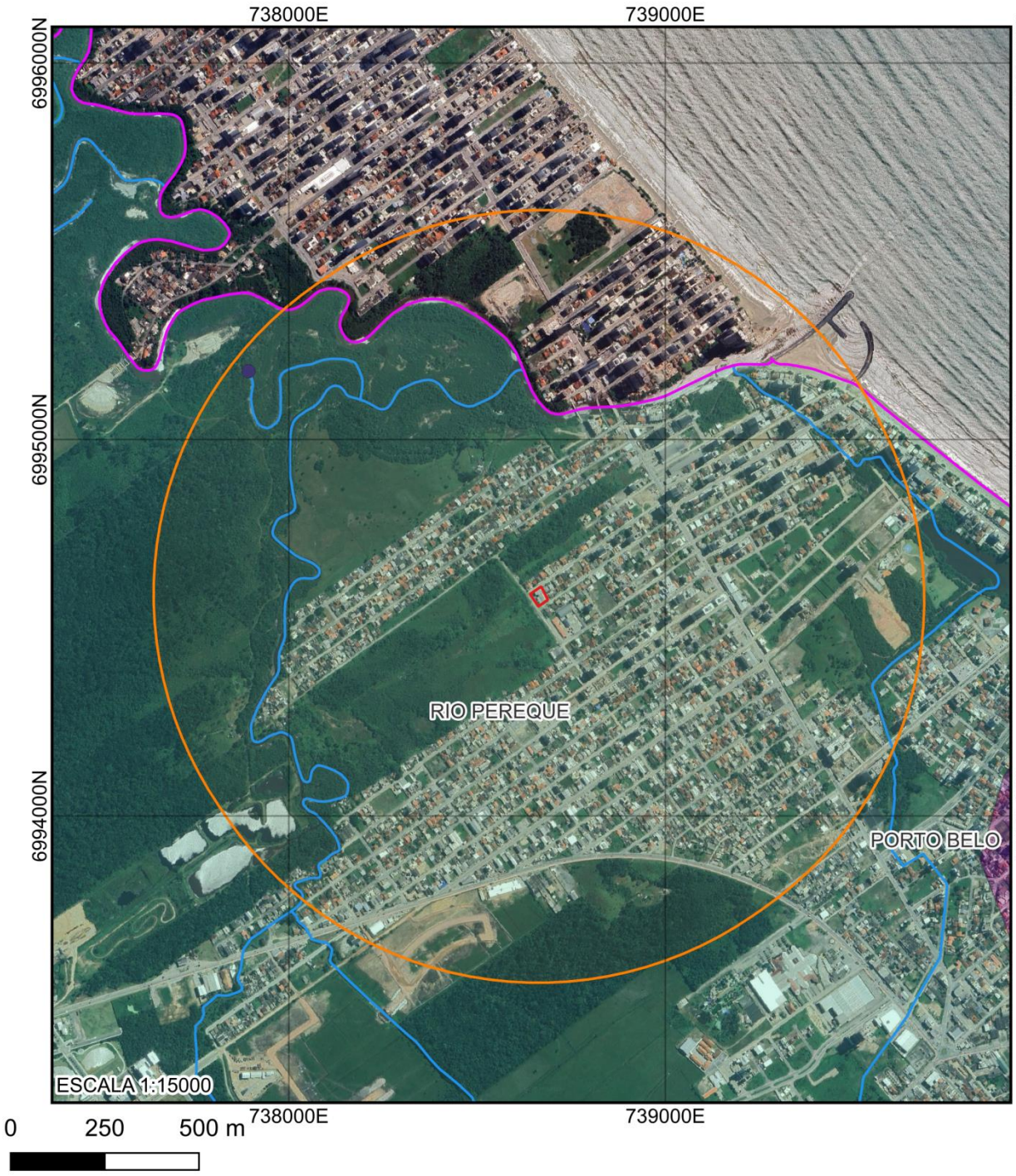
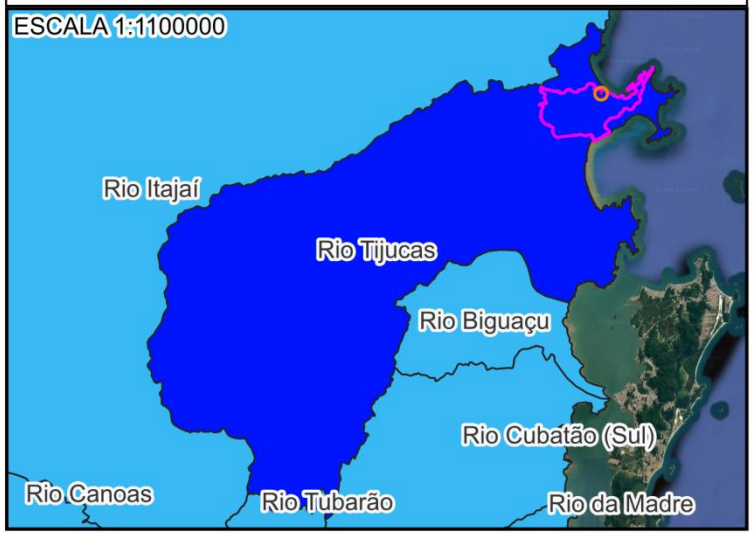


Figura 4. Regiões hidrográficas de Santa Catarina. SDS-DRHI/2013.

De acordo com dados coletados da Agência Nacional de Águas (ANA) através do SIG-SC, bem como constatação a campo pela equipe de assessoria técnica, na AID do empreendimento ocorrem a presença de três cursos d'água, o Rio Perequê, que é um importante manancial do município, utilizado para a captação de água bruta para abastecimento, o Rio da Vovó, conhecido curso d'água que cruza a região dos bairros Alto Perequê e Jardim Dourado, e um afluente sem nomição do Rio Perequê, que desagua na Lagoa do Perequê. Para a ADA não foram identificados cursos d'água (Mapa 03).



BACIAS HIDROGRÁFICAS DA REGIÃO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Recursos Hídricos Superficiais

- Bacia Hidrog. do Rio Tijucas
- Demais Bacias Hidrográficas da região
- Nascentes (DSA Porto Belo)
- Cursos d'água (DSA Porto Belo)

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Recursos Hídricos Superficiais

Endereço do empreend.: R. Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 03 12/11/2024	Biostone A4

Gerado por: #67744 - ARK ENGT 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade

4.3.2 Pedologia

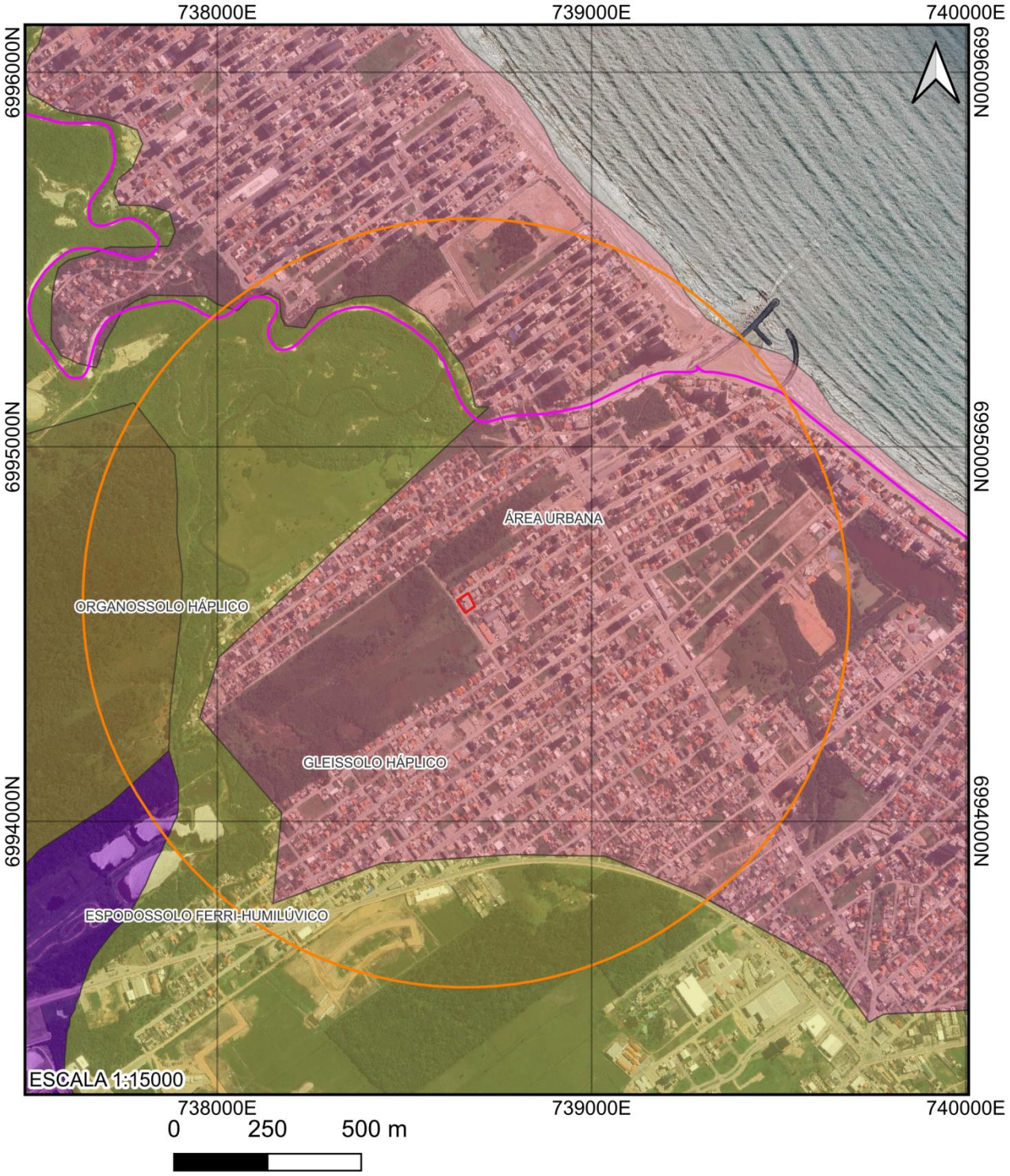
Os solos encontrados nas áreas de influência do empreendimento foram caracterizados por meio de consultas a cartas topográficas, ao Boletim de Pesquisa e Desenvolvimento nº 46 dos solos do Estado de Santa Catarina e ao Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (5ª edição, 2018), desenvolvidos pela Embrapa Solos, além dos dados vetoriais disponibilizados por esta empresa pública.

O munícipio de Porto Belo abrange as classes de solo: Solos antrópicos (Área Urbana), Cambissolo Háplico, Gleissolo Háplico, Espodossolo Cárbico, Neossolos Quartzarênicos, além das Dunas e Areias das Praias.

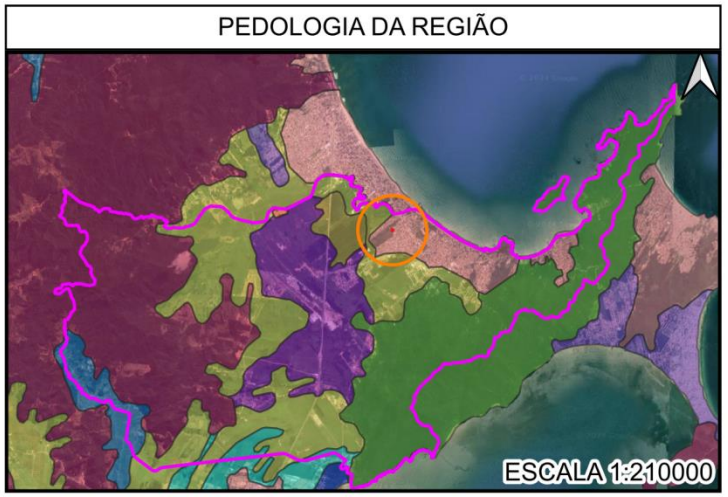
Na AID foi identificada a ordem dos Organossolos e Gleissolos, esta última caracterizada por serem solos constituídos de material mineral com horizonte glei, iniciando-se dentro dos primeiros 150 cm da superfície do solo ou a profundidades de 50 a 150 cm desde abaixo de horizonte A ou E (EMBRAPA, 2021). Não apresentam horizonte B. E por fim, os solos urbanos ou "Área Urbana" conforme mostra o mapa a seguir (Mapa 04 - abaixo). Esses solos são caracterizados por serem os solos encontrados no meio urbano e que apresentam diversas definições, considerando sua natureza e intensidade de alteração (PEDRON *et al.*, 2007). De maneira geral, a influência antrópica nesta classe de solo envolve alterações morfológicas, físicas e químicas, como, por exemplo, na porosidade, densidade, estrutura e textura (PEDRON *et al.*, 2007).

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



PEDOLOGIA DA REGIÃO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Classificação pedológica

- ÁREA URBANA
- ESPODOSSOLO FERRI-HUMILÚVICO
- GLEISSOLO HÁPLICO
- ORGANOSSOLO HÁPLICO

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Pedologia (ANA)

Endereço do empreend.: Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 04 12/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.3 Geologia e Geomorfologia da Região

A estratigrafia do litoral catarinense consiste em unidades litoestratigráficas do embasamento e depósitos e suas fácies dos sistemas deposicionais continental, costeiro e marinho, típicos dos ambientes da planície costeira e plataforma continental (HORN-FILHO, 2003).

A planície costeira foi formada ao longo, principalmente, do período quaternário indiferenciado por meio da deposição de sedimentos provenientes do embasamento e das transgressões e regressões marinhas, abrangendo depósitos característicos de três sistemas deposicionais: sistema deposicional continental, sistema deposicional transicional ou litorâneo e sistema deposicional antropogênico (HORN-FILHO *et al.*, 2007).

Caruso Junior (1987) descreveu a província costeira de Santa Catarina como uma área de contrastes onde as planícies costeiras expressivas do litoral norte e sul, e outras de menor expressão do litoral central, são interrompidas pela ocorrência das serras e morros do embasamento cristalino.

O Litoral Centro-Norte de Santa Catarina tem sua geomorfologia agrupada em dois grandes domínios, terras altas e terras baixas, que se associam a cinco compartimentos distintos: Embasamento Cristalino, Aluvial, Lagunar, Eólico e Praial.

O município de Porto Belo apresenta sistemas de coberturas recentes e formações cristalinas pertencentes ao Escudo Catarinense (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO, 2006).

As coberturas recentes, representadas nos terrenos planos junto às praias como também em planícies mais afastadas, podem ser classificados no Município de Porto Belo de duas formas, depósitos marinhos e depósitos mistos. Nas encostas ocorrem as formações cristalinas pertencentes ao Escudo Catarinense, que corresponde ao Cinturão Granítico Don Feliciano, formado a 600 milhões de anos, por processos de magmatismo granítico, aliado a intensa atividade tectônica ao sul da zona de Cizalhamento de Major Gercino, cujos falhamentos estão alinhados na direção NE-SW. Além destas ocorrem as seguintes Unidades Litoestratigráficas: Granito Zimbros, Granodiorito Estaleiro, Granito Guabiruba, Granitoide Valsungana, Complexo Brusque e Complexo Camboriú.

Quanto aos domínios morfo-estruturais do município predominam os Embasamentos em Estilos Complexos oriundos das Serras do Tabuleiro/Itajaí (Complexo Canguçu e Grupo

Brusque), entremeados pelas Planícies Litorâneas – depósitos sedimentares recentes (PREFEITURA DE PORTO BELO, 2006).

A área de estudo faz parte predominantemente do compartimento geomorfológico denominado depósitos aluviais, que está diretamente ligado ao Depósito Aluvionares Holocênicos, que possui características associadas ao material litológico de origem cristalina e aos fluxos efêmeros (LIMA & LUPINACCI, 2019) (Mapa06).

O compartimento lagunar compreende formas de relevo como terraços e planícies lagunares localizadas nos antigos corpos lagunares da planície costeira. As margens dos rios que sofrem influência direta das marés apresentam feições de relevo paludial, configuradas por alguns bosques de manguezais (GERCO, 2010).

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



GEOMORFOLOGIA DA REGIÃO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Geomorfologia

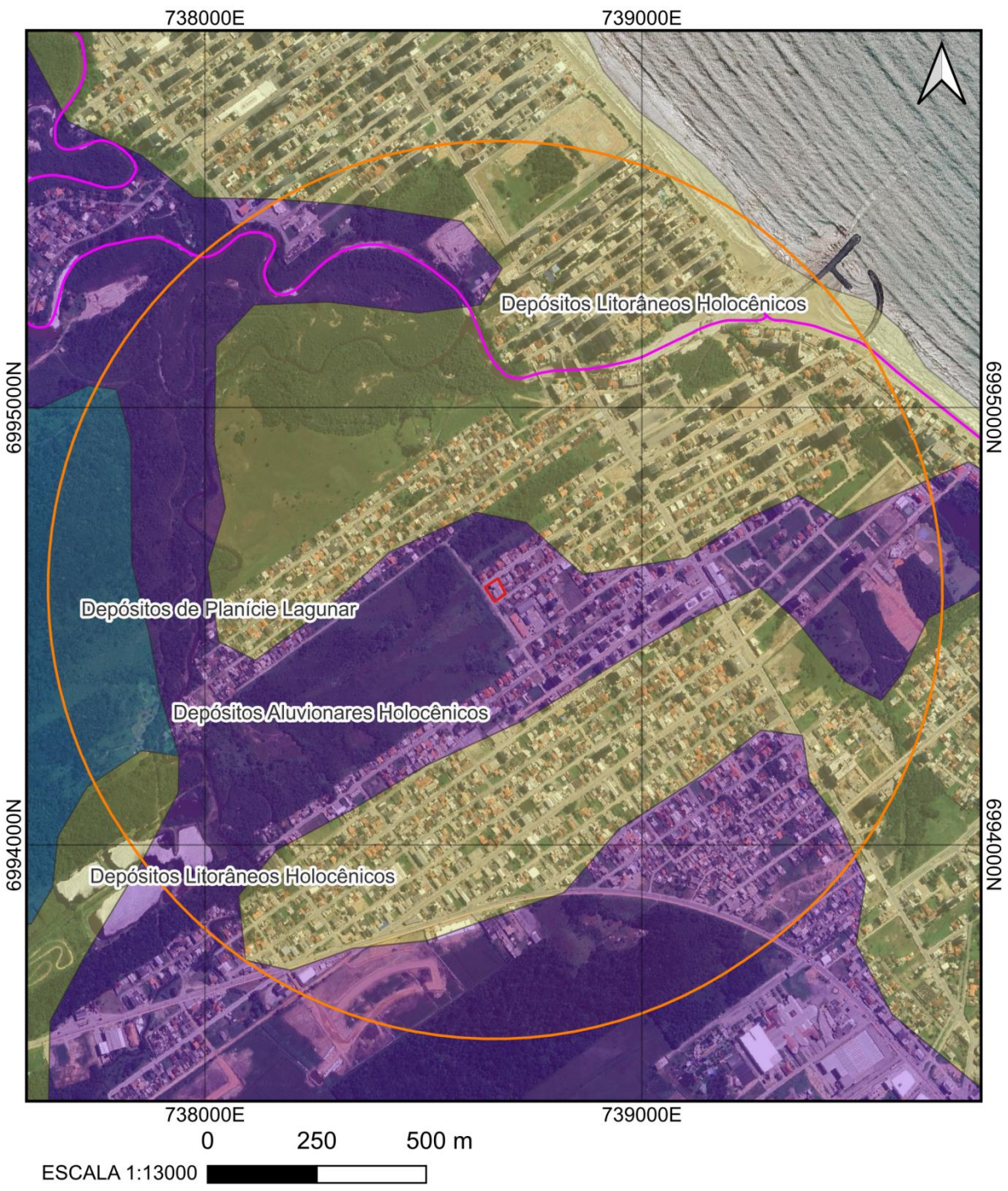
- 1Planícies Litorâneas
- 4Serras do Leste Catarinense

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Geomorfologia da região (IBGE, 2021)

Endereço do empreend.:Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 05 12/11/2024	Biostone A4

Documento Oficial - Enviado por: #67744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



GEOLOGIA DA REGIÃO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Geologia da AID

- Depósitos Aluvionares Holocênicos
- Depósitos de Planície Lagunar
- Depósitos Litorâneos Holocênicos

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Geologia da região (IBGE, 2021)

Endereço do empreend.:Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 06 13/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.4 Relevo e Declividade

Segundo PMSB, 2010, a conformação dos terrenos da Unidade Geomorfológica Serras do Tabuleiro/Itajaí na área do município de Porto Belo representa mais de 50% de seu território, trata-se de elevações dispostas de forma subparalela, com orientação predominante NE-SW, com altitude de até 520 m nas elevações mais significativas.

As planícies litorâneas da região correspondem aos locais mais planos do município, onde existem praias arenosas decorrentes de processo de deposição marinha e ação eólica e regiões de deposição que evidenciam a predominância de ações marinhas pretéritas e em menor intensidade fluviomarinhas (planícies de colúvio).

As altitudes médias encontradas nestas áreas estão em torno de 10 metros, atingindo, em alguns terraços mais próximos às montanhas, até 30 metros. Observa-se o contraste altimétrico que ocorre no encontro entre a Planície Litorânea e os relevos mais enérgicos e elevados. A área em estudo está localizada na região abrangida pela unidade denominada planícies costeiras, com declividade inferior a 3%.

4.3.5 Climatologia

O clima da região de Porto Belo é classificado como Cfa – subtropical (mesotérmico úmido, com verão quente) de acordo com Köppen, e suas características influenciam no padrãode distribuição da fauna e flora, assim como no ambiente físico.

A precipitação se distribui de forma regular por todos os meses, havendo um aumento de chuvas durante os meses de verão (janeiro e fevereiro). Isso se explica pela presença de três regimes pluviométricos que podem se confrontar na região: o tropical, o de frente polar de percurso oceânico e o da frente polar de percurso continental que provoca chuvas no invernoe principalmente na primavera (KLEIN, 1979).

O gráfico a seguir demonstra o comportamento da chuva e da temperatura ao longo dos últimos anos no município de Porto Belo. É possível identificar que o maior volume em precipitação, assim como a segunda maior temperatura máxima média, ocorre no mês de janeiro.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

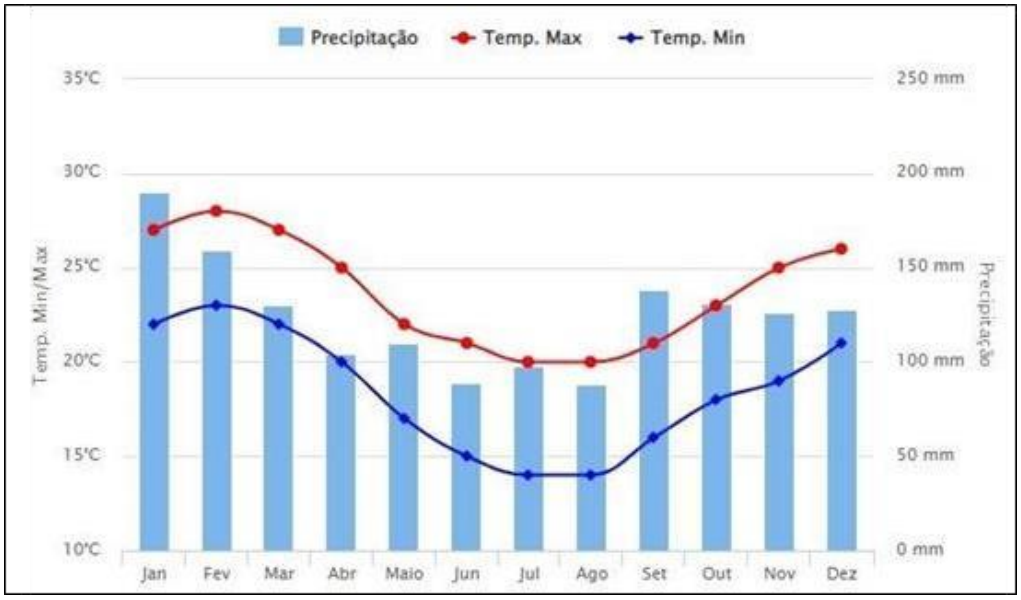


Figura 5. Comportamento das chuvas e temperaturas em Porto Belo ao longo dos últimos 30 anos. Fonte: Climatempo.

4.3.6 Cobertura Vegetal

Com base nos dados do Mapa da Vegetação Brasileira do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2004) e do Mapa Fitogeográfico do Estado de Santa Catarina, elaborado por Klen (1978), o município de Porto Belo está totalmente inserido na região fitoecológica Floresta Ombrófila Densa (FOD).

Klein (1978) e Sevegnani (2002) reconhecem quatro formações diferentes na FOD: Terras Baixas, Submontana, Montana e Alto Montana, classificadas conforme características próprias de cada região vinculadas à composição florística, estrutura e aspectos fisionômicos, resultantes do clima, altitude, relevos e solos locais.

Embora a Floresta Ombrófila Densa esteja situada em uma zona de clima subtropical, esta fitofisionomia exibe todas as características das florestas pluviais tropicais, como: grande riqueza específica de espécies; existência de vários estratos; altos valores de biomassa; muitos cipós e lianas; presença de epifitismo; alto grau de endemismo e de espécies raras; grande especialização das relações entre flora e fauna e dominância de vetores animais nas síndromes de polinização e dispersão das plantas (VIBRANS, 2003).

O empreendimento em questão encontra-se inserido em área urbanizada. O Levantamento Florestal realizado no local indicou que não há a presença de indivíduos arbóreos nativos.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

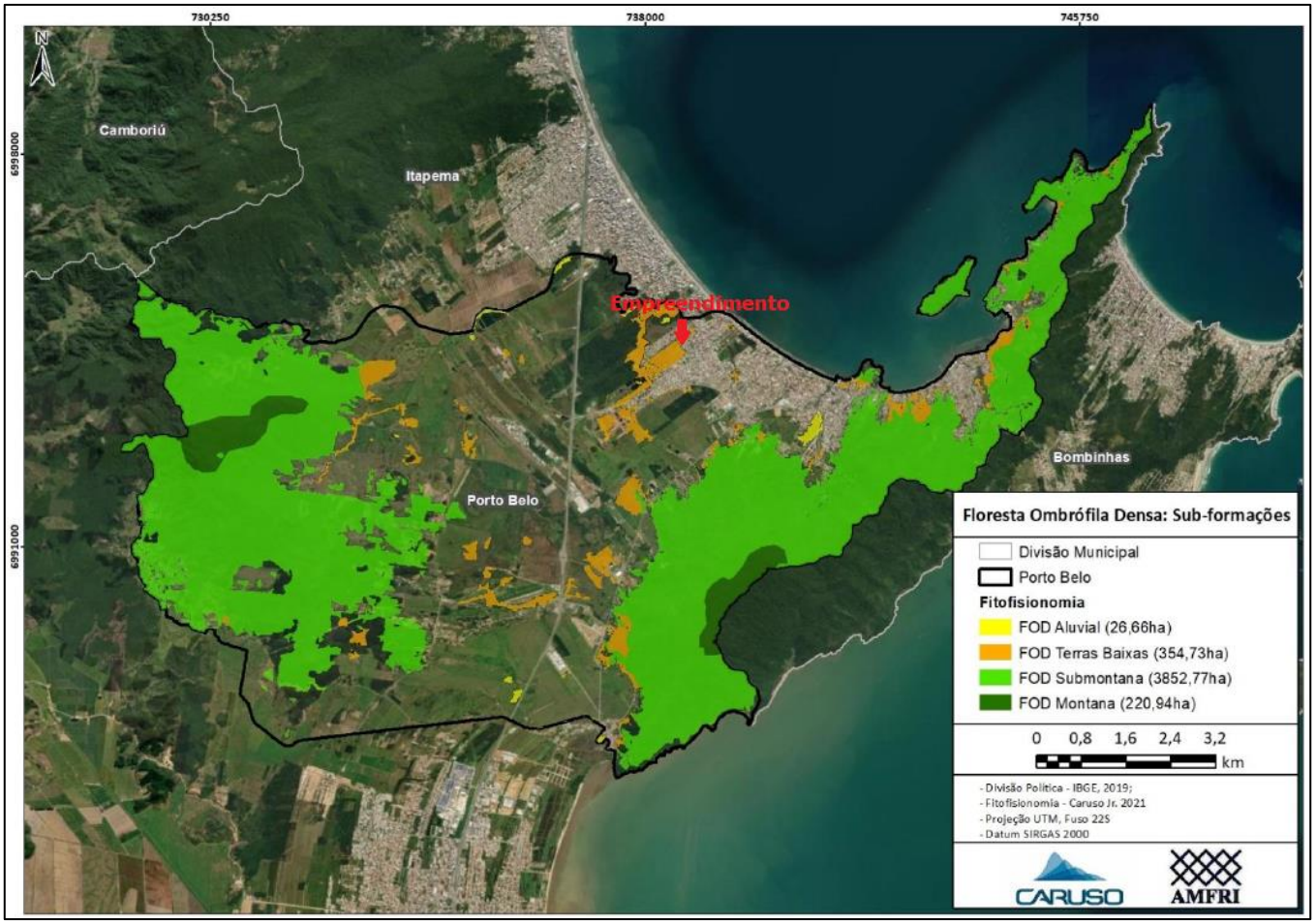


Figura 6. Mapa com sub-formações de Floresta Ombrófila Densa e a localização do empreendimento. Fonte: AMFRI (2022), modificado pelo autor.

4.3.7 Fauna

O Brasil está entre os 11 países considerados megadiversos, ou seja, que possuem uma alta diversidade de seres vivos e que incluem mais de 50% das espécies vivas. Dentre eles, o Brasil apresenta a maior diversidade do mundo, incluindo mais de 3.550 espécies de vertebrados terrestres e possuindo 12,5% das espécies de anfíbios e 26% das espécies de primatas conhecidas no mundo (MITTERMEIER et al., 1992; LEWINSOHN & PRADO,2005).

Apesar de toda esta megadiversidade, devido principalmente à destruição e alteração dos ambientes naturais, 1.173 espécies e subespécies da fauna nativa brasileira são consideradas ameaçadas de extinção (MMA 2022).

Além da redução e fragmentação dos ambientes naturais (particularmente das áreas florestadas), que representam a causa básica da redução da diversidade orgânica (EHRLICH, 1997), outros fatores que estão envolvidos com a redução da densidade local de espécies

são a caça e a introdução de animais domésticos (gado, porcos, cães e gatos) e suas doenças (VITOUSEK, 1997).

O objetivo do presente trabalho é realizar um diagnóstico da fauna de vertebrados terrestres (anfíbios, répteis, aves e mamíferos) que ocorrem na área de influência e avaliar o atual status de conservação da área pretendida para o empreendimento.

Para o levantamento qualitativo in loco da fauna de vertebrados terrestres foram realizadas saídas de campo, de 08 de agosto de 2024 a 08 de novembro de 2024, totalizandocerca de 120 (cento e vinte) horas de trabalho em campo no período noturno e diurno.

Para o diagnóstico e levantamento foram realizadas caminhadas ao longo da área do empreendimento e entorno para a visualização dos animais ou de alguns vestígios, além de vocalizações para o caso de anfíbios e aves. Troncos, pedras e tocas foram vasculhadas a procura de anfíbios e répteis. Para o registro faunístico utilizou-se uma câmera Canon SL3 combo 75 / 300 mm e 18 / 55 mm e o Drone Mavic 3.

Foram realizadas entrevistas em unidades familiares no entorno da área do empreendimento, nas quais foram buscadas informações sobre as espécies que ocorrem na área. Foram constatadas as espécies de cão e gato domésticos como as mais citadas nas entrevistas.

4.3.7.1 Avifauna

As aves possuem características únicas que as tornam organismos ideais para descrever o estado de conservação de um determinado ambiente (NAKA & RODRIGUES, 2000). Elas ocorrem em uma ampla variedade de ambientes, é o grupo animal mais bem estudado, são em geral facilmente registradas e podem ser identificadas em campo com relativa facilidade, seja através da observação visual ou registros auditivos, com auxílio de guias e manuais especializados. As aves são também consideradas excelentes bioindicadores, pois ocupam as mais variadas guildas alimentares e nichos ecológicos (SICK, 1997).

No Brasil, são conhecidas 1.901 espécies de aves, das quais 238 são endêmicas do país (CBRO, 2014). Também para este grupo, devido principalmente à destruição de habitats,

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

160 espécies ou subespécies encontram-se ameaçadas de extinção no país (MMA 2022) portaria MMA n° 148, de 7 de junho de 2022.

4.3.7.1.1 Aspectos Metodológicos

O levantamento bibliográfico das aves para as áreas de influência do empreendimento baseou-se em Rosário (1996) e Sick (1997).

Em campo, as aves foram levantadas por registro visual e auditivo, obtidos durante deslocamento pelos diversos ambientes das áreas de influência, totalizando 120 (cento e vinte) horas de trabalho em campo.

O levantamento das espécies ameaçadas baseou-se nas listas do MMA (2022) para o território nacional e da Resolução CONSEMA nº 002/2011 para o estado de Santa Catarina. A nomenclatura utilizada segue o CBRO (2014), que apresenta uma lista taxonômica revisada para aves do Brasil.

4.3.7.1.2 Avifauna da ADA e AID

Foram observadas 06 (seis) espécies de aves entre 06 (seis) famílias, levantadas em campo (in loco), no período diurno e noturno, com base em observações, registro fotográfico e cantos das mesmas listadas abaixo (Tabela 11). As aves foram avaliadas conforme sua vulnerabilidade de risco de extinção: pouco preocupante (PP), muito preocupante (MP) e Ameaçado de Extinção (AE), conforme os dados obtidos a seguir, não foram encontradas aves Silvestres Ameaçadas de Extinção conforme a lista MMA (2022) e da Resolução CONSEMA nº 002/2011.

Em levantamento realizado em campo não se encontrou aves noturnas e também não se avistou aves migratórias.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Tabela 11. Avifauna Levantada.

Nº de indivíduos	Família	Espécie	Nome popular	Risco de Extinção
2	Thraupidae	*Sicalis flaveola*	Canário-da-terra	PP
3	Passeridae	*Passer domesticus*	Pardal	PP
5	Columbidae	*Columbina talpacoti*	Rolinha-roxa	PP
1	Furnariidae	*Furnarius rufus*	João-de-barro	PP
5	Hirundinidae	*Pygochelidon cyanoleuca*	Andorinha-pequena-de-casa	PP
1	Emberizidae	*Sporophila caerulescens*	Coleirinho	PP

Fonte: Biólogo Carlos Rocha.

4.3.7.1.3 Ambientes Avifaunísticos

Os ambientes avifaunísticos mais representativos identificados na área de influência do empreendimento foram:

- Áreas abertas: Incluem as formações abertas de origem antrópica, que sofreram significativa intervenção humana.
- Espaço aéreo: No espaço aéreo incluem-se aquelas espécies que normalmente são observadas sobrevoando.
- Áreas de Florestas: Incluem ambientes com vegetação.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Figura 6. A) Pardal (*Passer domesticus*); B) Andorinha-pequena-de-casa (*Pygochelidon cyanoleuca*); C) Rolinha-roxa (*Columbinatalpacoti*); D) João-de-barro (*Furnarius rufus*). Fonte: Biólogo Carlos Rocha.



4.3.7.2 Mastofauna

A classe Mamalia (ou dos mamíferos) é um grupo de vertebrados caracterizados pela presença de glândulas mamárias e pelos, entre outros traços anatômicos exclusivos. Apresentam grande variação de tamanho e forma e ocupam praticamente todas as partes do planeta (REIS et al.,2011).

No Brasil ocorrem dois grupos principais, Metatheria (marsupiais), com uma única família (Didelphidae), e Eutheria (placentários), com 45 famílias, sendo reconhecidas 701 espécies. Isto torna o país o mais rico em espécies de mamíferos no mundo (REIS et al., 2011; PAGLIA et al., 2012). No entanto, como consequência da alteração dos ecossistemas nativos e outros fatores de impacto, 113 espécies e subespécies de mamíferos brasileiros são consideradas ameaçadas de extinção (MMA, 2022).

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.7.2.1 Aspectos Metodológicos

O diagnóstico dos mamíferos na área de influência do futuro empreendimento foi feito com base em dados secundários, por levantamento bibliográfico das espécies já registradas ou de possível ocorrência, e com base em dados primários, obtidos diretamente em campo.

Para o levantamento bibliográfico foram consultados os trabalhos de Cabrera (1958, 1961), Mazzolli (1993), Wilson & Reeder (1993), Cimardi (1996), Eisenberg & Redford (1999), Mazzolli et al. (2002), Cherem et al. (2004) e Reis et al. (2011). Foi ainda realizada consulta em coleções científicas, em particular a da Universidade Federal de Santa Catarina.

Em campo, para o presente estudo, foram utilizados os seguintes métodos: identificação de vestígios, como pegadas (BECKER & DALPONTE, 1991) e fezes; observação direta e registro de animais mortos, por atropelamento ou outros motivos. Para tanto, foram amostrados diferentes ambientes nas áreas de influência do empreendimento, por meio de caminhadas durante 120 (cento e vinte) horas em campo, percorridos em diferentes horários do dia, com o intuito de se detectar o maior número de indivíduos nas dependências.

A nomenclatura dos mamíferos segue Gregorin (2006), Reis et al. (2011), e Sicuro & Oliveira (2011). O levantamento das espécies ameaçadas baseou-se nas listas do MMA 2022 para o território nacional e da Resolução CONSEMA nº 002/2011 para o estado de Santa Catarina.

4.3.7.2.2 Mastofauna da ADA e AID

Foi observada apenas uma espécie de mamíferos, sendo ela doméstica e da família Canidae (tabela a seguir), na área do empreendimento. Os mamíferos foram avaliados conforme sua vulnerabilidade de risco de extinção: pouco preocupante (PP), muito preocupante (MP), Ameaçado de Extinção (AE), conforme os dados obtidos a seguir, não foram encontrados Mamíferos Silvestres Ameaçados de Extinção conforme a Lista do MMA (2022) e da Resolução CONSEMA nº 002/2011.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Tabela 12. Mastofauna levantada.

Nº de indivíduos	Família	Espécie	Nome popular	Risco de Extinção
3	Canidae	*Canis lupus familiaris*	Cachorro-doméstico	DOM

Fonte: Biólogo Carlos Rocha.

Na área do futuro empreendimento não se registrou animais pertencentes à fauna silvestre.





Figura 7. Cão doméstico nas proximidades do empreendimento. Fonte: Biólogo Carlos Rocha.

4.3.7.3Herpetofauna (Anfíbios)

No Brasil são reconhecidas 988 espécies de anfíbios (SEGALLA et al., 2014), representadas principalmente pelos anuros (sapos, rãs e pererecas) e, em menor número, pelas cecílias ou cobras-cegas, anfíbios ápodes de hábitos fossoriais, e por uma salamandra, anfíbio com cauda na fase adulta, ocorrendo apenas na floresta amazônica. Para o estado de Santa Catarina estima-se a ocorrência de 144 espécies de anfíbios (LUCAS, 2008).

Uma das principais características desses animais é a presença de pele altamente permeável, o que os torna muito sensíveis a mudanças ambientais. Somado a isso, a dependência à água para completar seu ciclo de vida e a mobilidade limitada fazem deste grupo animal bom indicador de qualidade ambiental (DUELLMAN & TRUEB, 1986).

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.7.3.1 Aspectos Metodológicos

Para o diagnóstico dos anfíbios na área de influência foram utilizados tanto dados secundários, obtidos por levantamento bibliográfico e em coleção científica, quanto dados primários, obtidos em campo por registro visual e auditivo.

A bibliografia consultada incluiu os trabalhos de Kwet & Di-Bernardo (1999), Kwet & Faivovich (2001), Garcia et al. (2007), Toledo et al. (2007), Haddad et al. (2008) e Wachlevski (2011), complementando-se estes dados secundários com os registros obtidos na coleção de herpetologia da Universidade Federal de Santa Catarina.

Em campo foi empregado um esforço amostral de 16 (dezesseis) horas para o registro visual e auditivo de anfíbios, percorrendo-se diversos ambientes nas áreas amostradas, incluindo estradas e áreas do entorno. Durante o dia foi percorrida toda a área do empreendimento e adjacências revirando- se troncos, entulhos e pedras à procura de animais em possíveis abrigos urbanos.

A sistemática e a nomenclatura dos anfíbios seguem a Sociedade Brasileira de Herpetologia (Segalla et al., 2014). O levantamento das espécies ameaçadas baseou-se nas listas do MMA (2022) para o território nacional e da Resolução CONSEMA nº 002/2011 e n°08/2012 para o estado de Santa Catarina.

4.3.7.3.2 Anfíbios da ADA e AID

Os anfíbios foram avaliados conforme sua vulnerabilidade de risco de extinção: pouco preocupante (PP), muito preocupante (MP), Ameaçado de Extinção (AE), conforme os dados obtidos a seguir, não foram encontradas espécies silvestres ameaçadas de extinção conforme a lista do MMA (2022) e da Resolução CONSEMA nº 002/2011. Os anfíbios foram levantados por observação auditiva durante o período noturno.

Não foram registradas espécies de anfíbios *in loco*.

4.3.7.4 Herpetofauna (Répteis)

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Os répteis brasileiros estão representados por três grupos, conhecidos por Lepidosauria (serpentes, lagartos e anfisbenas), Archosauria (jacarés) e Testudines (quelônios).

O Brasil possui uma grande diversidade de répteis, incluindo 760 espécies (BÉRNILS & COSTA, 2014). No entanto, em decorrência principalmente da degradação dos ambientes naturais, 80 espécies de répteis no Brasil são consideradas ameaçadas de extinção MMA 2022 e da Resolução CONSEMA nº 002/2011.

4.3.7.4.1 Aspectos Metodológicos

Para o diagnóstico dos répteis nas áreas de influência, no município de Porto Belo, foram utilizados dados secundários levantados em literatura (LEMA, 2002; BÉRNILS et al., 2001; MARQUES et al., 2001).

A sistemática e a nomenclatura dos répteis seguem a Sociedade Brasileira de Herpetologia, Bérnils & Costa (2011). O levantamento das espécies ameaçadas baseou-se nas listas do MMA (2022) para o território nacional e da Resolução CONSEMA nº 002/2011 para o estado de Santa Catarina.

4.3.7.4.2 Répteis da ADA e AID

Não foram encontrados répteis *in loco*.

4.3.7.5 Afugentamento da Fauna

Como não ocorrerá atividade de supressão de vegetação de remanescentes, nem de árvores isoladas, não haverá a necessidade de resgate e/ou afugentamento da fauna silvestre.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.3.7.6 Considerações Sobre a Fauna

Com a crescente redução dos ambientes naturais, muitas espécies estão se tornando extintas localmente, principalmente aquelas mais exigentes quanto ao habitat e recursos oferecidos pelo mesmo. Apenas as espécies mais plásticas toleram e se beneficiam da transformação destas áreas, podendo viver, inclusive, em ambientes urbanizados (VARGAS et al., 2007).

Espécies de todos os grupos faunísticos só se estabelecerão em um ambiente se este oferecer abrigo, alimento e água, cada qual com seu grau de exigência ambiental. Esses três componentes são requisitos básicos para garantir a sobrevivência da vida silvestre também no ambiente urbano. A implantação do futuro empreendimento não afeta negativamente as espécies presentes na área e em seu entorno.

4.4. MEIO SOCIOECONÔMICO

4.4.1 Caracterização Populacional

Segundo o último Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a população de Porto Belo em 2010 era de 16.083 pessoas, resultando em uma densidade demográfica de 171,77 habitantes/km². Para 2021 a população estimada é de 22.466 pessoas, o que reflete um crescimento de 39,7%, com uma média de 239,94 habitantes/km².

Na área delimitada como AID a densidade populacional é alta, fato comum nas planícies das áreas litorâneas. Em Santa Catarina, como em outros estados, as regiões litorâneas apresentam as maiores densidades populacionais.

4.4.2 Caracterização Econômica

A economia do município de Porto Belo vem crescendo continuamente nos últimos anos, graças às atividades turísticas que o município vem desenvolvendo. Apesar de o

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

turismo ser forte apenas nos três meses de verão, esse tem sido fundamental para que a cidade continue crescendo e se desenvolvendo. Devido a esse crescimento constante, o município sofre com falta de infraestrutura, estradas e saneamento básico.

Conforme o Sebrae (2019), o setor de serviços é o que mais contribui para o PIB do município. E as microempresas são as grandes geradoras de empregos, tendo em vista que seu grande número quando comparadas com as pequenas, médias e grandes empresas.

Na região delimitada para o estudo as atividades econômicas estão relacionadas predominantemente com o turismo, pousadas e restaurantes, assim como pequenos comércios.

4.4.3 Zoneamento Municipal

O Mapa do Macrozoneamento de Porto Belo é anexo da Lei nº 33/2011, onde está instituido o Código Urbanístico, que define princípios, políticas, estratégias e instrumentos para o desenvolvimento municipal e para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade no município de Porto Belo.

Conforme o mapa de Macrozoneamento Urbano, proposto pela Lei Municipal Complementar 33/2011 (Anexo I), a área do empreendimento está inserida na categoria Macrozona Urbana de Qualificação 4 (MUQ4 – indicada pela cor rosa no mapa abaixo) e, portanto, é compatível com a atividade que se pretende instalar no imóvel em questão.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

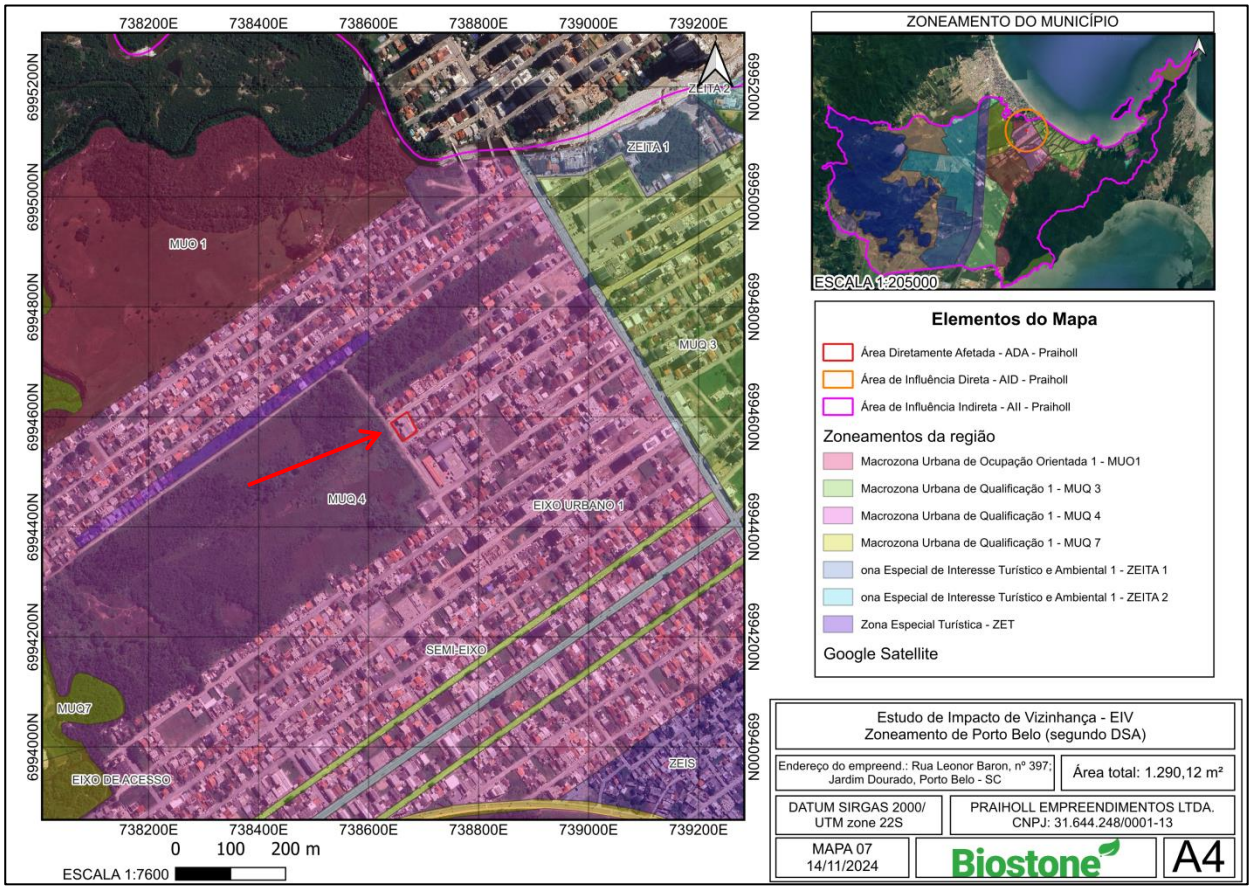


Figura 09. Macrozoneamento da cidade de Porto Belo. Fonte: Diagnóstico Socioambiental do Município (DSA), modificado pelo autor.

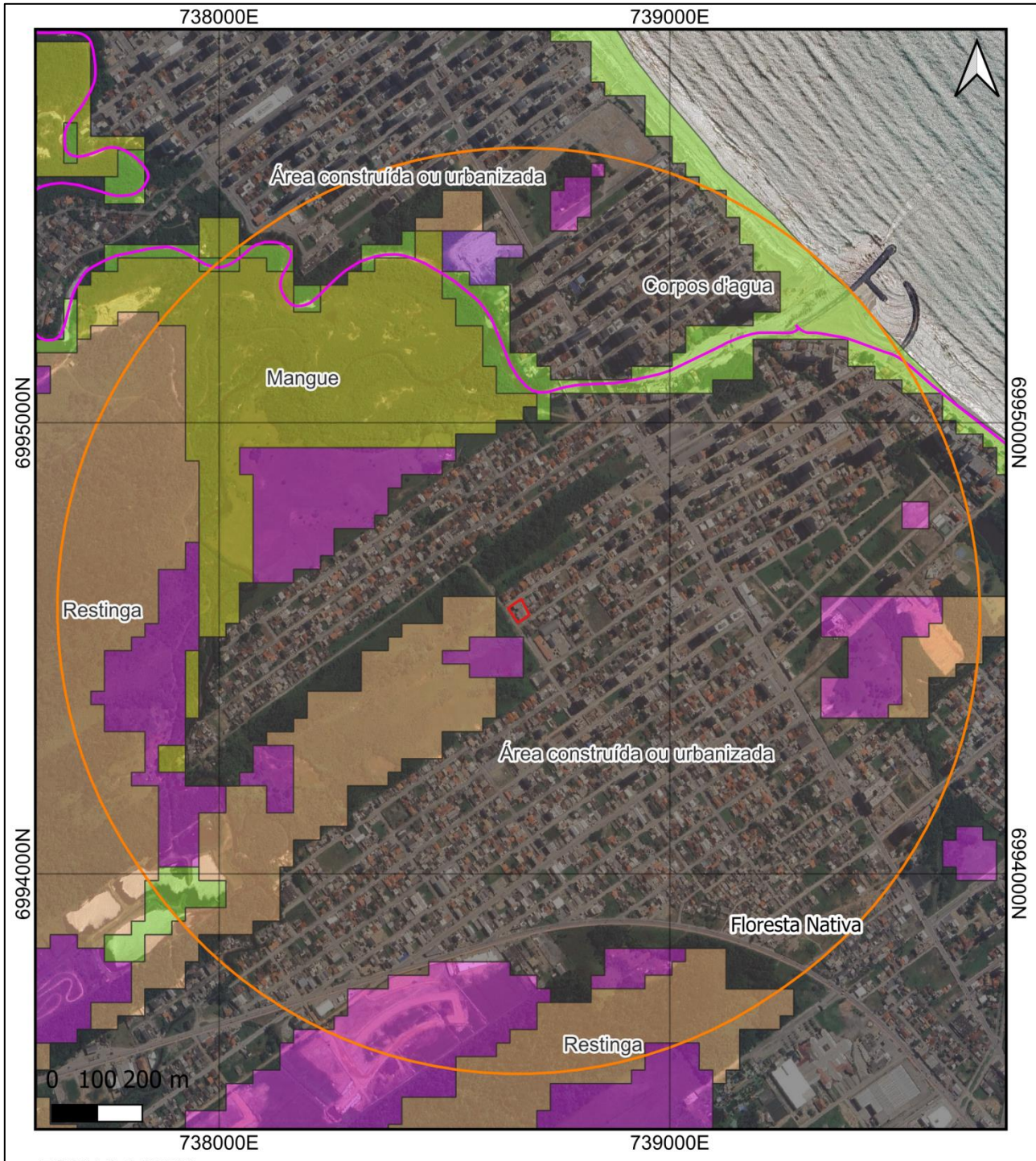
4.4.4 Ocupação do Solo

Para a classificação do Uso e Ocupação do solo da área em análise, utilizou-se o método de classificação supervisionada por meio do software Arcgis Pro, a partir de imagens do satélite Sentinel 02 (resolução de 10 metros). Essas imagens foram comparadas com os resultados do raster produzido no projeto Esri 10 – Meter Land Cover, disponibilizado no "Living Atlas" da Esri, que também teve como base as imagens do satélite Sentinel 02.

Devido à alta densidade populacional, prevista inclusive no macrozoneamento do munícipio, a mais significativa classe de uso e ocupação do solo diz respeito à "área urbanizada", principalmente com fins residenciais, pequenos comércios e empresas de bens e serviços (Mapa 08).

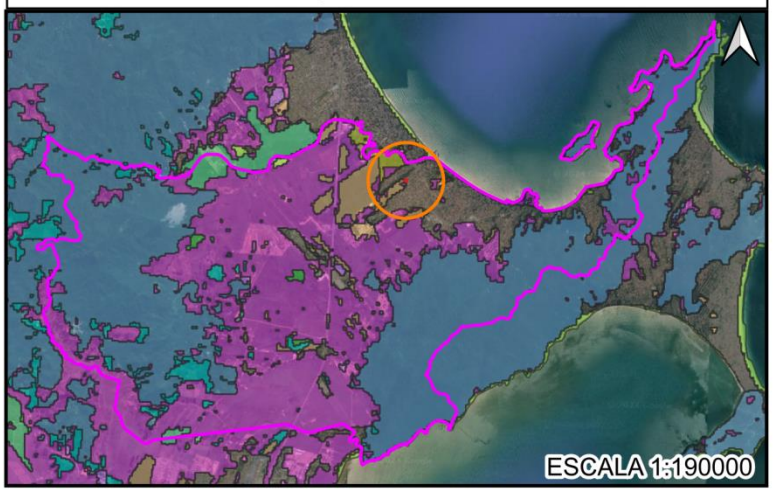
Também foram identificadas no mapa de uso e ocupação do solo a classe de "vegetação predominantemente arbórea" e "massa d'água", que se referem à Lagoa do Rio Perequê e ao Parque Natural Municipal do mesmo nome (Mapa 08).

Acesso Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



ESCALA 1:12500

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA REGIÃO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Classes de uso do solo

- Área construída ou urbanizada
- Corpos d'agua
- Floresta nativa
- Mangue
- Pastagem ou campo natural
- Restinga

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Uso e Ocupação do Solo (MONITORASC, 2017)

Endereço do empreend.: Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 08 14/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.4.5 Equipamentos Públicos Urbanos

De acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, consideram equipamentos públicos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

A coleta de resíduos sólidos urbanos no munícipio é feita pelas empresas Upgreen Ambiental (resíduos sólidos recicláveis) e WANAT (resíduos sólidos orgânicos), em parceria com a própria prefeitura. O destino final dos resíduos é o aterro Neovia, localizado em Biguaçu.

4.4.5.1 Energia Elétrica

Com relação ao fornecimento de energia elétrica no município de Porto Belo, a empresa responsável é a CELESC (Centrais Elétricas de Santa Catarina). Conforme dados da CELESC (2022), a classe residencial representa 81,9% das unidades consumidoras, com cerca de metade do consumo total do munícipio.

Tabela 14. Dados de consumo de energia elétrica do munícipio de Porto Belo.

Classe	Unidades Consumidoras	Consumo
Residencial	81,9%	50,1%
Industrial	7,8%	11,3%
Comercial	8,7%	29,7%
Rural	0,7%	1,0%
Poder Público	0,7%	1,9%
Iluminação Pública	0,0%	3,3%
Serviço Público	0,1%	2,6%
Próprio	0,0%	0,2%

Como representado na figura abaixo a área está ligada na rede de energia elétrica.



Figura 10. Indicação de ligação à rede de energia elétrica em frente ao empreendimento.

4.4.5.2 Abastecimento de Água

O abastecimento de água potável atualmente é realizado pela EBS – Empresa Brasileira de Saneamento, sendo que o local do empreendimento possui rede implantada.

O sistema de abastecimento de água conta com duas estações de tratamento: a ETA Perequê que opera durante o ano todo e a ETA Vila Nova que opera como reforça do sistema funcionando somente na temporada de verão (PMSB, 2011).

A água bruta que abastece a ETA Perequê é captada do Rio Perequê, segue para a estação de tratamento de água, e após passar pelo tratamento (tipo convencional) é encaminhada para a rede de distribuição. O manancial que abastece a estação Vila Nova é o Rio Perequezinho, sendo que, após captação, a água bruta é encaminhada para tratamento (simples desinfecção), seguindo depois para os reservatórios (500 m³), localizados ao da ETA, para posteriormente ser distribuída por gravidade (PMSB, 2011).

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.



Figura 11. Indicação de ligação à rede de abastecimento de água, em frente ao empreendimento.

4.4.5.3 Coleta e Tratamento de Efluentes Líquidos

No município de Porto Belo não há não sistema de coleta e tratamento de esgotos, sendo que os esgotos domésticos do município são geralmente lançados em sistemas individuais constituídos por fossa séptica e sumidouros, e na ausência destes, encaminhados sem qualquer tratamento às galerias de águas pluviais ou diretamente aos corpos de água da região. De acordo com o IBGE (2010), último dado oficial existente, o índice de domicílios que possuem fossa séptica é de 82,6% na área urbana e de 76,8% na área rural.

Na fase de instalação do empreendimento é previsto o tratamento provisório realizado por meio de banheiros sanitários, até que seja construído o sistema definitivo (lodo ativado). Para a fase de operação o tratamento de efluentes será feito por meio de lodo ativado.

4.4.5.4 Coleta de Resíduos Sólidos

A coleta de resíduos sólidos recicláveis é realizada pela empresa Upgreen Ambiental, enquanto os resíduos sólidos orgânicos são coletados pela empresa FG Soluções Ambientais. O destino dos resíduos sólidos orgânicos é o aterro sanitário localizado no munícipio de

Biguaçu.

4.4.5.5 Telecomunicação

O conceito de telecomunicação abrange todas as formas de comunicação à distância. É uma técnica que consiste na transmissão de uma mensagem de um ponto para outro. A telefonia, o rádio, a televisão e a transmissão de dados através de computadores fazem parte do setor de telecomunicações. O município de Porto Belo é atendido por todos os serviços neste setor.

4.4.5.6 Drenagem Pluvial

De acordo com o PMSB (2019) o munícipio apresenta diversas deficiências perante a drenagem urbana. Com um alto índice de alagamentos de acordo com dados históricos da cidade, os bairros mais afetados Vila Nova e Perequê, devido à ineficiência do sistema de drenagem urbana. No entanto, o bairro em que o empreendimento está inserido não se enquadra em áreas alagáveis (PMSB, 2019).

4.4.6 Equipamentos Urbanos Comunitários

Os equipamentos públicos comunitários são definidos pela Lei Federal nº 6.766/1979 como aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

A área definida como AID apresenta equipamentos urbanos comunitários, como escolas, aqueles destinados à saúde, igrejas, assistência social, bem como a do munícipio. Apresenta também outros indicativos de área urbanizada, como mercados, restaurantes e outros tipos de comércio.

4.4.6.1 Educação

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Conforme os dados do IBGE (2021), o munícipio de Porto Belo conta com 11 estabelecimentos de ensino fundamental e 03 de ensino médio.

4.4.6.2 Saúde

De acordo com PMSB (2011), o município de Porto Belo possui 35 (trinta e cinco) estabelecimentos de saúde cadastrados, sendo 09 (nove) destes de natureza pública. A rede pública é composta por 06 (seis) postos de saúde, 01 (um) centro integrado de saúde e 01 (uma) unidade de saúde (PORTAL PORTO BELO).

Conforme a Secretaria de Estado da Saúde, o município de Porto Belo não possui nenhum hospital da rede SUS.

4.4.1.1 Esporte e Lazer

O município de Porto Belo possui 7 praias, sendo Praia de Porto Belo, Praia do Estaleiro, Praia Enseada do Caixa d'Aço, Praia do Perequê, Costão das Vieiras, Praia do Baixio e Praia do Araçá. Os passeios de barco, esportes náuticos e o mergulho estão entre as principais atividades turísticas do município.

A Ilha de Porto Belo (Figura 12), recanto de grande beleza natural, localizada a 900 m do centro de Porto Belo possui praias de águas cristalinas e vegetação abundante. As opções de lazer incluem trilhas subaquáticas que revelam a abundante vida marinha da região, passeios de lancha, caminhadas ecológicas, além de banhos de mar. Sua estrutura atual possui o Ecomuseu UNIVALI, um espaço cultural de exposições diversificadas, que resgata, valoriza e divulga a cultura local. No local existe uma excelente infraestrutura de quiosques na praia, de atividades náuticas e de lazer, trilha ecológica, restaurante de comidas típicas e lojinha de souveniers exclusivos com peças da ilha e artesanato.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.



Figura 12. Ilha de Porto Belo. Fonte: Site da Ilha de Porto Belo, 2019.

Além das praias, Porto Belo possui o Parque Aquático Porto das Águas com mais de 80 mil m², com diversas atrações e a Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN Morro de Zimbros onde podem ser realizadas trilhas ecológicas na mata, com um percurso de 1,2 Km e observação das aves.

4.4.1.2 Transporte Coletivo

O município fornece o transporte intermunicipal e interestadual, por meio da Viação Praiana, empresa concessionada e responsável por operar o serviço. A companhia oferece rotas municipais e intermunicipais. As rotas intermunicipais partem de Porto Belo rumo a Itajaí, passando por Meia Praia, Itapema, Balneário Camboriú e também rumo à cidade de Tijucas, passando pelo bairro Santa Luzia.

4.4.7. Indícios de Vestígios Arqueológicos e Culturais

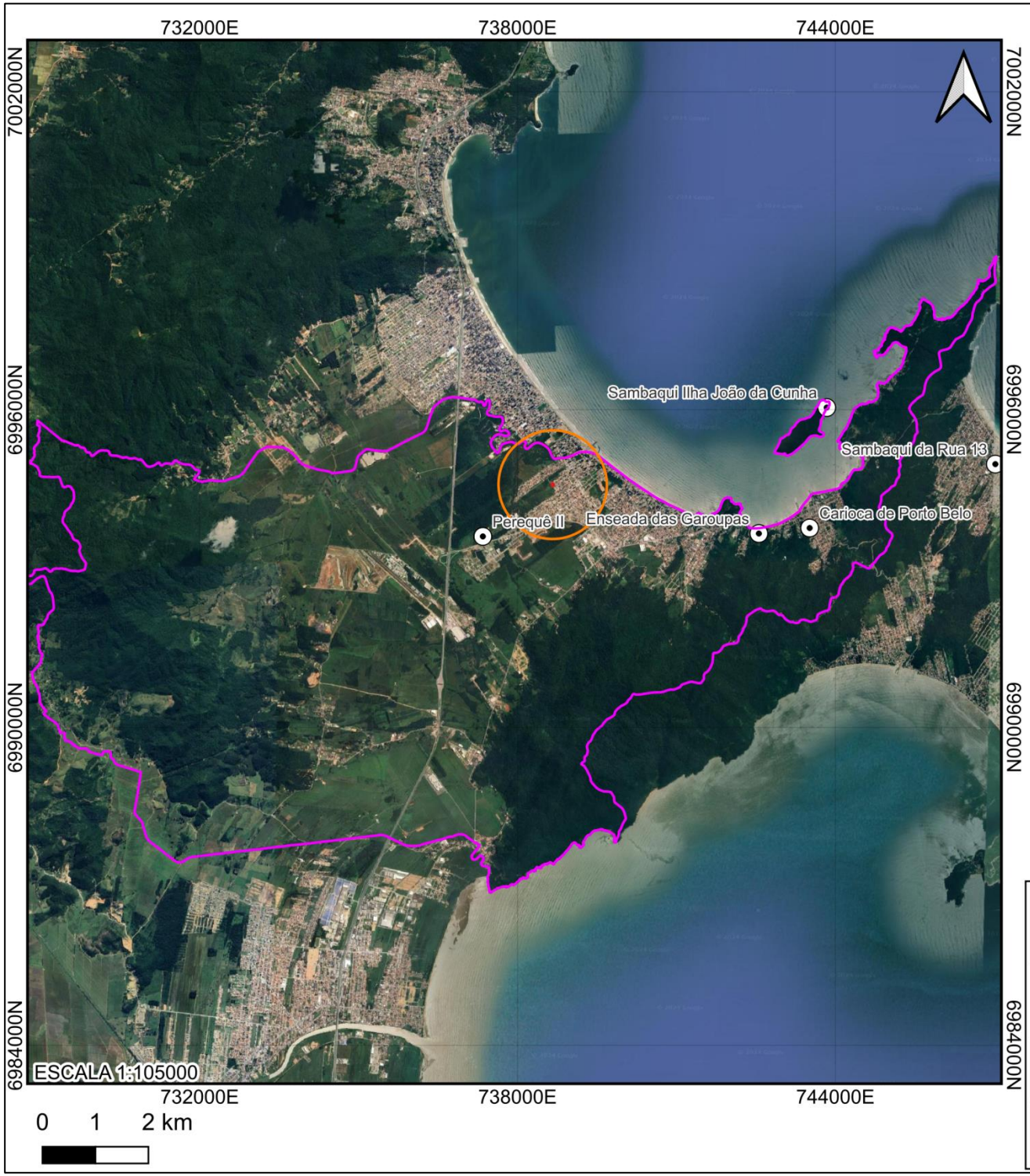
Para analisar os indícios de vestígios arqueológicos e culturais, levou-se em consideração o Decreto-Lei n° 25/1937 e o Decreto n° 3.551/2000, bem como a Instrução Normativa (IN) nº 001/2015 do IPHAN.

Conforme o Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos – CNSA, Porto Belo possui 04

pontos históricos: Perequê II, Enseada das Garoupas, Carioca de Porto Belo e Sambaqui Ilha João da Cunha. Nenhum dos pontos históricos está localizado na AID do empreendimento, conforme mostra o Mapa abaixo.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



PONTOS HISTÓRICOS NA REGIÃO DA AID E PROXIMIDADES



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl
- Pontos históricos em Porto Belo e proximidades

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Pontos Históricos/Sítios Arqueológicos na região

Endereço do empreend.: Rua Leonor Baron, nº 397; Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 09 14/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.4.8. Territórios Tradicionais e Outras Comunidades Tradicionais

Na AID – Área de Influência Direta não foi identificado territórios tradicionais ou outras comunidades tradicionais. Contudo, em Porto Belo, há a comunidade quilombola denominada de Valongo, que foi certificada em 31/01/2011. Trata-se de comunidade remanescente de escravos existentes na região e que hoje sobrevivem na zona rural, cultivando a terra, criando animais e também exercendo outras atividades na zona urbana de Porto Belo.

4.4.9. APPs – Áreas de Preservação Permanente

De acordo com o art. 3º, inciso II, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a Área de Preservação Permanente (APP) é uma "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas".

A Lei Estadual nº 16.342, de 21 de janeiro de 2014, que altera a Lei nº 14.675, de 2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente, traz exatamente a mesma definição de APP que a norma Federal, estabelece como áreas protegidas as faixas marginais de cursos d'água, que irão variar conforme a largura do mesmo; o entorno de nascentes e olhos d'água, lagos e lagoas naturais, reservatórios artificiais; encostas com declividade superior a 45º; restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues; manguezais em toda sua extensão; topo de morros; borda de tabuleiros ou chapadas; e áreas em altitude superior a 1.800 metros.

A AID do empreendimento possui APPs associadas ao manguezal que ocorre às margens da Lagoa do Rio Perequê e faixa de proteção de 30 e 15 metros do manancial tributários do Rio Perequê. Contudo, nenhuma das APPs descritas abrange a ADA doempreendimento (Mapa 09).

Enviado por #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade

738000E 739000E

6995000N

6994000N



738000E 739000E

0 250 500 m

ESCALA 1:13000

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM PORTO BELO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- APPs em Porto Belo (segundo DSA)

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
APP - Área de Preservação Permanente na região

Endereço do empreend.:Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAPA 10 18/11/2024	Biostone A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.4.10. UCs – Unidades de Conservação

As unidades de conservação são espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, instituído pela Lei Nº 9.985 de 18 de julho de 2000, estabelece as normas e critérios para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação no território nacional.

As unidades de conservação integrantes do SNUC dividem-se em dois grupos, com características específicas dependendo do tipo de uso admitido para a UC, podendo ser Unidades de Conservação de Proteção Integral ou Unidades de Conservação de Uso Sustentável.

Unidades de Proteção Integral

Tem como objetivo básico preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos em lei. Este grupo é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

- Estação Ecológica
- Reserva Biológica
- Parque Nacional
- Monumento Natural
- Refúgio de Vida Silvestre

Unidades de Uso Sustentável

Têm como objetivo básico compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais. Integram este grupo as seguintes categorias de unidade de conservação:

- Área de Proteção Ambiental

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

- Área de Relevante Interesse Ecológico
- Floresta Nacional
- Reserva Extrativista
- Reserva de Fauna
- Reserva de Desenvolvimento Sustentável
- Reserva Particular do Patrimônio Natural

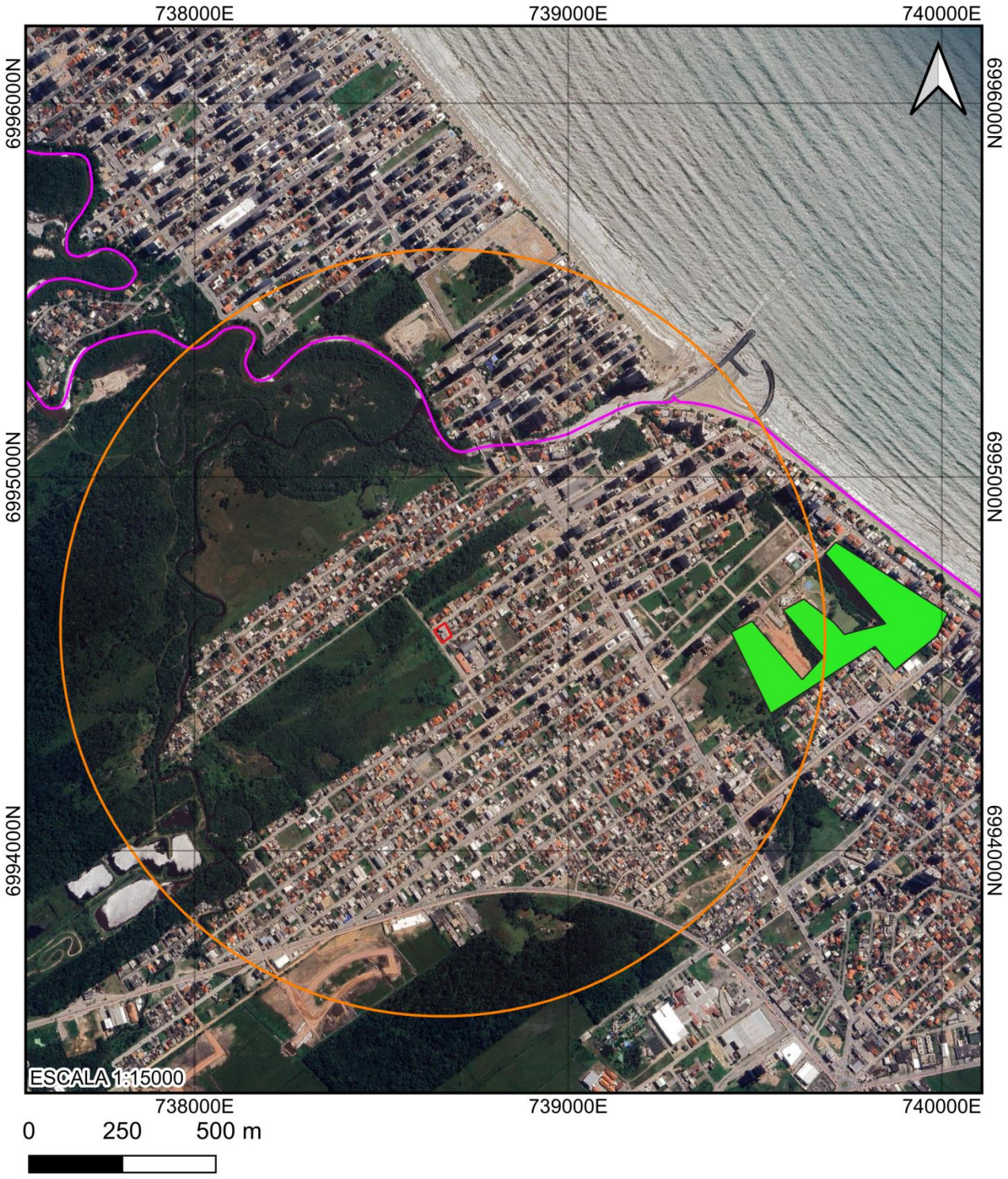
Este estudo identificou 5 Unidades de Conservação no munícipio de Porto Belo (Mapa 10). No polígono delimitado para a AID ocorre a UC de Proteção Integral denominada Parque Natural Municipal Lagoa do Rio Perequê, que abriga remanescentes de manguezal e um espelho d'água que compõe uma paisagem de grande beleza cênica.

O parque tem sua origem nas Leis Municipais nº 1589/2008 e nº 1.633/2008 de autoria do então prefeito Albert Stadler pelas quais o poder executivo fora autorizado a receber respectivamente 8.000,00 m² e 9.000,00 m² de terra para composição do "Parque da Lagoa do Perequê", não obstante, a "criação" tenha sido atribuída ao Decreto Municipal nº 1.380/2015.



Figura 13. Parque Natural Municipal da Lagoa Perequê, na AID do empreendimento.

Protocolo - Enviado por: #6744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade





Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl
- Unidades de Conservação (UCs) na região

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV Unidades de conservação (UCs) na região		
Endereço do empreend.: Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC		Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.248/0001-13	
MAPA 11 18/11/2024	Biostone	A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.4.11. Suscetibilidade à Inundação

As informações referentes à suscetibilidade a ocorrências de inundações e movimentação de massas no município de Itajaí tiveram como orientação pesquisas e análises realizadas pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM). Estes dados consideram que a susceptibilidade "*está associada às condições naturais do terreno que favorecem a elevação do nível d'água no canal de drenagem com transbordamento, atingindo as planícies aluviais e os terraços fluviais*". Nesse caso, o risco está associado ao período de retorno, notadamente à frequência temporal em que determinado evento ocorre numa área específica.

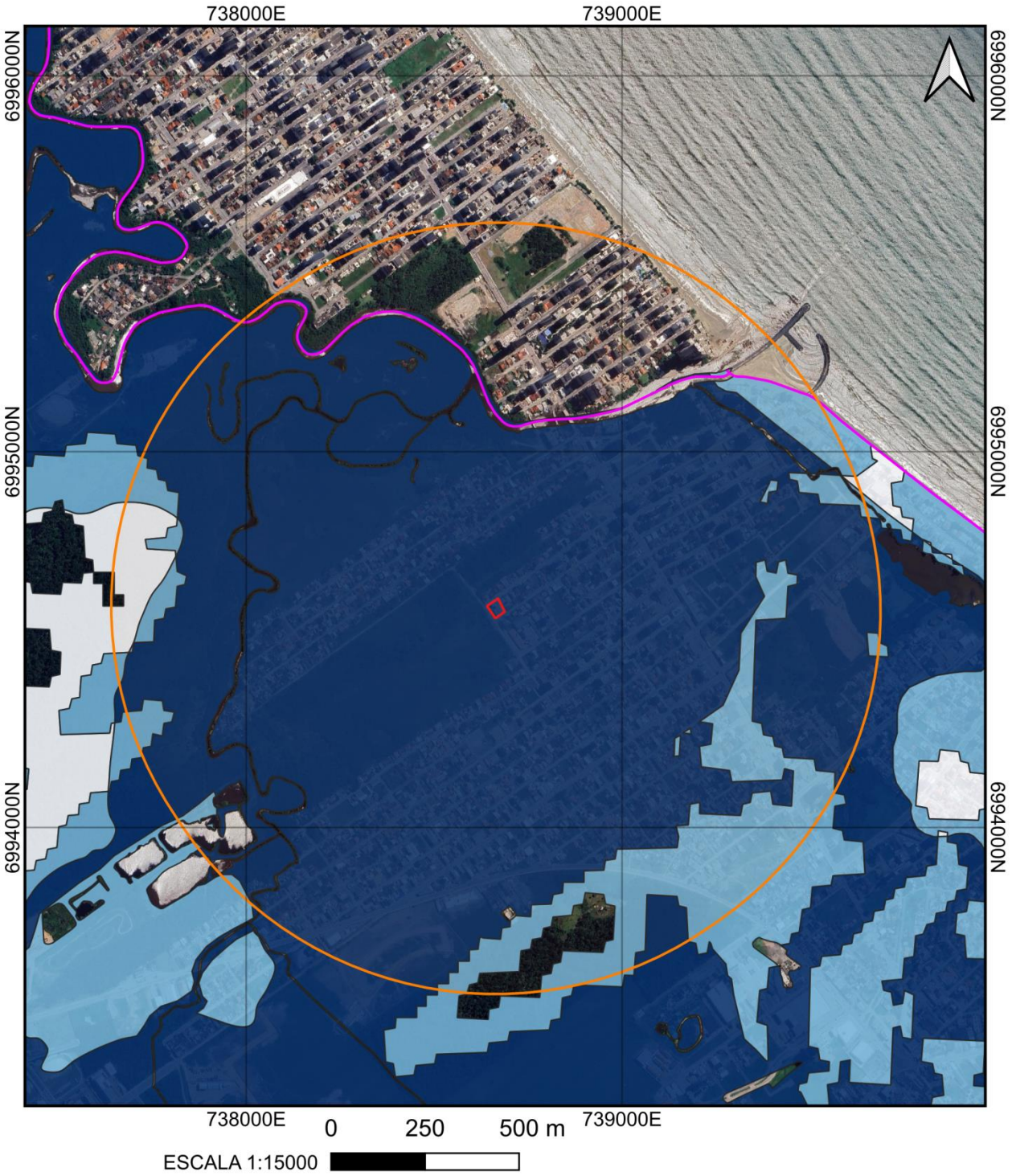
Aliado a esses eventos extremos de precipitação pode ocorrer outro evento denominado de movimentação de massas ou deslizamento, comumente associado ao tipo de solo, declividade, precipitação, substrato geológico e cobertura do solo (TOMINAGA *et al.,* 2007; VIEIRA *et al.,* 2005).

Para o movimento gravitacional de massas os setores de risco são delimitados com base na ocorrência de indícios e evidências observadas, tais como: trincas no solo, degraus de abatimento, árvores inclinadas, cicatrizes de deslizamentos, marcas de cheias, entre outros.

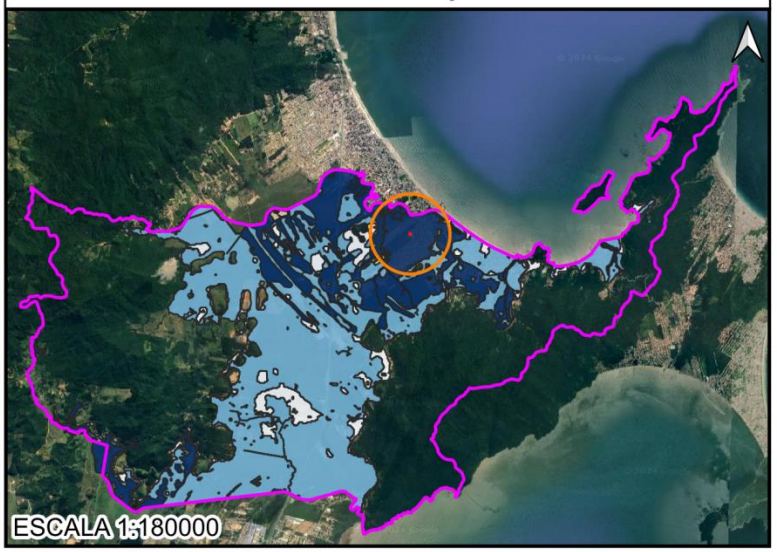
Os polígonos analisados abrangem a porção de uma encosta ou planície de inundação com potencial para sofrer algum tipo de processo natural ou induzido que possa causar danos.

Por se tratar de uma área plana do munícipio de Porto Belo, não foram identificadas áreas com suscetibilidade a movimentação gravitacional de massas na AID do empreendimento. Contudo, no que se refere à suscetibilidade à inundação, os dados disponibilizados pelo Serviço Geológico Brasileiro – CPRM informam um risco médio de inundação na área do empreendimento. No que diz respeito à AID, as áreas que apresentam maior risco de inundação estão associadas a planície de inundação do tributário do Rio Perequê e da Lagoa do Perequê.

Brasil - Enviado por: #67744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade



ÁREAS COM RISCO DE INUNDAÇÃO EM PORTO BELO



Elementos do Mapa

- Área Diretamente Afetada - ADA - Praiholl
- Área de Influência Direta - AID - Praiholl
- Área de Influência Indireta - AII - Praiholl

Susceptibilidade a inundações

- Alta
- Média
- Baixa

Google Satellite

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Áreas com susceptibilidade à inundações

Endereço: Rua Leonor Baron, nº 397, Jardim Dourado, Porto Belo - SC	Área total: 1.290,12 m²
DATUM SIRGAS 2000/ UTM zone 22S	PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ: 31.633.258/0001-13
MAPA 12 18/11/2024	Biostone

A4

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

4.4.12. Sistema Viário

Conforme a Lei Complementar Nº 33/2011 (PORTO BELO, 2011), as vias pertencentes ao sistema viário do município de Porto Belo têm sua hierarquização conforme suas funcionalidades. As mesmas são classificadas da seguinte forma:

i. Rodovias;

ii. Vias arteriais;

iii. Vias marginais;

iv. Vias coletoras;

v. Vias locais;

vi. Vias especiais.

Segue abaixo a ilustração da hierarquização viária do entorno do loteamento conforme Lei Complementar Nº 33/2011 (PORTO BELO, 2011) e Prefeitura de Porto Belo (2019).



Figura 14. Hierarquias das vias na região do empreendimento. Fonte: PORTO BELO - Lei Complementar 33/2011, modificado e adaptado pelo autor.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

No que se refere às vias de circulação, a AID abrange importantes vias do munícipio, que são: a Avenida Governador Celso Ramos e a Avenida Hironildo Conceição dos Santos.

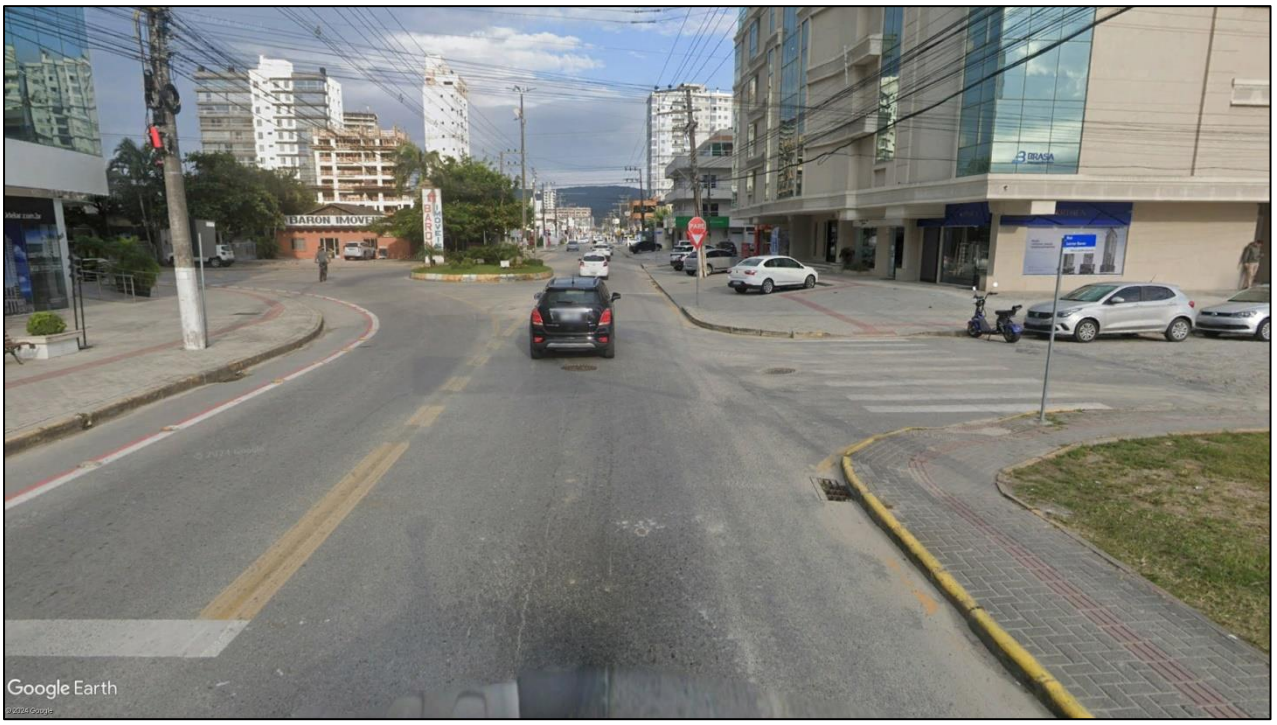


Figura 15. Avenida Hironildo Conceição dos Santos, que dá acesso a Rua Leonor Baron, logradouro doempreendimento.

4.4.12.1. Mobilidade Local

De acordo com o Caderno de Referência para Elaboração de Plano de Mobilidade Urbana (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007, p.41), "o Índice de Mobilidade é a medida do número médio de viagens que as pessoas realizam em um dia típico, por qualquer modo e para qualquer finalidade". Assim, quanto maior a mobilidade, maior a condição das pessoas de terem acesso aos bens e serviços que a cidade oferece para o trabalho, consumo ou lazer. Conforme o Ministério das Cidades (2005, p.3):

"A mobilidade urbana é um atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamento de pessoas e bens no espaço urbano. Tais deslocamentos são feitos através de veículos, vias e toda a infraestrutura (vias, calçadas, etc.) [...]. É o resultado

da interação entre os deslocamentos de pessoas e bens com a cidade".

Frente ao cenário caótico que presenciamos atualmente no que diz respeito ao cotidiano no trânsito, não resta dúvidas que a cultura do nosso país deve ser alterada gradualmente, fazendo com que as pessoas usem menos o meio de transporte individual motorizado e mais meio de transportes humanos, ativos ou compartilhado, como bicicletas, transporte público ou até mesmo veículos compartilhados.

Porto Belo possui atualmente uma população 20.834 habitantes, conforme o último censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2018). Já sua frota, é composta por 12.008 veículos (IBGE, 2016).

No entanto, não apenas a população e a frota de Porto Belo devem ser consideradas quando se discute de mobilidade local. Utilizando o Google Maps Brasil (2019) e utilizando a opção "rotas", tendo como destino final o município de Bombinhas, percebe-se como para acessar o mesmo, é necessário transitar pelo município de Porto Belo. Ou seja, quaisquer veículos que desejam ir a Bombinhas ou sair de Bombinhas, irão carregar ainda mais as vias da cidade vizinha.

Bombinhas possui uma população de 19.193 habitantes (IBGE, 2018) e uma frota de 11.726 veículos (IBGE, 2016). Conforme a Prefeitura Municipal de Bombinhas (2017), a população flutuante efetiva na temporada de verão, durante os meses de janeiro e fevereiro, é de cerca de 220%.

Considerando a população flutuante de Bombinhas, que utiliza do sistema viário para acessar a cidade, somado a população flutuante de Porto Belo, além dos residentes de Porto Belo e os de Bombinhas que se deslocam para dentro e fora da cidade, percebe-se um alto fluxo de veículos todos os dias, principalmente na temporada de verão, carregando o sistema viário do município de Porto Belo.

Vale ressaltar ainda, nas vistorias in loco, percebeu-se um alto fluxo de veículos, principalmente na Avenida Governador Celso Ramos, sendo essa a avenida que liga o centro da cidade de Porto Belo e a cidade de Bombinhas à BR-101, assim como na Avenida Hironildo Conceição dos Santos.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

A definição jurídica de impacto ambiental no Brasil vem expressa no Art. 1º da Resolução CONAMA n.º 1, de 23 de janeiro de 1986, nos seguintes termos:

> "***Art 1°*** Considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma ou matéria ou energia resultante das atividades humanas, que direta ou indiretamente, afetam-se a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos naturais".

Esta avaliação visa atender as legislações pertinentes e tem por objetivo a "preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana", conforme diz o Art. 2º da Lei 6.938/81 (Política Nacionaldo Meio Ambiente).

A metodologia de análise de impacto ambiental adotada neste EAS objetiva possibilitar, em última análise, uma avaliação detalhada do impacto resultante em cada componente ambiental previamente diagnosticado nas áreas de influência do empreendimento.

Os componentes ambientais em questão são os elementos principais dos meios físico, biótico e socioeconômico, passíveis de serem afetados pelas ações impactantes, tais como: solo, recursos hídricos, ar, vegetação, infraestrutura, economia regional e local, estrutura urbana, qualidade de vida da população etc.

O método de análise ambiental constitui, em sua essência, uma avaliação da magnitude e relevância dos impactos ambientais identificados como potencialmente passíveis de ocorrerem, segundo uma matriz de avaliação que os relaciona às intervenções ambientais e alterações delas geradoras, com os compartimentos ambientais que possam ser afetados. Deste modo, foram elencados os potenciais impactos com possibilidades de ocorrência nas fases de implantação e operação do empreendimento, compondo estes, uma Matriz de Avaliação de Impacto Ambiental para cada fase do licenciamento.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

A importância de um impacto ambiental resulta da ponderação de seu grau de significação, tanto em relação ao compartimento ambiental afetado, quanto aos outros impactos identificados e posicionados no fluxo relacional de eventos ambientais. A intensidade do impacto traduz a força com que o impacto ambiental deverá se manifestar sobre determinado compartimento ambiental. A magnitude está representada na Matriz de Avaliação de Impacto Ambiental pela composição de uma série de atributos, a saber:

- Sentido (Positivo ou Negativo);
- Forma de Incidência (Direta ou Indireta);
- Distributividade (Local ou Regional);
- Tempo de Incidência (Direto ou Indireto);
- Prazo de Permanência (Permanente ou Temporário).

A magnitude de cada um dos impactos é então calculada pela soma das características dos atributos, concedendo a esta soma o sinal de positivo ou negativo, conforme seu sentido. Além disso, são atribuídos valores de 1 a 5 para a intensidade e importância. O resultado do produto desses 3 atributos é o valor do impacto.

Os impactos ambientais gerados na fase de implantação e operação do empreendimento foram identificados a partir das ações impactantes:

Ações Impactantes da Fase de Implantação/Instalação:

- Estruturação inicial;
- Implantação de instalações provisórias no canteiro de obras;
- Edificação;
- Execução de Instalação Hidráulica, Elétrica e Sanitária;
- Acabamento e Pintura.

Ações Impactantes da Fase de Operação:

- Ocupação das salas comerciais;
- Consumo de água potável;
- Produção de efluentes líquidos;
- Operação do sistema de tratamento de efluentes líquidos;
- Produção de resíduos sólidos domésticos;
- Circulação de veículos nas vias externas que dão acesso ao empreendimento.

Documento Oficial - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade

5.1 Impactos Ambientais

Tabela 15. Identificação dos Impactos Ambientais e seus componentes.

FASE DE IMPLANTAÇÃO						
MEIO	IMPACTO AMBIENTAL	Sentido	Forma de Incidência	Distributividade	Tempo de Incidência	Prazo de Permanência
MEIO FÍSICO	Geração de Resíduos Sólidos	Negativo	Direto	Local	Direto	Temporária
	Geração de Efluentes Sanitários	Negativo	Direto	Local	Direto	Temporária
	Aumento dos Níveis de Ruído	Negativo	Direto	Local	Indireto	Temporária
	Diminuição da Qualidade do Ar	Negativo	Indireto	Local	Direto	Temporária
	Possibilidade de Contaminação do Solo	Negativo	Indireto	Local	Direto	Temporária
	Diminuição da Qualidade de Águas Superficiais e Subterrâneas	Negativo	Indireto	Regional	Indireto	Temporária
MEIO SOCIOECONÔMICO	Alteração da Paisagem	Negativo	Indireto	Local	Direto	Permanente
	Recolhimento de Taxas/Tributos	Positivo	Direto	Regional	Indireto	Temporária
	Geração de Empregos Temporários	Positivo	Direto	Regional	Direto	Temporária
	Prejuízo ao Trânsito Local	Negativo	Direto	Local	Direto	Temporária
	Geração de Tráfego de Veículos Pesados	Negativo	Direto	Local	Direto	Temporária
FASE DE OPERAÇÃO						
MEIO FÍSICO	Geração de Resíduos Sólidos	Negativo	Direto	Local	Direto	Permanente
	Geração de Efluentes Sanitários	Negativo	Direto	Local	Direto	Permanente
	Interferência na Ventilação e Sombreamento	Negativo	Direto	Local	Indireto	Permanente
MEIO SOCIOECONÔMICO	Valorização Imobiliária	Positivo	Indireto	Local	Indireto	Permanente
	Arrecadação de Tributos	Positivo	Indireto	Regional	Direto	Permanente
	Atendimento à Demanda Crescente por Habitação	Positivo	Direto	Regional	Direto	Permanente
	Pressão sobre a Infraestrutura Urbana	Negativo	Indireto	Local	Indireto	Permanente
	Aumento do Fluxo de Trânsito	Negativo	Indireto	Local	Indireto	Permanente
	Geração de Emprego e Renda	Positivo	Direto	Regional	Direto	Permanente

Documento Oficial - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade

Tabela 16. Matriz de Impactos Ambientais.

FASE DE IMPLANTAÇÃO					
MEIO	IMPACTO AMBIENTAL	Magnitude (1 a 5)	Intensidade (1 a 5)	Importância (1 a 5)	(-125 a 125)
MEIO FÍSICO	Geração de Resíduos Sólidos	-3	3	4	-36
	Geração de Efluentes Sanitários	-3	2	4	-24
	Aumento dos Níveis de Ruído	-2	3	3	-18
	Diminuição da Qualidade do Ar	-2	3	3	-18
	Possibilidade de Contaminação do Solo	-2	2	3	-12
	Diminuição da Qualidade de Águas Superficiais e Subterrâneas	-2	2	3	-12
MEIO SOCIOECONÔMICO	Alteração da Paisagem	-3	1	1	-3
	Recolhimento de Taxas/Tributos	3	4	5	60
	Geração de Empregos Temporários	4	4	5	80
	Prejuízo ao Trânsito Local	-3	3	3	-27
	Geração de Tráfego de Veículos Pesados	-3	3	3	-27
FASE DE OPERAÇÃO					
MEIO FÍSICO	Geração de Resíduos Sólidos	-4	4	4	-64
	Geração de Efluentes Sanitários	-4	4	4	-64
	Interferência na Ventilação e Sombreamento	-3	3	3	-27
MEIO SOCIOECONÔMICO	Valorização Imobiliária	2	4	3	24
	Arrecadação de Tributos	4	4	4	64
	Atendimento à Demanda Crescente por Habitação	5	4	4	80
	Pressão sobre a Infraestrutura Urbana	-2	2	3	-12
	Aumento do Fluxo de Trânsito	-2	3	3	-18
	Geração de Emprego e Renda	5	3	4	60

SOMATÓRIO IMPACTOS AMBIENTAIS FASE DE IMPLANTAÇÃO	-177
	140
SOMATÓRIO IMPACTOS AMBIENTAIS FASE DE OPERAÇÃO	-185
	228

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

5.1.1 Geração de Resíduos Sólidos

Para o empreendimento em questão são considerados dois tipos de resíduos, os gerados na fase de instalação, provenientes dos processos de infraestrutura (resíduos sólidos da construção civil), e os gerados na fase de operação, originados à medida que forem sendo ocupados os imóveis do condomínio por parte dos proprietários (resíduos domésticos, sendo eles orgânicos e recicláveis). A produção de resíduos deverá ser feita de forma cíclica. Este impacto tende a um nível moderado durante a fase de instalação, com tendência a diminuir na fase de operação.

A necessidade de se aproveitar os resíduos da construção civil, não resulta como objetivo apenas a economia de material, trata-se de uma necessidade fundamental para minimizar os impactos negativos sobre o meio ambiente. A Resolução CONAMA nº 307/2002, dispõe sobre o gerenciamento de resíduos da construção civil, sendo assim, o complexo deverá gerir os seus resíduos sólidos de acordo com as disposições da referida resolução.

Além disso, deverá ser executado, na área do empreendimento, um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRSCC) e um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS, a serem descritos no tópico de Programas Ambientais deste estudo.

5.1.2 Geração de Efluentes Sanitários

A geração de efluentes sanitários por parte de funcionários da obra pode representar um impacto direto sobre as condições de saúde e higiene no local.

De modo a prevenir este impacto negativo poderão ser instalados sanitários químicos construídos em polietileno de alta densidade nos primeiros 45 dias da obra. A proporção é de uma cabine para cada 10 pessoas, baseado em 8 horas por dia ou 40 horas semanal, sendo necessário o mínimo de uma higienização por semana. Após esse período o tratamento provisório dos efluentes líquidos se dará por meio de fossa e vala de infiltração.

Com a implantação do empreendimento serão gerados efluentes sanitários tanto nos apartamentos quanto nas salas comerciais. Este impacto ambiental é significativo já que a

região do empreendimento não conta com rede de coleta e tratamento de efluentes líquidos, sendo necessária a instalação e manutenção de um sistema individual para o tratamento do esgoto, que se dará por meio de lodo ativado.

5.1.3 Aumento dos Níveis de Ruídos

Pelo tipo de obra e por sua localização, durante a fase de implantação, a movimentação de veículos pesados e operação de máquinas e equipamentos para a instalação da infraestrutura poderão representar algum prejuízo às condições de conforto acústico da comunidade do entorno, dos funcionários do empreendimento e da biota da área de influência.

Durante essa fase do empreendimento, os ruídos e vibrações gerados por máquinas, circulação de caminhões e circulações de pessoas são processos considerados inevitáveis para o desenvolvimento de todas as etapas, variando apenas em grau de intensidade ao longo das obras.

As principais atividades geradoras de ruídos previstas na implantação do empreendimento compreenderão: a movimentação de veículos de transporte de materiais e maquinário, trabalhos de limpeza, remoções, concretagem e pavimentação.

5.1.4 Diminuição da Qualidade do Ar

Na fase de implantação do empreendimento, o efeito das obras na qualidade do ar estará diretamente relacionado ao aumento de material particulado em suspensão (MPS) e a emissão de distintos gases gerados pela queima de combustíveis nos motores dos veículos envolvidos com as obras de implantação.

No que se refere ao MPS, este compreende todo o tipo de material sólido e líquido que se mantém suspenso na atmosfera devido seu tamanho reduzido, sendo que, quanto menores as partículas, maiores são os efeitos provocados sobre a saúde.

As operações que provocarão a emissão de MPS durante a fase de implantação do empreendimento compreenderão as seguintes: limpeza do terreno, remoção de material de

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

demolição, nivelamento da área, concretagem e obras para implantação de toda a infraestrutura necessária. Com relação às emissões veiculares nesta fase, a emissão de fumaça (MPS) virá acompanhada de gases como CO, CO2 e HC.

5.1.5 Possibilidade de Contaminação do Solo

Durante a fase de implantação as principais ações que poderão contaminar o solo estão associadas ao vazamento de óleos e combustíveis do maquinário e veículos sem a devida manutenção, reparos, bem como lavação de maquinário e equipamentos em local inadequado (caso houver), lançamento de efluentes sanitários sem tratamento, oriundos do s trabalhadores envolvidos nas obras, bem como acondicionamento inapropriado de resíduos perigosos.

5.1.6 Diminuição da Qualidade de Águas Superficiais e Subterrâneas

Durante a implantação, os principais impactos previstos sobre a qualidade das águas superficiais e subsuperficiais estão associados ao lançamento acidental de poluentes líquidos e sólidos no solo, e a decorrente transferência destes ao compartimento hídrico da área de influência.

Deste modo, através do processo de infiltração pelo solo ou a lixiviação deste, a qualidade do sistema hídrico pode ser afetada na fase de implantação do empreendimento, nos casos em que o solo seja contaminado por óleos e combustíveis oriundos de maquinário e veículos sem manutenção, bem como provenientes de reparos e lavação do maquinário em local inadequado.

Outras formas de contaminação do solo, e a consequente poluição das águas, compreendem o armazenamento inapropriado dos resíduos e o lançamento de efluentes sanitários sem tratamento. Além disso, em períodos de precipitação intensa, o carreamento de material particulado oriundo das atividades de movimentação de terra e processos erosivos não controlados durante a implantação poderá promover o assoreamento e aumentar a turbidez dos cursos d'água.

O assoreamento altera o fluxo dos cursos d'água e provoca a perda de habitats para

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

peixes e crustáceos. Uma das principais consequências do aumento da turbidez em ecossistemas aquáticos é a diminuição da penetração de luz na coluna de água. Em corpos hídricos de baixa circulação hidrodinâmica, esta atenuação da energia luminosa tende a provocar reduções na produtividade primária, provocando uma queda na disponibilidade de alimento para a cadeia trófica e de oxigênio para a respiração aeróbia da biota aquática.

5.1.7 Alteração da Paisagem

A paisagem pode ser compreendida como a relação de interações entre o ser humano e seu meio, sendo que estas interações se apresentam de maneira subjetiva, ou seja, na forma de percepção visual da paisagem com atribuições de significados dados pelos humanos (CAMPOS, 2005).

5.1.8 Geração de Emprego e Renda

Na fase de implantação, ocorrerá a geração de novos postos de trabalho na região, uma vez que acarretará incremento e mobilização de mão de obra, especializada e não especializada; ocorrerá o aumento da demanda por bens e serviços, nos setores da construção civil e dos maquinários empregados nas obras.

Portanto, o aquecimento temporário do setor de comércio e serviços beneficiará principalmente os seguintes estabelecimentos: lojas de materiais de construção, postos de combustíveis, oficinas mecânicas, lojas de acessórios e peças para veículos pesados, bares, restaurantes e supermercados.

Entre os empregos diretos estariam engenheiros, pedreiros, serventes geólogos, topógrafos, motoristas, segurança e limpeza, operadores de máquinas em geral, auxiliares de serviços gerais entre outros. Quanto aos empregos indiretos prevê-se a abertura de novos postos de serviço vinculados aos ramos de alimentação, aluguel, hospedagem, transporte e aquisição de bens e serviços, dentre outros.

Na fase de operação o empreendimento a geração de empregos também é um evento certo, de caráter positivo. A essa criação de empregos corresponderá um aumento da massa

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

salarial que terá reflexos significativos na área de influência do empreendimento.

5.1.9 Prejuízo ao Trânsito Local

A interferência com o tráfego na fase de implantação está associada ao aumento da circulação de veículos pesados na malha viária para atendimento das demandas de remoção e transporte de material para a obra. Cabe salientar que o número de veículos transitando para essa finalidade reduzirá com o tempo. Este acréscimo, considerando-se sua magnitude, trará poucas consequências nas vias, devido ao pequeno volume de veículos utilizados para estes serviços.

De outra parte, a execução da obra promoverá a interferência com o tráfego local a partir de interrupções parciais e temporárias das vias, promovendo retenções localizadas e incômodas a seus usuários.

O aumento do número de veículos pesados circulando nas vias para execução das obras também incidirá sobre a degradação das condições da malha viária, através de fatores relacionados com a fadiga na pavimentação, causando, principalmente, o surgimento de buracos e desníveis na pista.

O aumento no fluxo de veículos e equipamentos para o transporte de materiais e pessoas durante a fase de preparação do terreno irá gerar alguma pressão sobre o sistema viário local, além de acelerar a deterioração do pavimento das vias públicas pela movimentação de veículos pesados. Contudo, espera-se um baixo fluxo de viagens diárias previstas durante a implantaçãodo empreendimento.

Na etapa de operação o tráfego aumentará nas ruas de acesso ao bairro e ao empreendimento devido ao fluxo de pessoas resultante do aumento populacional e da ocupação das salas comerciais. Deste modo, é necessário que se tome providências no que diz respeito à sinalização preventiva, obedecendo sempre às normativas e legislações municipais e exigências dos órgãos responsáveis. Deverá ser providenciada sinalização preventiva, utilizando-se de cones de sinalização, cavaletes, placasindicativas e dispositivos de sinalização refletiva e iluminação de segurança próximos à área do empreendimento.

Visando evitar acidentes e transtornos durante a obra, deverá ser providenciada

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

também a colocação de placas indicando o local ideal de circulação eventual de pedestres e ciclistas, garantindo que as condições de tráfego dos mesmos sejam viáveis e seguras, tanto no período diurno como noturno.

5.1.10 Valorização Imobiliária

O condomínio está localizado em uma área onde se observa a implantação de outros empreendimentos com fins residenciais e comerciais, gerando ainda mais uma expansão urbana na área, o que incrementa a valorização imobiliária de toda região de entorno. Desta forma, o empreendimento gera um impacto positivo sobre o meio socioeconômico da região.

5.1.11Atendimento à Demanda Crescente por Habitação

Porto Belo é uma das cidades que mais cresce no estado de Santa Catarina, atraindo pessoas que buscam melhores condições de vida e de emprego. Portanto, nos últimos anos, a demanda por áreas que possam comportar essa população crescente aumentou. Neste sentido, a implantação de um condomínio residencial (mais a parte comercial) representa um aspecto positivo.

6. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
Medidas Mitigadoras
• Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRSCC para a obra; • Elaboração e execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos de Resíduos – PGRS para o empreendimento.

GERAÇÃO DE EFLUENTES LÍQUIDOS
Medidas Mitigadoras
• Solicitar à empresa responsável pelos sanitários químicos utilizados no canteiro de obras a realização da limpeza regular dos equipamentos; • Instalação e Gerenciamento de sistema de esgotamento sanitário individual para o empreendimento; • O tratamento individual de efluentes líquidos deverá ser projetado com capacidade adequada à população prevista, bem como operar com responsável técnico habilitado comprovando a eficiência adequada em todo período de operação; • Realizar o monitoramento e manutenção do sistema de tratamento de efluentes líquidos na fase de instalação e operação do empreendimento.

AUMENTO DOS NÍVEIS DE RUÍDO
Medidas Mitigadoras
• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos à população e fauna do entorno, deverão ter seu horário limitado ao período diurno e comercial; • No caso da necessidade de realização de obras no período noturno, o número de máquinas e equipamentos utilizados deverá ser reduzido; • Todas as atividades geradoras de ruídos deverão obedecer às normas contidas na Resolução CONAMA n° 01/1990 e ABNT NBR nº 10.151/2019, que limitam os níveis de ruído e decibéis aceitáveis; • Os equipamentos empregados na obra deverão passar por rigoroso controle e manutenção, devendo ser observados os dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; • Instalar barreiras acústicas no canteiro de obras (fase de implantação), caso necessário; • Exigir dos funcionários vinculados às obras a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

DIMINUIÇÃO DA QUALIDADE DO AR
Medidas Mitigadoras
• Limitar a velocidade dos veículos dentro da área do empreendimento, principalmente com ações de conscientização; • Exigir o uso de lona dos caminhões que realizarão o transporte do material proveniente da limpeza do terreno ou do material destinado para as obras; • Estocar materiais construtivos de fácil arraste eólico em locais abrigados; • Realizar manutenção periódica e preventiva dos veículos automotores direta ou indiretamente envolvidos nas atividades de implantação e operação do empreendimento, a fim de reduzir a emissão de gases e partículas poluentes na atmosfera e o consumo excessivo de combustíveis; • Executar serviços de demolição e implantação das estruturas com barreiras físicas, tais como as redes de proteção, isolando o local.

POSSIBILIDADE DE CONTAMINAÇÃO DO SOLO
Medidas Mitigadoras
• Transportar e acondicionar adequadamente os resíduos perigosos produzidos no canteiro de obras durante a implantação do empreendimento; • Disponibilizar banheiros químicos dentro do canteiro de obras, a fim de evitar o lançamento de efluentes sanitários no solo; • Em caso de vazamentos e lançamento acidental de tintas e outros fluídos potencialmente tóxicos sobre o solo, deve-se fazer a remoção imediata do material contaminado. O material coletado deve ser acondicionado em recipientes fechados e identificados, que serão mantidos em local coberto e pavimentado até seu recolhimento por uma empresa habilitada.

DIMINUIÇÃO DA QUALIDADE DE ÁGUAS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEAS
Medidas Mitigadoras
• Realizar a manutenção preventiva periódica de todo maquinário utilizado na operação de lavra, buscado evitar vazamentos de óleos e combustíveis; • Realizar o abastecimento de combustíveis e troca de óleo do maquinário apenas nos estabelecimentos de comércio destes produtos, como postos e oficinas, que obedeçam às normas e procedimentos para coleta, filtragem e recuperação de graxas e óleos; • Transportar e acondicionar adequadamente os resíduos Classe I (perigosos) e Classe IIA (não perigosos, não inertes); • Disponibilizar banheiros químicos dentro do canteiro de obra, a fim de evitar o lançamento de efluentes sanitários no solo na fase de implantação; • Desenvolver junto aos trabalhadores envolvidos com a implantação do empreendimento, um programa de conscientização sobre a importância da prevenção de acidentes com poluentes e os possíveis danos ambientais associados.

GERAÇÃO DE EMPREGOS E RENDA
Medidas Potencializadoras
• Dar preferência à mão de obra local para o preenchimento de postos de serviços, diretos e indiretos, voltados às atividades de implantação do empreendimento.

INTERFERÊNCIA NA VENTILAÇÃO E SOMBREAMENTO
Medidas Mitigadoras
• Obedecer a taxa de ocupação estabelecida pela consulta de viabilidade; • Executar o projeto arquitetônico aprovado junto ao órgão municipal competente (Sec. de Planejamento Urbano).

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PREJUÍZOS E AUMENTO DO TRÂNSITO
Medidas Mitigadoras
• Divulgação das obras por meio de placas e cartazes próximos ao acesso do empreendimento; • Sinalização de trânsito nos locais das obras e no acesso de veículos pesados e máquinas de operação; • Planejamento de horários para o transporte de cargas e equipamentos pesados e realização de entregas de produtos de grande porte; • Realizar periodicamente a manutenção nos equipamentos e veículos utilizados para evitar que ocorram acidentes decorrentes de falhas mecânicas; • Informar e orientar a população residente no entorno do empreendimento quanto aos riscos associados à potencialização do tráfego na região e as principais medidas a serem tomadas para se evitar acidentes. • Sugere-se que sejam instalados equipamentos de sinalização da área do empreendimento, com atenção ao tráfego de veículos; • Deverá ser ministrado treinamento e/ou orientação aos motoristas e operadores de máquinas envolvidos com as obras; • Instalação de sinalização preventiva na etapa de operação do empreendimento.

7. PROGRAMAS AMBIENTAIS

A implantação do empreendimento visa ocupar de forma planejada e ordenada a região de expansão da cidade, contribuindo de forma positiva para o seu desenvolvimento. Nesse sentido, é importante que a implantação do empreendimento ocorra em sintonia com a adoção de medidas de respeito ao meio ambiente e a comunidade local.

A seguir foram propostos a implantação de alguns programas de controle ambiental, podendo estes ser implementados ou não durante a implantação, e até mesmo serem substituídos por outros, de acordo com a necessidade durante a fase de implantação do empreendimento. Constituindo assim, uma estratégia para que o empreendedor, em um processo de melhoria contínua, identifique oportunidades de melhorias que reduzam os impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

7.1 PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS - PGRS

- **Objetivos e Justificativas**

Os resíduos dispostos de forma inadequada no solo podem acarretar sérios problemas ao meio ambiente, como alteração na qualidade da água, solo e ar.

O objetivo deste programa é a minimização, segregação, manejo adequado, armazenamento, destinação, reciclagem e reutilização correta dos resíduos gerados na fase de instalação e operação do empreendimento.

- **Natureza do Programa**

Mitigadora de longo prazo.

- **Metodologia**

Inicialmente serão identificados todos os resíduos gerados pela implantação e operação do empreendimento, classificando-os conforme a ABNT NBR nº 10.004/2004. Após, serão analisadas as formas de acondicionamento, identificação, manejo e destinação adequada para cada um dos resíduos identificados.

7.2 PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL – PGRSCC

Objetivos e Justificativas

Os resíduos dispostos de forma inadequada no solo podem acarretar sérios problemas ao meio ambiente, como alteração na qualidade da água, solo e ar.

O objetivo deste programa é a minimização, segregação, manejo adequado,

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

armazenamento, destinação, reciclagem e reutilização correta dos resíduos sólidos da construção civil gerados na fase de instalação e operação do empreendimento.

- **Natureza do Programa**

Mitigadora de médio prazo.

- **Metodologia**

Inicialmente serão identificados todos os resíduos gerados na fase de obra de implantação do empreendimento, devendo triados e armazenados conforme preconiza a Resolução CONAMA nº 307/2002, bem como, a classificação deve ser feita com base na ABNT NBR nº 10.004/2004. Os RCC deverão ter suas respectivas destinações finais em aterros devidamente licenciados.

7.3 PROGRAMA DE MONITORAMENTO DE RUÍDOS

- **Objetivos e Justificativas**

O conforto acústico é um item de grande importância para a população circunvizinha. A ausência deste afeta à saúde pública. O objetivo deste programa é analisar anualmente os níveis de ruído que a fase de operação do empreendimento gera no entorno.

- **Natureza do Programa**

Mitigadora e preventiva de longo prazo.

Metodologia

As medições externas devem atender a ABNT NBR nº 10.151/2019.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

7.4 PROGRAMA DE MOBILIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO DE MÃO DE OBRA

- **Objetivos e Justificativas**

Valorizar a mão de obra local é muito importante para o desenvolvimento do município, bem como contratar serviços e insumos locais. Também é preciso orientar a equipe contratada sobre os controles ambientais inerentes à obra.

O empreendimento deverá priorizar a contratação de fornecedores locais de insumos e serviços, realizar treinamento para os trabalhadores contratados quanto ao desperdício de água, triagem correta dos resíduos sólidos gerados, e demais controles ambientais do empreendimento. Além de fomentar a contratação de empresas terceirizadas locais, ampliando os impactos econômicos positivos.

Também é de extrema importância verificar a utilização de EPI's pelos funcionários e realizar ampla divulgação de informações para as empresas locais quanto às vagas oferecidas.

- **Natureza do Programa**

Potencializadora e preventiva de médio prazo.

Metodologia

Na fase de implantação e operação do empreendimento, deverá ser divulgada a necessidade de contratação de profissionais para realizar as obras de implantação e operação, deverá então, ser priorizada a contratação de empresas locais, impactando positivamente a economia do município, bem como orientar os funcionários da empresa contratada quanto aimportância de preservar o meio ambiente.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

7.5 PROGRAMA DE MONITORAMENTO DO TRÁFEGO LOCAL

A implantação e operação deste empreendimento irá aumentar significativamente o trânsito na via principal, sendo a melhoria desta via de acesso de interesse direto do empreendedor, pois os maiores prejudicados serão os próprios frequentadores do futuro condomínio.

É necessário que se tome providências no que diz respeito à sinalização preventiva, obedecendo sempre às normativas e legislações municipais e exigências dos órgãos responsáveis. Deverá ser providenciada sinalização preventiva, utilizando-se de cones de sinalização, cavaletes, placas indicativas e dispositivos de sinalização refletiva e iluminação de segurança próximos à área do empreendimento.

Visando evitar acidentes e transtornos durante a obra, deverá ser providenciada também a colocação de placas indicando o local ideal de circulação eventual de pedestres e ciclistas, garantindo que as condições de tráfego dos mesmos sejam viáveis e seguras, tanto no período diurno como noturno.

Toda a obra poderá ser cercada com tapumes ou cercas para evitar o acesso de pessoas estranhas e também que dificultem a entrada de crianças e animais no terreno. Estas ações deverão ser realizadas com o intuito de evitar acidentes e para que haja segurança aos que estão trabalhando no local e aos que estão circulando pelas adjacências.

Sempre que for viável, os trabalhos que exijam maiores interferências no trânsito local deverão ser realizados fora dos horários de pico, ou em finais de semana. Estas atividades sempre deverão ser divulgadas para a população vizinha, incluindo o período e a sua duração. A movimentação de veículos e equipamentos na área do canteiro de obra se restringirá aos horários que acarretem menor perturbação ao cotidiano da população.

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

8. CONCLUSÃO

A implantação de um empreendimento planejado, em uma área urbana, e que se encontra de acordo com o zoneamento do município de Porto Belo, se configura como aceitável quanto ao uso e ocupação do solo, bem como quanto à melhoria das condições socioambientais para a região.

Embora toda ocupação resulte em impactos na área, entorno e município, cabe ao empreendedor elencar e o poder público ratificar alternativas economicamente viáveis e medidas mitigadoras eficientes.

Entre estas medidas ressaltam-se a previsão de coleta dos resíduos sólidos domésticos e da construção civil, geração de efluentes líquidos, aumento do fluxo de veículos e elevação dos níveis de ruído. Dessa maneira a urbanização planejada e ordenada resultará em desenvolvimento da região, sem a perda da qualidade ambiental para a população.

Aliado ao desenvolvimento econômico proporcionado pela implantação do condomínio está o desenvolvimento social, uma vez que a geração de renda, assim como a implantação de infraestrutura urbana, causa impactos positivos sobre a qualidade de vida da população, seja da área do empreendimento em si ou das áreas de entorno.

Com obediência e atendimento à legislação vigente, é possível afirmar que o empreendimento misto (residencial e comercial) apresenta viabilidade econômica, social e ambiental, por atender aos requisitos necessários, configurando subsídio ao desenvolvimento urbano e cumprindo com a finalidade socioambiental com a qual se compromete.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRELPE. Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil. São Paulo, 2020. ABRELPE. Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil. São Paulo, 2022.

AGÊNCIA NACIONAL DE ÁGUAS E SANEAMENTO BÁSICO – ANA. Catálogo de Metadados da ANA. 2012.

AMFRI – ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO DA FOZ DO RIO ITAJAÍ. Diagnóstico Ambiental – Proposição de alternativa técnica para melhoria das características físicas da foz do Rio Perequê. 2019.

BECKER, M. & DALPONTE, J.C. Rastros de mamíferos silvestres brasileiros – um guia de campo. Brasília: Editora da UnB, 1991. 180p.

BÉRNILS, R. S.; BATISTA, M. A.; BERTELLI, P. W. 2001. Cobras e lagartos do Vale: Levantamento das espécies de Squamata (Reptilia, Lepidosauria) da bacia do Rio Itajaí, Santa Catarina, Brasil. Revista de Estudos Ambientais, 3 (1): 69-79.

BÉRNILS, R.S. E H.C. COSTA (Org.). 2011b. Brazilian reptiles – List of species. Sociedade Brasileira de Herpetologia. Acessado em 17 de novembro de 2015.

BRASIL. LEI N.° 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Lei nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001; e dá outrasprovidências.

BRASIL. LEI N.° 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

BRASIL. Resolução CONAMA nº 01, de 13 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. 1996.

BRASIL. Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. 2002.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

CABRERA A. 1958. Catálogo de los mamíferos de América del Sur. Vol. 1. Revista del Museo Argentino de Ciencias Naturales "Bernardino Rivadavia", Ciencias Zoológicas 4:1-307.

CABRERA A. 1961. Catálogo de los mamíferos de América del Sur. Vol. 2. Revista del Museo Argentino de Ciencias Naturales "Bernardino Rivadavia", Ciencias Zoológicas 4:308-732.

CARUSO JUNIOR, F G. Geologia do Cenozóico de Santa Catarina. In: SILVA, Luiz Carlos da; BORTOLUZZI, Carlos Alfredo (Eds). Texto explicativo para o mapa geológico do estado de Santa Catarina - Escala 1:500.000. Florianópolis. 11° Distrito do DNPM, Coordenadoria de Recursos Minerais da Secretaria da Ciência e Tecnologia, Minas e Energia, 1987.

CBRO (Comitê Brasileiro de Registros Ornitológicos). Listas das Aves do Brasil. 11ª Edição.2014. Disponível em: < http://www.cbro.org.br>, acesso em: 08 jul. 2014.

CELESC. Mercado de energia – Dados de consumo. Santa Catarina, 2023. Disponível em: https://www.celesc.com.br/home/mercado-de-energia/dados-de-consumo. Acesso em: 16 jun.2023.

CHEREM, J. J., Simões-Lopes, P. C., Althoff, S. & Graipel, M. E. 2004. Lista dos mamíferos do estado de Santa Catarina, sul do Brasil. Mastozoología Neotropical, 11(2), 151–184.

CIMARDI AV. 1996. Mamíferos de Santa Catarina. Fundação de Amparo à Tecnologia e Meio Ambiente, Florianópolis.

CONSEMA. RESOLUÇÃO N.º 99, DE 05 DE MAIO DE 2017. Aprova, nos termos da alínea a, do inciso Vivo art. 9º da Lei Complementar federal nº 140, de 8 de dezembro de 2011, listagem dasatividades ou empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, sujeitas ao licenciamento ambiental municipal e estabelece outras providências.

COSTA, H.C. E R.S. BÉRNILS. 2014. Répteis brasileiros: Lista de espécies. Herpetologia Brasileira 3(3):74-84.

CPRM - SERVIÇO GEOLÓGICO DO BRASIL. Mapa de Risco Ambiental do estado de Santa Catarina. Porto Alegre: CPRM, 2014. Escala 1:500.000.

DUELLMAN, W.E.; TRUEB, L. Biology of Amphibians. Mc. Graw Hill Book Co. 1986.

EHRLICH, P. R.; EHRLICH, A. H. The population explosion: why we should care and what weshould do about it. environmental law, v.27, p.1187-208, 1997.

EISENBERG JF e KH REDFORD. 1999. Mammals of the Neotropics. Vol. 3. The University of

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Chicago Press, Chicago.

ESRI. Sentinel-2 10m Land Use/Land Cover Timeseries Downloader. Disponível em: https://www.arcgis.com/apps/instant/media/index.html?appid=fc92d38533d440078f17678ebc20e8e2&_ga=2.45026151.210090253.1646758982-424835233.1642508672. Acesso em: 19 jul. 2022.

GARCIA, P.C.A., FAIVOVICH, J. & HADDAD, C.F.B. 2007. Redescription of Hypsiboas semiguttatus, with the description of a new species of the Hypsiboas pulchellus group. Copeia.4:933- 951.

GERCO. Implantação do Plano Estadual do Gerenciamento Costeiro. Diagnóstico socioambiental. Setor litoral centro-norte, 2010.

GREGORIN, R. Taxonomia e variação geográfica das espécies do gênero alouatta Lacépede (Primates, atelidae) no Brasil. Revista Brasileira de Zoologia, Curitiba, v 13, n 1, p 64-144, 2006.
HADDAD, C.F.B., TOLEDO, L.F. & PRADO, C.P.A. 2008. Anfíbios da Mata Atlântica: guia dos anfíbios anuros da Mata Atlântica. Ed. Neotropica, São Paulo.

HORN FILHO, N O. Setorização da Província Costeira de Santa Catarina em base aos aspectos geológicos, geomorfológicos e geográficos. Departamento de Geociências. Geosul Volume 18, Número 35. Florianópolis, 2003.

HORN FILHO, N. O.; AMIN JR, A. H.; PETERMANN, R. A.; DIEHL, F. L. Geological map of Brava beach coastal plain. Itajaí, SC. Brazil (8th ICS 04 Proceedings). Journal of Coastal Research, vSI39, p.285-287, 2007.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2010. Contagem da População 2010. População recenseada e estimada segundos os municípios – SC. Brasília: IBGE.
IBGE. Manual Técnico da Vegetação Brasileira. 2. ed. Rio de Janeiro. 2012. 259 p.

KLEIN, R. M. Ecologia da Flora e Vegetação do Vale do Itajaí. Sellowia, Itajaí, v. 31, n. 31, p.11-164, 1979.

KWET, A. & DI-BERNARDO, M. 1999. Pró-Mata Anfíbios. EDIPUCRS, Porto Alegre.

KWET, A. & FAIVOVICH, J. 2001. Proceratophrys bigibbosa species group (Anura: Leptodactylidae), with description of a new species. Copeia. 2001(1):203-215.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

LEMA, T. 2002. Os Répteis do Rio Grande do Sul: Atuais e Fósseis – Biogeografia – Ofidismo. EDIPUCRS, Porto Alegre. 166 pp.

LEWINSOHN, T. M.; PRADO, P. I. Quantas espécies há no Brasil?. Megadiversidade, Belo Horizonte, v. 1, p. 36-42, 2005.

LEWINSOHN, T.M. & P.I. PRADO 2002. Biodiversidade brasileira: síntese do estado atual do conhecimento. Editora Contexto, São Paulo.

Lima, K. C., & Lupinacci, C. M. (2019). SIGNIFICADO DE DEPÓSITOS ALUVIAIS HOLOCÊNICOS EM AMBIENTE SEMIÁRIDO: ESTUDO DE CASO NA DEPRESSÃO SERTANEJA DA BAHIA. Revista Brasileira De Geomorfologia, 20(4).

LUCAS, E. M. Diversidade e conservação de anfíbios anuros no Estado de Santa Catarina, Sul do Brasil. 2008. 202 f. Tese (Doutorado) – USP, São Paulo, 2008.

MARQUES, O. A. V.; ETEROVIC, A.; SAZIMA, I. 2001. Serpentes da Mata Atlântica. Guia ilustrado para a Serra do Mar. Holos, Ribeirão Preto, Brasil, 184pp.

MAZZOLLI M, ME GRAIPEL e N DUNSTONE. 2002. Mountain lion depredation in southern Brazil. Biological Conservation 105:43-51.

MAZZOLLI M. 1993. Ocorrência de Puma concolor (Linnaeus) (Felidae, Carnivora) em áreas de vegetação remanescente de Santa Catarina, Brasil. Revista brasileira de Zoologia 10:581-587.

MITTERMEIER, R A; AYRES J M; FONSECA G A B. O país da megadiversidade. Ciência Hoje, v.14. P. 20-27, 1992.

NAKA, L. N.; RODRIGUES, M. 2000. As aves da ilha de Santa Catarina. UFSC, Florianópolis,Brasil, 294 pp.

PAGLIA, A.P.; Da FONSECA, G.A.B.; Rylands, A.B.; Herrman, G.; Aguiar, L.M.S.; Chiarello, A.G.; Leite, Y.L.R.; Costa, L.P.; Siciliano, S.; Kierulff, M.C.M.; Mendes, S.L.; Tavares, V.C.; Mittermeier,

R.A. & Patton, J.L. 2012. Lista anotada dos mamíferos do Brasil, 2ª Edição. Occasional Papers in Conservation Biology 6. Washington: Conservation International. 76p.

PEREIRA, R M F do A. Expansão urbana e turismo no litoral de Santa Catarina: o caso das microrregiões de itajaí e florianópolis. Interações (Campo Grande), [S.L.], v. 12, n. 1, p. 101 -

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

111, jun. 2011. FapUNIFESP (SciELO)

PINTO, T. de P. Metodologia para a gestão diferenciada de resíduos sólidos da construção urbana. 1999. Tese (Doutorado) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

PORTO BELO. Lei Complementar nº 33/2011. Institui o Código Urbanístico, que define princípios, políticas, estratégias e instrumentos para o desenvolvimento municipal e para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade no município de Porto Belo, também denominado Código Urbanístico, bem como estabelece as normas de Parcelamento, Uso e Ocupação doSolo, o sistema viário e providências complementares.

REIS, N.R., SHIBATTA, O.A., PERACCHI, A.L., PEDRO, W.A. & LIMA, I.P. 2011. Sobre os mamíferos do Brasil. In Mamíferos do Brasil (N.R. Reis, A.L. Peracchi, W.A. Pedro & I.P. Lima, eds.). 2. ed. N.R. Reis, Londrina, p.23-29.

ROSÁRIO, L.A. 1996. As aves em Santa Catarina: distribuição geográfica e meio ambiente. Florianópolis: FATMA. 326p.

SANTA CATARINA. LEI N.º 16.342, DE 21 DE JANEIRO DE 2014. Altera a Lei n.º 14.675, de 2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente, e estabelece outras providências.

SANTOS, H.G. dos, JACOMINE, P.K.T., ANJOS, L. H. C., dos, OLIVEIRA V. A. de, OLIVEIRA J. B. de, CUNHA, T. J. F. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 5 ed. rev. e ampl. Brasília, DF: Embrapa. 2018.

SEBRAE. Caderno de Desenvolvimento de Porto Belo. Porto Belo: Sebrae, 2019. 80 p.

SECCA, F. D. Porto Belo (SC) e suas Peculiaridades Sócio-Espaciais frente ao Desenvolvimento Turístico Regional. Dissertação de Mestrado em Turismo e Hotelaria. Univali, 2004.

SEGALLA, M. V. et. al. Brazilian amphibians: list of species. Herpetologia Brasileira, nº 2, v.3, p.37-48, 2014.

SOUZA Jr, C.M., SHIMBO, J., ROSA, M.R., PARENTE, L.L. ALENCAR, RUDORFF, B.F. ET AL.

Reconstructing three decades of landuse and land cover changes in Brazilian biomes with Landsat archive and Earth Engine. Remote Sensing, 12 (17), 2735. 2020.

SICK, H. 1997. Ornitologia brasileira. Nova Fronteira, Rio de Janeiro, Brasil, 886 pp.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

SICURO, F L; OLIVEIRA, L F B. Skull morphology and functionality of extant Felidae (Mammalia: Carnivora): a phylogenetic and evolutionary perspective. Zoological Journal of the LinncanSociety. London, v 161, n 2, p. 414-462, 2011.

SPERLING, M. Princípios básicos do tratamento de esgotos biológico de águas residuárias. Belo Horizonte, UFMG. v.2. 1996.

TOLEDO, L.F., GARCIA, P.C.A., LINGNAU, R. & HADDAD, C.F.B. 2007. A new species of Sphaenorhynchus (Anura: Hylidae) from Brazil. Zootaxa. 1658:57-68.

VARGAS AB, Mayhé-Nunes AJ, Queiroz JM, Souza GO, Ramos EF. Efeitos de fatores ambientais sobre a mirmecofauna em comunidade de restinga no Rio de Janeiro, RJ. Neotropical Entomology 2007; 36(1): 2837.

VIBRANS, A C. A COBERTURA FLORESTAL DA BACIA DO RIO ITAJAÍ: ELEMENTOS PARA UMA ANÁLISE HISTÓRICA. 2003. 257 f. Tese (Doutorado) - Curso de Doutorado em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2003.

VITOUSEK, P. M.; Mooney, H. A.; Lubchenco, j. & melillo, j. m. Human domination of Earth´s ecosystems. Science – New Series, v.277, p.494-499, 1997.

WACHLEVSKI, M. & ROCHA, C.F.D. 2010. Amphibia, Anura, restinga of Baixada do Maciambu, municipality of Palhoça, state of Santa Catarina, southern Brazil. Check List. 6(4):602-604.

WILSON DE e DM REEDER. 1993. Mammal species of the world: A taxonomic and geographic reference. Smithsonian Institution, Washington.

10. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Documento assinado digitalmente
gov.br
CARLOS ALBERTO ROCHA
Data: 02/12/2024 14:05:00-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Carlos A. Rocha
Biólogo
CRBIO 101295/09D

Documento assinado digitalmente
gov.br
FRANCIANE LIMA SANTOS
Data: 02/12/2024 13:36:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Franciane L. Santos
Engenheira Ambiental e Sanitarista
CREA/SC 189025-0

RICARDO TIBURTIUS LOGULLO:03453416945
Assinado de forma digital por RICARDO TIBURTIUS LOGULLO:03453416945
Dados: 2024.12.02 16:08:30 -03'00'

Ricardo T. Logullo
Engenheiro Civil
CREA/SC Nº 072673-6

Aprova Fácil - Enviado por: #87444 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
31.633.248/0001-13 **MATRIZ**		**28/09/2018**

NOME EMPRESARIAL
PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS	**DEMAIS**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R SAUL LAURO DE SOUZA	**16**	********

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
88.210-000	**JARDIM DOURADO**	**PORTO BELO**	**SC**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
PRAIHOLLEMPREENDIMENTOS@GMAIL.COM	**(47) 8476-1650**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**28/09/2018**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **29/01/2025** às **14:34:06** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR - CPF - 022.550.459-66
Rua Cap. Gualberto Leal Nunes, nº 135,sala 03, Centro, Porto Belo-SC
Fone/Fax: (47)3369-4032
riportobelo@riportobelo.com.br - www.riportobelo.com.br

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula

CERTIFICO que esta certidão extraída do sistema informatizado é reprodução autêntica da forma original arquivada neste Cartório (art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e art. 511 do Código de Normas da CGJSC). (até Av-3)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZGXN-CH9QP-T5T8W-SG7BZ

CNM: 107656.2.0042982-04

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 — REGISTRO GERAL — Fls.: 1

MATRÍCULA N° 42.982
Porto Belo, 11 de Janeiro de 2024

IMÓVEL: **LOTE n° 10C**, do **loteamento "Parque Residencial Luana"**, localizado em zona urbana, bairro Perequê, no município de Porto Belo-SC, com **1.290,12m² de área**, e as seguintes medidas e confrontações: "medindo, 35,87m de frente para a rua Existente do Residencial Flavia; 30,46m nos fundos com a área remanescente de propriedade de Baron Imóveis Ltda; 39,27m do lado direito com terras do Loteamento Residencial Flavia; e, 38,90m do lado esquerdo com a área remanescente de propriedade de Baron Imóveis Ltda". (Descrição do imóvel conforme Registro Anterior).
PROPRIETÁRIA: **BARON IMOVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 80.982.341/0001-49, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Almirante Fonseca Neves, n° 600, bairro Perequê, município de Porto Belo-SC.
REGISTRO ANTERIOR: M-25.265 de 15/10/1996, do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas-SC.
PROTOCOLO: N° 107.677, de 18/12/2023.
A Oficial: Thaiane de Oliveira Brisolla Escrevente Substituta. Selo de fiscalização: GZZ80921-PF4L

AV-1-42.982, em 11 de Janeiro de 2024.
ATO ÚNICO - Averbação de Especialidade OBJETIVA (art. 701, § 2°, CN) - A requerimento da interessada, conforme Lei Municipal de Porto Belo n° 2849 de 11/12/2019 e dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal (Espelho Cadastral Imobiliário), arquivados em cartório, certifico que o imóvel desta matrícula situa-se na rua **"Leonor Baron (antiga rua "Existente do Residencial Flavia"), n° 397, bairro Jardim Dourado, município de Porto Belo-SC"**, e possui a Inscrição Imobiliária n° **"01.01.011.0475.001.001"**. **PROTOCOLO** N° 107.677, de 18/12/2023. Emolumentos: R$ 108,82. O referido é verdade e dou fé. A Oficial: Thaiane de Oliveira Brisolla Escrevente Substituta. Selo de fiscalização: GZZ80922-HJOQ. Valor do FRJ: R$ 24,73 e Valor do ISS: R$ 3,26.

R-2-42.982, em 11 de Janeiro de 2024.
TÍTULO: Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **BARON IMOVEIS LTDA**, acima qualificada. **ADQUIRENTE:** **PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 31.633.248/0001-13, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua Saul Lauro de Souza, n° 16, bairro Jardim Dourado, município de Porto Belo-SC. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda datada de 27/09/2023, lavrada no Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Porto Belo-SC, Tabeliã: Daisy Ehrhardt, livro n° 349,

Continua no verso

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZGXN-CH9QP-T5T8W-SG7BZ

CONTINUAÇÃO

às fls. nº 107F-109F. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. **PREÇO:** R$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais). **MEIO DE PAGAMENTO:** espécie. **VALOR PARA FINS FISCAIS (ITBI):** R$ 2.500.000,00 (Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais). Recolhido no ato da Escritura o imposto incidente (ITBI). A Escritura Pública cumpriu os requisitos da Lei nº 7.433/85 e do Decreto nº 93.240/86, bem como, da Lei nº 8.212/91. A DOI foi emitida hoje e será enviada à Receita Federal. **PROTOCOLO** nº 107.677, de 18/12/2023. Emolumentos: R$ 1.937,00. O referido é verdade e dou fé. A Oficial: Thaiane de Oliveira Brisolla Escrevente Substituta. Selo de fiscalização: GZZ80923-CFTL. Valor do FRJ: R$ 440,28 e Valor do ISS: R$ 58,11.

AV-3-42.982, em 11 de Janeiro de 2024.
EXISTÊNCIA DE CONSTRUÇÃO IRREGULAR - NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO - Certifico, conforme determina a redação do art. 725, II, CN c/c art. 708, § 3°, CN, **que sobre este terreno encontra-se edificada uma construção ainda não regularizada, estando a proprietária ciente que deverá regularizar a situação do imóvel perante esta Serventia, mediante a apresentação da Certidão Negativa do INSS e Habite-se. PROTOCOLO** N° 107.677, de 18/12/2023. Emolumentos: R$ 108,82. O referido é verdade e dou fé. A Oficial: Thaiane de Oliveira Brisolla Escrevente Substituta. Selo de fiscalização: GZZ80924-ZLN0. Valor do FRJ: R$ 24,73 e Valor do ISS: R$ 3,26.

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCINY BEATRIZ ABREU

OFICIAL TITULAR - CPF - 022.550.459-66
Rua Cap. Gualberto Leal Nunes, nº 135,sala 03, Centro, Porto Belo-SC
Fone/Fax: (47)3369-4032
riportobelo@riportobelo.com.br - www.riportobelo.com.br

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 42.982.

Referido é verdade e dou fé. Porto Belo-SC, 20 de Junho de 2024.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HDD36279-5DVC
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

_____
[ ] Franciny Beatriz Abreu - Oficial Titular
[ ] Thaiane de Oliveira Brisolla - Escrevente Substituta
[ ] Letícia Florindo Possenti - Escrevente Autorizada
[ ] Brenda Rodrigues Oliveira - Escrevente Autorizada
[ ] Denise Aparecida Souza - Escrevente Autorizada
[ ] Nathalia Elisa dos Santos Magalhães - Escrevente Autorizada
[ ] Eriane Correa Liesenfeld- Escrevente Autorizada
[ ] Barbara dos Santos Dias - Escrevente Autorizada
[ ] Dayane Ferreira Terra Vasconcelo - Escrevente Autorizada
[ ] Ana Paula Correa da Silva - Escrevente Autorizada

Emolumentos:
01 Certidão Inteiro Teor..... R$ 25,16
ISS R$ 0,75
FRJ R$ 5,71
Total: R$ 31,62

VALIDADE 30 DIAS

TRATAMENTO DE DADOS: Restam as partes cientes de que: 1) As informações e dados pessoais informadas pelos titulares de dados (clientes) ou deles coletados para o fim de elaborar os atos de registro, certidões e demais atos inerentes à atividade registral estão em acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), devidamente interpretada em concordância com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), Lei dos Notários e Registradores (Lei nº 8.935/1994), Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina (art. 476 e art. 490 e ss), Circular da n° 42/2020, com o Provimento nº 24/2021, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e o Provimento 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça; 2) O armazenamento desses dados pessoais é realizado em conformidade com a legislação de proteção de dados e pelos prazos regulamentados pelo Provimento n° 50/2015, da Corregedoria Nacional de Justiça; 3) Os dados pessoais informados pelos titulares de dados podem ser objeto de compartilhamento com terceiros, em cumprimento às obrigações legais e regulatórias inerentes à atividade desta serventia extrajudicial. Esses compartilhamentos são realizados em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados e regulamentação complementar da Corregedoria Nacional de Justiça e Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina. 4) Os titulares de dados podem entrar em contato com o Encarregado da serventia, requisitando informações sobre a LGPD e seus dados pessoais através do e-mail lgpd@baz.adv.br ou pelo WhatsApp (48) 99153-1491.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BZGXN-CH9QP-T5T8W-SG7BZ
Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

2023
TABELIONATO
Notas e Protestos
Porto Belo/SC

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE IMÓVEL URBANO POR FUTURAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E OUTRAS AVENÇAS

Tramd 0 903

ESTROGILDO MOITINHO CINGANO, brasileiro, empresário individual, inscrito no CNPJ/ME sob o n. 81.614.695/0001-01, com sede na Rua 620, n. 365, Bairro Tabuleiro dos Oliveiras, Itapema/SC, inscrito no CPF/ME sob o n. 279.543.589-68, portador do RG n. 4854610-SSP/SC, doravante denominado simplesmente como **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 31.633.248/0001-13, com sede na Rua Mario Padilha, n° 523, Sala 02, Edifício Valparaíso, Bairro Perequê, cidade de Porto Belo/SC, CEP 88.210-000, neste ato representada por seus Sócios-Administradores LEANDRO CORADINI, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF nº 058.960.369-81, RG nº 4804298 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua 422, nº 81, apto nº 103, Bairro Morretes, cidade de Itapema/SC, CEP 88220-000 e JAISON DE CAMPOS, brasileiro, solteiro, empreiteiro, inscrito no CPF/MF nº 041.241.939-47, RG n° 4105570 SESP/SC, residente e domiciliado na Rua 416, nº 1.064, Bairro Morretes, cidade de Itapema/SC, CEP 88220-000, doravante denominada simplesmente como **SEGUNDA PERMUTANTE**.

BARON IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede na cidade de Porto Belo, Estado de Santa Catarina, estabelecida na Avenida Almirante Fonseca Alves, nº 600, Bairro Perequê, CEP 88.210-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.982.341/0001-49, registrada na Junta Comercial do Estado do Santa Catarina, NIRE n. 42201114041, neste ato representada por seu sócio administrador **FABIANO ROBERTO BARON**, brasileiro, corretor de imóveis, casado pelo regime de comunhão universal de bens, nascido aos 06.07.1972, inscrito no CPF/MF sob o nº 898.451.109-91, e portador da Carteira de Identidade RG nº 2833303 SESPDC/SC, doravante denominada simplesmente como **ANUENTE**.

DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. CONSIDERANDO que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara ser o legítimo proprietário e possuidor do imóvel indicado na Matrícula nº 25.265 do Ofício de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Itapema/SC, com as demais medidas e confrontações descritas na Cláusula 1;

II. CONSIDERANDO que a **SEGUNDA PERMUTANTE** possui interesse em negociar o imóvel descrito na Cláusula 1, para o específico fim de executar no local um empreendimento sob regime de incorporação imobiliária, sob os efeitos das Leis nºs 4.591/64 e 10.406/2002;

III. CONSIDERANDO a aceitação pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** de efetivar a negociação do imóvel, tendo como intenção formal a de receber unidades imobiliárias no empreendimento a ser promovido no local pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, pelo pagamento do preço do imóvel. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** não poderá vender os imóveis abaixo do preço da tabela da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

RESOLVEM as Partes acima nomeadas, com base nas CONSIDERAÇÕES supra, firmar este CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE IMÓVEL URBANO POR FUTURAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS, que será integralmente regido pelas Cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO IMÓVEL A SER ENTREGUE PELOS PRIMEIRO PERMUTANTE

1.1. O **PRIMEIRO PERMUTANTE**, objetivando receber unidades imobiliárias a serem construídas em empreendimento futuro, entrega à **SEGUNDA PERMUTANTE** o seguinte bem imóvel:

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

UM TERRENO URBANO situado no Bairro Perequê, município de Porto Belo/SC, formado pelo LOTE 10C da Planta do PARQUE RESIDENCIAL LUANA, com uma área total de 1.290,12m², medindo 35,67m de frente para a Rua Leonor Baron, 30,46m de fundos, 39,27m do lado direito e 38,90m do lado esquerdo; registrado na **Matrícula nº 25.265** do Ofício de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Tijucas/SC. Imóvel com inscrição imobiliária nº 01.02.011.0475.001.001. Avaliado para fins de permuta em R$ [•].

1.2. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara que é o único e exclusivo proprietário e possuidor do imóvel acima descrito, decorrente de negociação anterior com o **ANUENTE**, bem como que o mesmo se encontra livre e desembaraçado, de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal, judicial ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestro, e demais tributos incidentes sobre o referido imóvel, devidamente pagos e quitados até a presente data, ou seja, na assinatura do presente Instrumento, comprometendo-se também por este Instrumento a responder pela evicção de direito. Declara o **PRIMEIRO PERMUTANTE** que não há outras ações tramitando em qualquer foro que verse sobre o imóvel objeto.

1.3. As partes estabelecem que muito embora o presente instrumento tenha sido realizado por meio de **PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA,** neste ato denominada como **SEGUNDA PERMUTANTE,** fica estabelecido, se optar, que poderá constituir Empresa para Propósito Específico com o objetivo de gerir a construção do empreendimento que se pretende erigir, mantendo-se, no entanto, a ora signatária e **SEGUNDA PERMUTANTE** integral, direta e solidariamente responsável pelos termos deste instrumento, sem benefício de ordem ou qualquer outra limitação.

1.4. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** fica autorizado a retirar do local e explorar da maneira que lhe convier todos os materiais e itens da edificação que existe sobre o terreno, devendo fazer a retirada de tudo o que lhe interessar até a data da transmissão da posse.

2. DA PERMUTA

2.1. Em contrapartida ao imóvel a ser entregue pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE**, descrito na Cláusula 1., a **SEGUNDA PERMUTANTE**, promete entregar ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, o seguinte:

a) APARTAMENTO Nº 3003 do empreendimento EMAAR EXCLUSIVE, contendo 4 (quatro) suítes, sendo 1 (uma) master com banheira instalada, living integrado com cozinha, lavabo, lavanderia, sacada com churrasqueira, sendo a área privativa prevista de 124,00 m² (cento e quatro metros quadrados), juntamente com 2 (duas) vagas de garagens, com as demais especificações que constarão no memorial descritivo a ser elaborado.

b) 05 (cinco) unidades de apartamentos localizadas no futuro empreendimento imobiliário descrito na Cláusula 5, com 75m², contendo 02 (duas) suítes, distribuídos equitativamente em andares baixos, médios e altos, cuja escolha será da **SEGUNDA PERMUTANTE**, especificadas em instrumento próprio, a fim de enumerar as unidades a serem entregues aos **PRIMEIRO PERMUTANTE**, cada qual com uma vaga de garagem privativa com capacidade para 01 (um) automóvel de porte médio.

c) 06 (seis) unidades de apartamentos localizadas no futuro empreendimento imobiliário descrito na Cláusula 5, com 50m², contendo 01 (uma) suíte e 01 (um) quarto, distribuídos equitativamente em andares baixos, médios e altos, cuja escolha será da **SEGUNDA PERMUTANTE**, especificadas em instrumento próprio, a fim de enumerar as unidades a serem entregues aos **PRIMEIRO PERMUTANTE**, cada qual com uma vaga de garagem privativa com capacidade para 01 (um) automóvel de porte médio.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

d) 09 (nove) unidades de apartamentos (flats) localizadas no futuro empreendimento imobiliário descrito na Cláusula 5, com 30m², distribuídos equitativamente em andares baixos, médios e altos, cuja escolha será da **SEGUNDA PERMUTANTE**, especificadas em instrumento próprio, a fim de enumerar as unidades a serem entregues aos **PRIMEIRO PERMUTANTE**, cada qual com uma vaga de garagem privativa com capacidade para 01 (um) automóvel de porte médio.

e) 05 (cinco) unidades de apartamentos "tipo", localizadas no futuro empreendimento imobiliário descrito na Cláusula 5, com 40m², contendo 01 (uma) suíte e 01 (um) quarto, distribuídos equitativamente em andares baixos, médios e altos, cuja escolha será da **SEGUNDA PERMUTANTE**, especificadas em instrumento próprio, a fim de enumerar as unidades a serem entregues aos **PRIMEIRO PERMUTANTE**, cada qual com uma vaga de garagem privativa com capacidade para 01 (um) automóvel de porte médio.

f) 01 (uma) unidade de sala comercial, localizada no futuro empreendimento imobiliário descrito na Cláusula 5, com 70m², de frente para a Rua Leonor Baron, cuja escolha será da **SEGUNDA PERMUTANTE**, especificada em instrumento próprio, a fim de enumerar as unidades a serem entregues aos **PRIMEIRO PERMUTANTE**, com uma vaga de garagem privativa com capacidade para 01 (um) automóvel de porte médio.

g) R$200.000,00 (duzentos mil reais) em moeda corrente nacional, na data da assinatura deste instrumento.

2.2. As Partes estabelecem, desde já, que as unidades imobiliárias e suas respectivas vagas de garagens serão escolhidas entre as existentes, pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, após a aprovação do projeto e antes do registro da incorporação. Ainda, referidas vagas de garagens observarão os padrões normais e mínimos de largura, na ordem de 2,5mx5,0m, contando com corredor de circulação e manobra mínimo de 5,0m.

2.3. Caso venha a **SEGUNDA PERMUTANTE** realizar a expansão da área para a implementação do empreendimento, independentemente do meio que se utilizar, seja mediante negociação por lotes lindeiros, por aquisição de potencial construtivo, outorga onerosa ao excedente ao potencial extraído da área do imóvel objeto, de modo a aumentar a capacidade de empreender além da viabilidade ora obtida, tal expansão não beneficiará o **PRIMEIRO PERMUTANTE**. Logo, caso venha a ocorrer o aumento do potencial construtivo para erigir o empreendimento, sem qualquer contraprestação pecuniária, ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** ficará assistido tão somente o direito de receber os imóveis dispostos nesta Cláusula.

2.4. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** está ciente que é **vedada** a comercialização das unidades compromissadas em permuta antes da averbação de registro da incorporação do empreendimento (art. 32 da Lei nº 4.591/64).

2.5. A partir da demolição da residência existente sobre o imóvel, a **SEGUNDA PERMUTANTE** pagará um aluguel no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais) ou disponibilizará um imóvel de sua propriedade para que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** possa utilizar como moradia própria até o recebimento do imóvel descrito na Cláusula 2.1., "a".

3. DAS AUTORIZAÇÕES INERENTES AO IMÓVEL OBJETO

3.1. O **PRIMEIRO PERMUTANTE**, por este ato e sem qualquer restrição, sob análise e livre opção da **SEGUNDA PERMUTANTE**, desde já autoriza e concorda com:

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

a) O fechamento da área objeto com tapumes;
b) A demolição das benfeitorias existentes no imóvel e construção de obra nova;
c) A instalação de itens necessários à obra como ligação de água, energia elétrica, banheiros, canteiro de obras, *etc.*;
d) Realizar retificação de área, caso se faça necessário;
e) A unificação do imóvel descrito na Cláusula 1, com os lotes lindeiros, se for o caso;
f) Manter plantão de vendas do empreendimento imobiliário pretendido na área objeto;
g) Manter publicidade na fachada do empreendimento, tanto no período de obras quanto depois de entregue com o objetivo de promover as vendas das unidades imobiliárias, como cartazes, faixas, placas, luminosos, *etc.*;
h) A alienação das frações ideais remanescentes (excetuadas as entregues em permuta para o **PRIMEIRO PERMUTANTE**) do empreendimento a ser implementado, após o registro da incorporação.

3.2. O **PRIMEIRO PERMUTANTE**, neste ato, outorga poderes à **SEGUNDA PERMUTANTE** para tramitar perante a Municipalidade, CREA, Corpo de Bombeiros, Sondagem do Solo, Levantamento Topográfico, Polícia Militar, INSS, Registros Públicos, Secretaria do Patrimônio da União, ANTT/DNIT, e demais órgãos competentes, em especial os órgãos licenciadores, com o objetivo de praticar todos os atos preliminares e necessários a aprovações de projetos de engenharia e segurança, bem como para tudo o que for necessário para a devida regularização da incorporação imobiliária e a construção do empreendimento. A mandatária não poderá substabelecer o presente mandato, ficando responsável cível, criminal e administrativamente por todos os atos que praticar.

3.3. O **PRIMEIRO PERMUTANTE**, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente, outorgará Instrumento de mandato público à **SEGUNDA PERMUTANTE**, com poderes específicos para que esta possa praticar em seu nome todo e qualquer ato necessário ao licenciamento, representação perante os órgãos Públicos Federais, Estaduais e Municipais, Cartórios, em especial àqueles exigidos para a averbação de registro da Incorporação Imobiliária, conforme preceitua as Leis Federais nºs 4.591/1964 e 10.406/2002.

4. DA POSSE DO IMÓVEL OBJETO

4.1. Declaram as Partes que a **SEGUNDA PERMUTANTE** será imitida na posse do imóvel objeto no prazo de 90 (noventa) dias após seu requerimento expresso. Após a imissão na posse será encargo exclusivo da **SEGUNDA PERMUTANTE** suportar todas as despesas derivadas dos mesmos, permanecendo o **PRIMEIRO PERMUTANTE** responsável pelos fatos e atos ocorridos na área antes da data de transmissão da sua posse, observados os eventuais fatos geradores mesmo que lançados posteriormente. Identificando-se débitos que não estejam aqui declarados e/ou não sejam conhecidos, poderá a **SEGUNDA PERMUTANTE**, a seu critério, optar pela quitação, promovendo sua cobrança ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, ou exigir sua quitação imediata, caso sejam de responsabilidade desta, nos termos do disposto neste Contrato.

5. DO EMPREENDIMENTO

5.1. A edificação a ser construída na área objeto será composta de um conjunto arquitetônico multifamiliar **residencial e comercial**, a ser construído sob critério e definição exclusiva da **SEGUNDA PERMUTANTE**, nos termos da lei e respeitado o disposto no presente Contrato, que poderá fazê-lo na forma e quantidade de metragem quadrada que bem entender, objetivando, contudo, prevalecer o melhor e maior interesse econômico/financeiro do negócio. Referido empreendimento seguirá o enquadramento da Lei Federal nº 4.591/64, através da Instrução Normativa ABNT NBR 12.721/2006 e a metragem mínima projetada para este empreendimento. Todavia, considerando as adequações

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

necessárias ao plano diretor e suas variações ao longo do tempo, a **SEGUNDA PERMUTANTE**, a seu critério, poderá promover novas alterações, fazendo-as na maneira que melhor julgar, tanto relativas ao projeto, como nas demais condições que envolvam este empreendimento.

5.2. O edifício será construído com fiel observância às plantas que serão aprovadas, bem como nos termos do memorial descritivo, os quais integrarão o processo de incorporação. Entretanto, poderá, a **SEGUNDA PERMUTANTE**, por sua livre conveniência, determinação do Poder Público e/ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, promover modificações nos projetos aprovados, sendo toleradas as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões de área de vassoura do projeto aprovado, que resultem da execução das obras, sem que assista a qualquer das Partes direito à indenização ou compensação, seja jurídica, econômica ou financeira, em consonância com o disposto no § 1º, do art. 500, do Código Civil. Declaram as Partes que no caso de alteração prevista neste Item, não será limitada a qualquer porcentagem a alteração da área global do empreendimento.

5.3. Declara o **PRIMEIRO PERMUTANTE** ciência e concordância de que o empreendimento imobiliário não será, necessariamente, executado pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, uma vez que, a livre opção desta, poderá ser substituída por *SPE* (Sociedade de Propósito Específico).

6. DO INÍCIO E ENTREGA DAS OBRAS

6.1. O empreendimento que a **SEGUNDA PERMUTANTE** pretende construir, nos termos da Cláusula 5, possui previsão de início para **julho de 2025**, entretanto, independentemente desta previsão, a **SEGUNDA PERMUTANTE** apenas estará obrigada a iniciar as obras após a integral regularização documental do empreendimento, dentre outras etapas, a aprovação do projeto, expedição do alvará de construção e o registro da incorporação imobiliária.

6.2. O prazo final para entrega das obras está previsto para **julho de 2030**. Entretanto, desde já convencionam admitir tolerância de 180 (cento e oitenta) dias que será previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Art. 393 do Código Civil, entendendo-se como tal, exemplificada, mas não exclusivamente: greves parciais ou gerais na construção civil, falta ou racionamento de água, suspensão ou falta de transportes, energia elétrica ou combustível, guerras, revoluções, chuvas prolongadas que impeçam e/ou dificultem etapas importantes da obra; epidemias, pandemias ou surtos de qualquer natureza que impliquem em paralizações totais ou parciais que dificultem ou impeçam o prosseguimento da obra; quaisquer outras calamidades que impeçam ou reduzam o andamento da obra, falta de materiais na praça, mão de obra especializada; eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da **SEGUNDA PERMUTANTE**; demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; demora na concessão do habite-se e outras autorizações legais por motivos que não dependem da **SEGUNDA PERMUTANTE**; reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção civil. Compreender-se-á como conclusão das obras a finalização das obras civis a serem realizadas pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, ainda que sem a emissão de habite-se pela Prefeitura Municipal e/ou Corpo de Bombeiros.

6.2.1. No que se diz a obrigação de entrega das obras, estará certificado o seu cumprimento através da notificação do termo de entrega e/ou assembleia geral, entretanto, neste prazo, não se encontram inseridos aqueles necessários para a regularização documental do empreendimento, seja habite-se, CND, averbação de construção, escritura definitiva de permuta, dentre outros. Tais aquisições serão buscadas após a entrega das obras, pela **SEGUNDA PERMUTANTE**.

7. DA POSSE DO PRIMEIRO PERMUTANTE

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

7.1. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** ingressará na posse dos imóveis observadas duas situações: *(i)* no momento da conclusão das obras, ainda que o empreendimento não esteja documentalmente habilitado; ou, *(ii)* na Assembleia Extraordinária que instituir o condomínio, independentemente da presença do mesmo, o que ocorrer primeiro.

7.2. Ingressando na posse dos imóveis, ficará o **PRIMEIRO PERMUTANTE** responsável pelos pagamentos de todas as taxas e impostos incidentes sobre o imóvel, ainda que lançadas em nome da **SEGUNDA PERMUTANTE** ou terceiros, mantendo o então titular a salvo de cobranças e penalidades. Ainda, o **PRIMEIRO PERMUTANTE** realizará a troca de titularidade dos tributos perante o Poder Público e/ou entes equiparados para seu nome, no prazo máximo e improrrogável de **15 (quinze) dias**, contados da imissão na posse, sendo que, caso não a efetue neste prazo, poderá a **SEGUNDA PERMUTANTE** realizar tal ato.

7.2.1. No caso de haver débitos decorrentes de tais tributos, fica instituído ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** o pagamento de multa em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** fixado em 10% (dez por cento) sob o valor do débito, podendo ainda, a **SEGUNDA PERMUTANTE** utilizar-se dos meios legais para que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** proceda com a regularização de seus débitos.

8. DAS DESPESAS

8.1. Fica convencionado que a **SEGUNDA PERMUTANTE** será a única responsável pela administração, construção e a incorporação do empreendimento no imóvel objeto, correndo a execução por sua exclusiva conta e risco, responsabilizando-se ainda por todos os riscos do empreendimento imobiliário, inclusive e especialmente aquele econômico/financeiro, independentemente de sua natureza, no presente ou no futuro, assumindo todos os custos administrativos, fiscais e com terceiros, sejam fornecedores de mão de obra ou materiais, efetuará o pagamento de ART de projetos e de execução dos serviços e efetuará o pagamento de salários dos empregados, PIS, CONFINS, ISS, CSLL e IR relativos aos serviços, mão de obra, e materiais descritos neste Contrato, responsabilidades técnicas, projetos, sondagens, fundações, fiscalização, exigências fiscais e trabalhistas, habite-se, registro de incorporação e instalação do condomínio, e por tudo que se fizer necessário para a referida construção do empreendimento no imóvel objeto, e não poderá pleitear ou exigir do **PRIMEIRO PERMUTANTE** qualquer pagamento ou desembolso pela construção do empreendimento, estendendo-se tal isenção aos casos de infortúnio ao empreendimento ou destituição do incorporador.

8.2. A **SEGUNDA PERMUTANTE** também fica responsável exclusiva, desde a data em que receber a posse definitiva do imóvel objeto, nos termos da Cláusula 4, até a conclusão final da obra, por todo e qualquer dano, pessoal ou material, que venha a causar a terceiros, seja em virtude do mau uso da posse ou em decorrência da obra, devendo ressarcir de imediato os prejuízos causados ou assumir a responsabilidade pelo seu ressarcimento, com a exclusão do **PRIMEIRO PERMUTANTE** em qualquer eventual demanda de qualquer natureza.

8.3. Acerca das despesas incidentes sobre os imóveis, fica acordado que:

Do imóvel descrito na Cláusula 1: As despesas que venham a incidir sobre o bem até a data da imissão na posse definitiva pela **SEGUNDA PERMUTANTE** correrão por conta única e exclusiva do **PRIMEIRO PERMUTANTE** e, a partir desta, serão de responsabilidade exclusiva da **SEGUNDA PERMUTANTE**. Entretanto, eventuais débitos, restrições, condenações ou outros, seja por qual origem, desde que vinculados a este bem e mesmo que lançadas em nome de terceiros, sempre preservarão para efeito de imputação de responsabilidade, à época da ocorrência do evento (circunstância fática) que desencadeou a origem do débito.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Das unidades descritas e compromissadas em Permuta: Todas as despesas que venham a incidir sobre as frações ideais relativas as unidades compromissadas ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** até a transferência da posse, nos termos da Cláusula 7, correrão por conta única e exclusiva da **SEGUNDA PERMUTANTE**, e a partir da data retro mencionada, correrão por conta exclusiva do **PRIMEIRO PERMUTANTE**. Dentre elas, destacamos àquelas relativas aos impostos, condomínios, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre os imóveis, que deverão ser pagas nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome de terceiros.

8.4. Vindo a ser registrado o presente Instrumento contratual, fica acertado que o mencionado imóvel objeto, para fins da referida incorporação e condomínio, será dividida em frações ideais, proporcionais à área de cada unidade, das quais o **PRIMEIRO PERMUTANTE** reserva para si as frações ideais proporcionais à área permutada, descritas na Cláusula 2 deste Instrumento.

8.5. Ajustam também as permutantes que qualquer passivo ambiental decorrente das condições em que o imóvel se encontra até a transferência da posse, que resultem na necessidade de celebração de PRAD ou TAC, seja por degradação ou por mera utilização da área, ou qualquer sanção equivalente, os mesmos serão de responsabilidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, assim como os custos, despesas e honorários dos profissionais habilitados que a **SEGUNDA PERMUTANTE** contratar para realização da regularização do aludido passivo, inclusive eventuais passivos decorrentes da tubulação do córrego/esgoto pluvial existente. Fica facultado a **SEGUNDA PERMUTANTE** efetuar o pagamento das despesas decorrentes do passivo ambiental de responsabilidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, ocasião em que todo o valor pago será descontado do percentual a ser entregue em permuta.

8.6. No mesmo sentido, após o recebimento da posse, os passivos ambientais decorrentes exclusivamente das intervenções a serem realizadas pela **SEGUNDA PERMUTANTE** para a construção do empreendimento que se pretende erigir serão de responsabilidade da **SEGUNDA PERMUTANTE.**

9. DAS ESCRITURAÇÕES

9.1. As Partes ajustam que, dadas as características dos imóveis envolvidos neste negócio jurídico, a transmissão de propriedade se dará por intermédio de Escritura Pública de Compra e Venda.

9.2. Tendo em vista que o imóvel descrito na Cláusula 1.1. está em nome da **ANUENTE**, será celebrada Escritura Pública de Compra e Venda para a transmissão do mesmo da **ANUENTE** para a **SEGUNDA PERMUTANTE**. A referida escritura será celebrada no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do presente instrumento.

9.3. Após a emissão do Habite-se pelo Corpo de Bombeiros e do Município, além da emissão da Certidão Negativa do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), possibilitando com isso a Averbação da Construção bem como a Instituição do Condomínio, as Partes celebrarão Escritura de Compra e Venda das unidades, diretamente da **SEGUNDA PERMUTANTE** para o **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

9.4. Em relação aos encargos decorrentes da transmissão definitiva dos Imóveis envolvidos no presente Contrato, fica acordado entre as **PERMUTANTES** que todas as despesas decorrentes destas escrituras, em especial o pagamento do Imposto de Transmissão de Propriedade (ITBI), certidões, emolumentos de cartórios de Registro, taxa do fundo de reaparelhamento da justiça, despachante e quaisquer outras que surgirem, do imóvel objeto, correrão por

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

conta da **SEGUNDA PERMUTANTE** e os devidos pela transferência dos Imóveis descritos na Cláusula 2, correrão por conta do **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

9.5. Após a conclusão das obras e a entrega das chaves aqui comprometidas, seja para o fim de moradia ou de mobília, o **PRIMEIRO PERMUTANTE** deverá proceder à respectiva vistoria e apresentar suas reclamações, no prazo de 15 (quinze) dias, em relação aos defeitos aparentes ou de fácil constatação, em termo próprio firmado pelas Partes (Termo de Recebimento e Vistoria).

9.6. É permitido ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** efetuar a cessão de direitos das unidades a serem recebidas em permuta, no entanto, dependerá de 03 (três) requisitos concomitantes e indispensáveis:

a) O empreendimento já esteja incorporado perante o Fólio Imobiliário;
b) A quitação de todas as obrigações constantes neste Instrumento;
c) A anuência expressa da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

10. DAS OUTRAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. São obrigações do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, dentre outras constantes deste Contrato:

a) Transmitir a posse do imóvel à **SEGUNDA PERMUTANTE**, no prazo estabelecido na Cláusula 4;
b) Solicitar, com, no mínimo 03 (três) dias de antecedência à **SEGUNDA PERMUTANTE** para visitar o canteiro de obras, indicando a qualificação completa de acompanhantes e/ou terceiros/prepostos;
c) Cumprir, a partir imissão na posse dos imóveis a serem recebidos, com todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o mesmo, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **SEGUNDA PERMUTANTE** ou de terceiros;
d) A partir da transmissão da posse dos imóveis mencionados na Cláusula 2, assumir, isoladamente, a responsabilidade por todas as despesas e os encargos administrativos, pessoas, trabalhistas, fiscais ou extrafiscais, que envolvam citados bens, nos termos da Cláusula 7;
e) Promover, em até 15 (quinze) dias contados da imissão na posse dos imóveis a serem recebidos, termo de vistoria;
f) Diligenciar, assumir e quitar todos os atos e despesas inerentes a Escritura Pública definitiva de Permuta sobre os móveis que lhes caibam, descritos na Cláusula 2;
g) Manter o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ónus e ações, gravames, hipotecas ou qualquer outro impeditivo.

10.2. São obrigações da **SEGUNDA PERMUTANTE**, dentre outras constantes deste Contrato:

a) Diligenciar, assumir e quitar todas as despesas decorridas de sua posse no imóvel objeto;
b) Conceder ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** o direito de ir pessoalmente ou através de prepostos, depois de identificados ao Mestre de Obra ou Encarregado, fiscalizar a construção mediante prévio aviso e agendamento, ocasião que terão o livre acesso à obra, observada a alínea "b" do Item 10.1;
c) Prestar as informações no menor prazo possível, por escrito se necessário, que forem solicitados pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** a respeito do andamento da obra, do lançamento do empreendimento, *etc.*;

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

d) Entregar as unidades comprometidas nos prazos previstos neste Contrato e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo e planilha de acabamentos a serem elaborados;
e) Assumir e quitar todas as despesas inerentes a transmissão de propriedade do imóvel objeto e frações ideais que lhe couberem;
f) Reparar, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da entrega das chaves, os vícios e defeitos que forem reclamados no termo de vistoria, nas condições e prazos previstos em lei;

11. DO VALOR DO NEGÓCIO

11.1. Posteriormente, por ocasião da definição do produto, característica é que poderão determinar o valor do negócio, ocasião em que celebrarão aditivo ao presente contrato para fins de correção e demais informações fiscais.

12. DA MULTA

12.1. No caso de as partes infringirem qualquer Cláusula contratual responderá por perdas e danos e prejuízos causados, bem como à multa contratual fixada no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), definindo-se como sendo Cláusula Penal, mais as despesas e honorários advocatícios que serão motivados pela rescisão, desde já fixados na ordem de 20% (vinte por cento).

13. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

13.1. O presente Contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, valendo não só entre as Partes, mas também aos seus sucessores herdeiros ou legatários renunciando os contratantes a Cláusula de arrependimento estabelecida no artigo 420 do Código Civil Brasileiro. A presente Promessa de Permuta também se submete aos procedimentos e imposições da Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe sob edificações e as incorporações imobiliárias e também o Código Civil Brasileiro que disciplina os condomínios.

13.2. Ressalva-se, caso as Partes desde que em comum acordo resolvam distratar o presente negócio poderão assim fazê-lo, independentemente de Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

14. DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA EXPRESSA

14.1. Declaram e convencionam as Partes que ficam suspensas todas e quaisquer obrigações da **SEGUNDA PERMUTANTE**, constantes no presente Instrumento, até que sejam superadas as seguintes condicionantes:

a) Diligenciamento para verificação dos Contratos Sociais, documentos pessoais e documentos pessoais dos sócios de ambas as partes e suas respectivas Certidões Negativas em Geral;
b) Análise positiva de ocupação e condições de solo;
c) Análise de viabilidade técnica, comercial e financeira do empreendimento e a consequente expedição das viabilidades junto aos órgãos municipais, estaduais, federais, ambientais, observando os recuos necessários para consolidação do projeto que se pretende;
d) Análise ambiental positiva;
e) Inexistência de condições técnicas impeditivas de utilização do imóvel para o fim pretendido;
f) Análise jurídica positiva da documentação do imóvel;
g) Consulta positiva aos órgãos públicos competentes e ao Registro de Imóveis;
h) Demais análises positivas que se fizerem necessárias para conclusão do Estudo de Viabilidade;

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno

14.2. Enquanto não forem cumpridos integralmente os critérios regrados nesta Cláusula e/ou a extinção de qualquer empecilho que impeça ou limite o desenvolvimento do empreendimento ora prospectado, ou seja, enquanto não ocorrer a habilitação documental do imóvel objeto, nos termos da Cláusula 14.1, bem como a expedição das viabilidades construtivas junto aos órgãos competentes, que permitam a **SEGUNDA PERMUTANTE** a empreender na forma por ela almejada, sem qualquer limitação, observado em especial a alteração dos dispositivos legais vigentes, encontrar-se-ão sem efeito todos os dispositivos deste Instrumento, mesmo que se relacionem a compromissos acessórios, isto por se tratar de uma **CONDIÇÃO SUSPENSIVA EXPRESSA**, nos termos do art. 121, 125 e 128, todos do Código Civil.

14.3. Todavia não sendo viabilizada a construção do empreendimento pretendido, seja parcial ou total, verificada a sua inviabilidade, impossibilidade, comprometimento ou risco considerável para sua execução, o presente negócio perderá seu objetivo, tornando sem efeito os compromissos assumidos pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, sendo resolutório o negócio celebrado.

15. DAS DECLARAÇÕES

15.1. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do Contrato, obrigando-se a comprová-las sempre que solicitadas pela **SEGUNDA PERMUTANTE**:

a) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam comprometer os direitos creditórios da **SEGUNDA PERMUTANTE**, exceto pelo expressamente previsto neste Contrato;
b) Veracidade das indicações sobre a identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;
c) A inexistência de dívida ativa sobre os imóveis ora permutados, sejam Federais, Estaduais e/ou Municipais.
d) Que não se encontram vinculados como empregadores junto ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), nem como produtores rurais, de acordo com os termos do Decreto nº 3.048/99 que regulamenta a Lei nº 8.212/91.

15.2. A **SEGUNDA PERMUTANTE** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do Contrato, obrigando-se a comprová-las sempre que solicitadas pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE**:

a) As futuras unidades imobiliárias ora alienadas não fazem/farão parte de seu ativo permanente, estando desobrigada a apresentar a CND do INSS, conforme determinado pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02.10.2014, em seu art. 17, inciso I, bem como também está dispensada de apresentar Certidão Negativa de Tributos Federais, nos termos do mesmo dispositivo;
b) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam comprometer os direitos creditórios do **PRIMEIRO PERMUTANTE;**
c) Veracidade das indicações sobre sua identidade e de seus sócios, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

16. DA CORRETAGEM

16.1. As Partes declaram, para os devidos fins, que a presente negociação não foi intermediada por corretor de imóveis.

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

17. DAS COMUNICAÇÕES

17.1. Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas Cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer parte far-se-ão por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registro e por Aviso de Recebimento (AR) ao endereço constante do Contrato. Ainda, serão aceitas as comunicações realizadas pelos endereços eletrônicos constantes no preâmbulo.

17.2. As Partes comunicarão, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, constante do preâmbulo, autorizando, se não fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através do edital.

18. DO SIGILO CONTRATUAL

18.1. Salvo quando o presente contrato disponha de forma diversa, cada Parte obriga-se a manter em sigilo e confidencialmente, bem como a não divulgar ou permitir que seja divulgada a qualquer pessoa, utilizar ou permitir que seja utilizada (seja oralmente, por escrito ou por qualquer outro meio), qualquer informação relacionada com a atividade, processos técnicos, comerciais e financeiros da outra Parte, bem como informações relacionadas à viabilidade técnica e financeira do empreendimento, seus projetos, aprovações e demais autorizações.

18.2. Quaisquer informações e/ou dados, aos quais seja aplicável o item anterior e que respeitem a qualquer uma das Partes, poderão, no entanto, ser transmitidas pelas outras Partes a: *(i)* quaisquer outras pessoas ou entidades que com a mesma estejam em relação de grupo; *(ii)* quaisquer dos seus prepostos, empregados, administradores e diretores de quaisquer das pessoas ou entidades supra mencionadas, os quais se encontrem abrangidos por obrigações de confidencialidade; e, *(iii)* na medida, e apenas quando tal se mostre necessário para as finalidades do presente Instrumento, e desde que a respectiva parte tome todas as medidas razoáveis de forma a assegurar (designadamente a celebração de acordos de confidencialidade quando tal se mostre apropriado) que a pessoa ou entidade em causa mantém a mesma informação confidencial e não a utiliza para fins diferentes daqueles para os quais a informação foi prestada.

18.3. O disposto nesta cláusula não se aplica a: *(i)* prestação de informações a quaisquer entidades governamentais ou outras entidades ou organismos regulamentares, quando oficialmente e formalmente intimados para tal; *(ii)* informações que sejam já do conhecimento público ou se tornem de conhecimento público sem que tenha havido descumprimento da respectiva parte; e, *(iii)* informações que sejam já do conhecimento da respectiva parte antes desta as ter recebido.

18.4. Cada Parte deverá tomar as medidas necessárias de forma a garantir a conservação em segurança de quaisquer materiais e informações, bem como de quaisquer documentos que se encontrem na sua posse ou controle e que contenham ou registrem aquelas informações, bem como restringir o acesso aos mesmos, na medida do necessário para prossecução da presente Cláusula.

18.5. As obrigações de confidencialidade previstas nesta Cláusula persistirão mesmo após a cessação do presente Contrato (seja qual for a causa ou forma de cessação) e enquanto tal informação não for do conhecimento público. Caso haja violação dos deveres ora estabelecidos, responderá a Parte infratora pelas perdas e danos a que tiver dado causa.

21. DA POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2023
TABELIONATO
Notas e Protestos
Porto Belo/SC

21.1. Com base na **Lei n.° 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)** os **PERMUTANTES** declaram sob todos os termos da legislação que, de forma livre, **CONSENTIU/CONSENTIRAM** em informar seus dados pessoais para a **SEGUNDA PERMUTANTE**, necessários para a execução do contrato e procedimentos preliminares, nos termos do art. 7º, inciso V, do referido diploma legal, com a finalidade de se realizar a prévia análise cadastral para emissão das respectivas certidões junto aos órgãos públicos fiscais, judiciário, notarial, registral, entre outros que se façam eventualmente necessários, observada a finalidade ora descrita, e a confecção do presente instrumento, respeitados, ainda, a boa-fé e os princípios previstos no art. 6º da LGPD.

21.2. Em cumprimento à referida legislação, a **SEGUNDA PERMUTANTE** se obriga a respeitar a privacidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo, conforme art.°46 da LGPD, os dados pessoais e sensíveis fornecidos pelos mesmos em função deste instrumento, salvo os casos em que seja obrigada, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros, de dispensa de consentimento previstos em lei ou nas hipóteses convencionadas neste instrumento.

21.3. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara estar cientee concordam que os termos, informações e dados pessoais contidos neste instrumento serão repassados a empresas e profissionais responsáveis pelos lançamentos contábeis e fiscais, sobretudo, para a Receita Federal, Estadual e Municipal e, posteriormente, serão também encaminhados para a administradora de condomínio, tabelionato e fólio imobiliário competente, para fins de transferência da posse e propriedade do imóvel objeto deste contrato, a fim de viabilizar o cumprimento de toda e qualquer obrigação legal ou regulatória inerente à finalidade deste contrato, conforme autoriza o art. 7º, inciso II, da LGPD.

21.4. Nos termos do art. 7º, inciso VI, da LGPD, a **SEGUNDA PERMUTANTE** está autorizada a realizar o tratamento de dados pessoais do **PRIMEIRO PERMUTANTE** para assegurar o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativos ou arbitrais que possam decorrer do presente contrato e, com base no art. 7º, inciso IX, da LGPD, a **SEGUNDA PERMUTANTE** ostenta legítimo interesse em armazenar, acessar, avaliar, tratar, transferir, compartilhar e comunicar sob qualquer forma e por tempo indeterminado, até que se configure necessário, todos e quaisquer contratos, e-mails, mensagens por aplicativos, cartas e demais documentos relativos ao objeto deste contrato.

21.5. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** está ciente e concorda que a operação de tratamento de dados pessoais é e sempre será realizada unicamente em apoio e promoção às atividades desenvolvidas internamente pela **SEGUNDA PERMUTANTE,** ou ainda por meio de empresas e escritórios especializados contratados por esta. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** concorda que tais atividades compreendem o compartilhamento de dados relacionados a comprovação dos direitos creditórios decorrentes deste instrumento, e sua eventual cessão para agentes ou instituições financeiras, se for o caso, inclusive na modalidade de garantia, ou ainda para defesa do cumprimento das obrigações assumidas pela **SEGUNDA PERMUTANTE** através desde instrumento, e o respectivo resguardo de direitos e responsabilidades, visando o cumprimento do direitos e obrigações decorrentes deste instrumento.

21.6. Ficam cientes, nesta oportunidade, que não poderá o **PRIMEIRO PERMUTANTE** reclamar qualquer direito e/ou eventual responsabilização em desfavor da **SEGUNDA PERMUTANTE** que versem sobre os dados pessoais que eles mesmos tornarem públicos, conforme preconiza o art. 7º, § 4º, da Lei nº 13.709/2018 - LGPD.

22. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes declaram aceitar o presente Contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo, ainda que ocorra morte, insolvência, falência ou concordata.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno

2023 TABELIONATO Notas e Protestos Porto Belo/SC

22.2. Fica devidamente convencionado entre as Partes que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** em cumprimento ao ajustado neste Contrato, conjuntamente com a **SEGUNDA PERMUTANTE** assinarão aditivo ao *Contrato Particular de Promessa de Permuta de Imóvel Urbano por Futuras Unidades Imobiliárias*, objetivando suprir as exigências cartoriais para a efetivação da averbação de registro imobiliário, em especial àquelas tratadas acerca da indicação das futuras unidades imobiliárias indicadas nesta permuta.

22.3. Após o registro da incorporação a **SEGUNDA PERMUTANTE** estará autorizada a fazer o lançamento oficial do futuro empreendimento, utilizando-se de todos os meios disponíveis para a promoção de publicidade e propaganda, em qualquer veículo de comunicações, seja TV, jornais, rádios, redes sociais, *etc.* Igualmente, a qualquer tempo poderá executar a instalação de tapumes, com a indicação de propagandas e publicidades, fazendo isto onde bem entender, independentemente de consentimento ou autorização prévia do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, sempre em respeito à legislação pertinente. Correrão por conta exclusiva da **SEGUNDA PERMUTANTE** todos os custos e responsabilidades advindos do quanto supracitado.

22.4. É faculdade da **SEGUNDA PERMUTANTE** realizar a compra de móveis e equipamentos necessários para o mobiliamento e utilização do Hall de entrada do prédio, áreas de lazer, salão de festa e jardins do empreendimento desenvolvido no imóvel objeto, cujo custo poderá ser rateado entre todas as futuras unidades, exceto em relação às unidades dadas em permuta ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, sendo o ônus integralmente suportado pela **SEGUNDA PERMUTANTE**.

22.5. Os termos deste Instrumento, até o seu integral cumprimento, prevalecerão ao direito de terceiros de boa-fé que possuam vínculos jurídicos com o **PRIMEIRO PERMUTANTE**, especialmente tratados pela alienação de unidades de apartamentos, boxes de garagem ou outras contidas no empreendimento a ser edificado no imóvel objeto.

22.6. Qualquer tolerância da **SEGUNDA PERMUTANTE** quanto à cobrança de multa e acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do Contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do Contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

22.7. O presente Instrumento substitui toda e qualquer relação contatual prévia havida entre as Partes até a presente data, ficando sem validade a eficácia quaisquer outros documentos previamente pactuados ou correspondências já trocadas entre as Partes, bem como quaisquer anteriores entendimentos verbais que tenham por objeto a transação objeto deste Instrumento. Seja qual forem as alterações a este Contrato, somente terão validade e eficácia se forem devidamente formalizadas através de aditamento contratual firmado por escrito pelos representantes legais das Partes, ficando ainda acordado que compromissos ou acordos verbais não obrigarão as Partes.

23. DO FORO DE ELEIÇÃO

23.1. Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da circunscrição judiciária de Porto Belo/SC, quaisquer que sejam a sede da contratante, com exclusão dos demais.

E por estarem justos, contratados e acordados, firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas, e tudo presente.

Itapema/SC, 27 de janeiro de 2023.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTROGILDO MOITINHO CINGANO
PRIMEIRO PERMUTANTE

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA
SEGUNDA PERMUTANTE

BARON IMOVEIS LTDA
ANUENTE

Testemunhas:

Nome:
CPF:

041 241 939 47.

Nome:
CPF:

Reconheco a assinatura por AUTENTICIDADE de:
JAISON DE CAMPOS; LEANDRO CORADINI; ESTROGILDO MOITINHO CINGANO.....
.....
Dou fé. Porto Belo/SC, 27/01/2023 - 16:17:18
Emol: R$12,69 - Selo R$10,17 - Total = R$22,86
Tabelionato de Notas e Protestos de Porto Belo/SC
Karine Bonfada - Escrevente Notarial
Selo digital de fiscalização - Normal GSA09014-5OP8, GSA09015-N8N6, GSA09016-UYPX
Confira os dados do ato em: www.tjsc.jus.br/selo
Estado de Santa Catarina

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PORTO BELO

Rua Aderbal de Souza, nº 150, Bal Pereque PORTO BELO
CEP: 88210000 - Tel: (47) 3098-7737

Licença Ambiental Prévia
7178/2023

Verifique a veracidade das informações usando o QRcode ao lado ou acessando o endereço web abaixo:

https://sinfat.ciga.sc.gov.br/licenca/baixar/58694/31035

FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PORTO BELO, com base no processo de licenciamento ambiental URB/34451 e parecer técnico nº 26041/2023, concede a presente Licença Ambiental Prévia à atividade abaixo descrita:

Empreendedor

Nome: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

CPF/CNPJ: 31633248000113

Endereço: R SAUL LAURO DE SOUZA, nº 16, JARDIM DOURADO

CEP: 88210000

Município: PORTO BELO

Estado: SC

Empreendimento

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS - 31633248000113

Atividade Licenciável: 71.11.07 - CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL, SERVIÇOS) LOCALIZADOS EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTES CONDIÇÕES

Endereço: R LEONOR BARON, nº 397, JARDIM DOURADO

CEP 88210000

Município: PORTO BELO

Estado: SC

Coordenadas UTM X 738674.76, Y 6994580.94

Da viabilidade

Licença Ambiental Prévia para condomínios de edifícios de uso misto para Praiholl Empreendimentos localizado na Rua Saul Lauro de Souza , 397, Jardim Dourado, Porto Belo/SC.

Descrição do Empreendimento

Conforme Resolução Consema nº 99/2017, o empreendimento possui Código de Atividade

71.11.07 - Condomínios de edifícios de uso misto(comercial, residencial, serviços), localizados em municípios onde se observe pelo menos uma das seguintes condições:

a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto da atividade.

Pot. Poluidor/Degradador: Ar: P Água: M Solo: M **Geral: M.**

Porte Grande*: AE (1) > 100.000 ou NH > 100 (EAS)

*Deve prevalecer o parâmetro que implique em maior porte.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

NH: 220 e **AE (1):** 20.330,98 m²

Endereço: Rua Saul Lauro de Souza , 397, Jardim Dourado, Porto Belo/SC.

Coordenadas UTM: X 738674.76; Y6994580.94.

Matrículas:

N° 25.265 – Área de 1.290,12 m². Inscrição Imobiliária 01.01.011.0475.001.001.

Quadro de áreas do empreendimento:

Área total do terreno: 1.290,12 m² (de acordo com a matrícula N° 25.265).

Área total a ser edificada: 20.330,98 m².

Características gerais do empreendimento:

Unidades Habitacionais (NH):220

Número de unidades comerciais:6

Quantidade de blocos/torres:1

Número de pavimentos:31

População estimada para a fase de operação:792 contribuintes residenciais e 52 contribuintes comerciais.

Energia elétrica:fornecido pelaCELESC.

Abastecimento de água:será fornecido pela empresa concessionária Porto Belo Abastecimento (EBS).

Demanda hídrica do empreendimento na fase de instalação: 5 m³/dia (50 l/trabalhador.dia).

Demanda hídrica do empreendimento na fase de operação: 161 m³/dia (consumo per capita de 200 l/contribuintes.res e 50 l/contribuintes.comer).

Esgotamento Sanitário:

Geração de efluentes:na fase de instalação, estima-se uma geração de 5 m³/dia de efluentes sanitários domésticas (50 l /trabalhador.dia). Para a fase de operação, resulta-se em uma vazão média de 129,32 m³/dia estabelecendo as contribuições de esgoto per capta para os844 ocupantes do empreendimento em 160 l/hab.dia.contribuintes.res (80% da utilização de água per capta) e 50 l/hab.dia.contribuintes.comer,caracterizados como esgoto doméstico/sanitário, provenientes da utilização das unidades habitacionais (apartamentos) por parte dos moradores, bem como dos colaboradores das salas comerciais.

Tratamento de efluentes: na fase de instalação, será adotado um tanque de descarte com o volume de 30,6m³ nas dimensões de 3,5x3,5x2,5m, ao qual devera ser esgotado periodicamente por uma empresa qualificada, para o correto destino final do esgoto gerado pela edificação durante o processo de instalação da obra. Na fase de operação, o condomínio terá estação de tratamento dos efluentes de tratamento de esgoto (ETE) de lodo ativado convencional.

Resíduos sólidos a serem gerados:

Resíduos gerados pela demolição das benfeitorias na fase de instalação:estima-se 121,05 toneladas m³ de resíduos sólidos da construção civil.

Fase de operação do empreendimento: estima-se uma quantidade de 884,00 kg/dia de resíduos sólidos domésticos a serem gerados pelos moradores, considerando um total de aproximadamente 844 contribuintes no empreendimento com geração per capita de 1,047 kg/habitante/dia.

Estimativa de mão de obra durante a instalação e operação do empreendimento:previsão de até 100 funcionários desde a construção até o gerenciamento do condomínio.

Estimativa de custo total:R$ 60.000.000,00 paraa execução do projeto.

Cronograma de Implantação:48 meses (4 anos).

Ações mitigadoras

- Impacto Ambiental:variação da morfologia do terreno. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**uma vez que área do empreendimento é totalmente plana a variação morfológica do terreno será mínima, não representando dano ambiental e consequentemente não necessitando de medida de mitigação ambiental para este quesito.

- Impacto Ambiental:alteração na drenagem superficial. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:h**averá alteração da drenagem uma vez que haverá movimentação de solo no local bem como sua futura impermeabilização, para este, será implantado sistema de drenagens na obra para que não se tenha problemas de alagamentos na obra e em propriedades vizinhas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

- Impacto Ambiental:erosão superficial do solo. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**a erosão do solo ocorrerá durante as execuções das obras, para este será implantado sistema de drenagens na obra para que não corra carreamento de material na obra e em propriedades vizinhas.

- Impacto Ambiental:geração de ruídos. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**O nível de intensidade sonora (expresso em decibéis db), durante as fases de implantação (construção do condomínio), não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pelas normas NBR 10.152 e Resolução CONAMA n° 01/90. Além disso, os horários de execução de obras (com geração de ruídos) ficam restritos aqueles utilizados pelo comércio, tendo início por volta das 8 horas da manhã e término após as 18:00 h nos meses de horário normal e 19:00 h nos meses de horário de verão.

- Impacto Ambiental:geração de resíduos sólidos. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**os resíduos sólidos da construção civil é que gerarão o maior impacto durante a implantação do condomínio. Estes deverão ser destinados a um aterro de construção civil e se houver resíduos contaminantes, deverão ser enviados para aterro industrial. Para isso serão contratadas empresas de coleta e transporte destes resíduos com a licença ambiental para os mesmos, considerando também o comprometimento de descarte em aterros licenciados. Na fase de operação do condomínio os resíduos sólidos serão de origem doméstica. A coleta de lixo doméstico é concessionária de resíduos sólidos de Porto Belo/SC.

- Impacto Ambiental:geração de resíduos líquidos. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**será adotado um tanque de descarte com o volume de 30,6m³ nas dimensões de 3,5x3,5x2,5m, ao qual deverá ser esgotado periodicamente por uma empresa qualificada, para o correto destino final do esgoto gerado pela edificação durante o processo de instalação da obra.
Após a finalização da obra e operação do empreendimento, o mesmo contara com sistema de tratamento de efluentes com lodo ativado.

- Impacto Ambiental:alteração / perda de habitats. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**atualmente a área está inserida em um ambiente altamente urbanizado e o terreno encontra-se sem vegetação arbórea, desta forma não apresentando alteração/perda de habitat por sua atual degradação ambiental, sendo assim não necessitando medida mitigadora tal para impacto.

- Impacto Ambiental:aumento na circulação de pessoas na área. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**haverá o aumento da circulação de pessoas na área com a presença das pessoas responsáveis pela construção do empreendimento e posteriormente pela ocupação do condomínio, como mitigação pelo aumento desta circulação as medidas de controle ambientais estão sendo tomadas, desde regulação do horário das obras, coleta e tratamento dos efluentes gerados durante e posteriormente a obra, apartamento amplos aos moradores com vagas para carros para todos os apartamentos bem como todas as outras medidas já mencionadas como mitigação dos impactos ambientais.

- Impacto Ambiental:aumento no tráfego de veículos automotores. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**o aumento do trafego de veículos automotores será gradual, de acordo com a ocupação do condomínio pelos novos moradores, este impacto é mitigado uma vez que todos os apartamentos contam com vagas de garagens, bem como vagas de visitantes do condomínio.

- Impacto Ambiental:alteração visual. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**este impacto é inevitável em função da construção do prédio e não há como ser mitigado.

- Impacto Ambiental:geração de empregos (mão de obra) no município. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**será demandada mão de obra desde a construção até o gerenciamento do condomínio, sendo assim grande geradora de emprego para a cidade e região..

- Impacto Ambiental:modificações no cotidiano das populações circunvizinhas. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**há modificação do cotidiano dos locais desde a construção até a ocupação do empreendimento, este impacto será gerenciado pelo cumprimento de todos os controles ambientais já descritos bem como em contrapartida também haverá aumento da segurança da área com a instalação de sistemas de segurança do condomínio e em entorno.

- Impacto Ambiental:ocupação do solo. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**a ocupação do solo se dará em conformidade com o plano diretor do município, não cabendo mitigação.

- Impacto Ambiental:valorização das propriedades locais e circunvizinhas. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:** haverá uma valorização da região com a construção do empreendimento uma vez que possibilita a criação de novos negócios e comércios para atendimento dos novos moradores.

- Impacto Ambiental:aumento na arrecadação tributárias. **Medidas mitigadoras a serem adotadas:**a arrecadação tributaria também será significativa uma vez que trará dividendos a municipalidade durante a obra, compra e venda dos imóveis e ainda com a vinda de novos moradores.

Aspectos Florestais

- Conforme constatado *in loco*, não há vegetação no imóvel (somente plantas de ajardinamento), atualmente o imóvel já esta ocupado por construções de alvenaria que serão demolidas para a construção do prédio.

- De acordo com o levantamento realizado no EAS, a área NÃO incide em área de preservação permanente (APP), segundo art. 4º da Lei Federal 12.651/2012 e suas complementações.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

- Não há remanescentes florestais ou indivíduos arbóreos isolados de espécies nativas da mata atlântica no terreno do empreendimento passíveis de autorização de corte.

Diagnóstico de fauna (dados primários):

Caracterização da herpetofauna: não foram observados indivíduos *in situ.*

Caracterização da avifauna: tiê-preto (*Tachyphonus coronatus*), tapicuru-de-cara-pelada (*Phimosus infuscatus*), Guaracava-de-barriga-amarela (*Elaenia flavogaster*), rolinha-roxa (*Columbina talpacoti*), sanhaço-do-coqueiro (*Thraupis palmarum*), bem-te-vi (*Pitangus sulphuratus*), urubu-preto (*Coragyps atratus*), garrinchão-de-bico-grande (*Cantorchilus longirostris*), sabiá-barranco (*Turdus leucomelas*), biguá (*Nannopterum brasilianum*), caturrita (*Myiopsitta monachus*), joão-de-barro (*Furnarius rufus*), cambacica (*Coereba flaveola*), andorinha-pequena-de-casa (*Pygochelidon cyanoleuca*), corruíra (*Troglodytes musculus*).

Caraterização da mastofauna: não foram observados indivíduos *in situ.*

Programas ambientais

- Programa de gestão e supervisão ambiental;

- Programa de educação ambiental;

- Programa de controle ambiental da operação de máquinas;

- Programa de gerenciamento de resíduos sólidos e efluentes;

- Programa de controle de erosão;

- Programa de controle da alteração da qualidade do ar;

- Programa de monitoramento do paisagismo e arborização urbana.

Medidas compensatórias

- Compensação pelo uso de APP: não aplicável.

- Compensação por corte de Mata Atlântica: não aplicável.

- Compensação do SNUC: não aplicável.

Condições específicas

1. Apresentar projetos arquitetônico e hidrossanitário devidamente aprovados pela secretaria de planejamento urbano - SEPLAN, por hora do pedido de LAI, acompanhados de memoriais descritivos e suas respectivas ARts.
2. Os parâmetros construtivos, em eventual fase subsequente do processo de licenciamento, deverão seguir integralmente projetos aprovados pela Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN e código urbanístico.
3. Apresentar ART de execução da obra por hora do pedido de LAI.
4. No ato de pedido de Licença Ambiental de Instalação - LAI, deve ser apresentado o detalhamento executivo dos programas ambientais indicados no estudo ambiental: Programa de gerenciamento dos resíduos da construção civil (PGRCC), acompanhado de respectiva ART.
5. Tratamento de efluente provisório a ser utilizado na fase de obras deverá ser aprovado pela SEPLAN, juntamente com o projeto hidrossanitário. Banheiros químicos poderão ser utilizados na fase inicial da obra (aproximadamente 45 dias), até que o sistema provisório esteja concluído, desde que seja apresentado contrato de locação dos itens e cópia da licença de operação da empresa apta a coleta, transporte e destinação do efluente gerado, por hora do pedido de LAI.
6. Apresentar ART do responsável técnico pelo monitoramento e manutenção do sistema provisório de esgotamento sanitário, por hora do pedido de LAI
7. O empreendimento deverá obrigatoriamente prever sistema de captação de água pluvial, devidamente aprovado pela SEPLAN.
8. As atividades operacionais diárias deverão ser realizadas conforme as Leis Complementares nº 33, 34 e 35/2011 do Município de Porto Belo/SC.
9. A disposição e/ou tratamento final dos resíduos sólidos da construção civil, na eventual fase subsequente do processo de licenciamento, deverão ser realizadas por empresas devidamente licenciadas, devendo o empreendedor comprovar através de notas fiscais e ou manifestos o seu descarte, apresentando-os na fase de LAO, conforme Resolução do CONAMA 307/2002.
10. Por hora da eventual instalação e/ou operação do empreendimento todos os resíduos passíveis de reciclagem deverão ser separados e posteriormente destinados a coleta seletiva.
11. Na fase de LAI, apresentar alvará(s) de demolição das edificações presentes nos lotes.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

12. Todos os controles ambientais e medidas mitigadoras citadas deverão ser cumpridos integralmente.
13. Apresentar na fase de LAI cópia da LAP.
14. Esta licença será cancelada caso sejam constatadas irregularidades ou em caso de não cumprimento de qualquer item acima mencionado ou por atuação em desacordo com a Legislação Ambiental em vigor.
15. Esta licença não autoriza a instalação e/ou operação do empreendimento.
16. Instalar placas de sinalização, segurança, uso de EPI's e qualquer outra necessária no perímetro da obra.
17. Instalar placa de identificação do empreendedor na entrada do perímetro da obra, contendo minimamente: número das licenças ambientais relacionadas LAP/LAI, validade, nome do responsável técnico pela execução do empreendimento e sua respectiva ART.
18. O empreendimento deverá contar com placas com identificação da empresa, responsável técnico pela execução da obra e número das respectivas licenças ambientais FAMAP.
19. Na eventual emissão da Licença Ambiental de Instalação e/ou de Operação, poderão ser apresentados e solicitados novos programas e controles ambientais para o correto funcionamento do empreendimento. É oportuno advertir ao empreendedor que o descumprimento de todas e quaisquer condicionantes previstas e qualquer alteração, modificação e ampliação sem prévia comunicação à FAMAP, tornam o empreendimento em questão passível de autuação.
20. Existindo vegetação de espécie nativa passível de Autorização de Corte (AuC) no terreno, deverá ser protocolado requisição nesta Fundação. A supressão de vegetação nativa sem autorização do órgão ambiental configura como crime ambiental, passível de responsabilização penal, civil e administrativa, de acordo com a Lei Federal nº 9605 /1998.
21. A Autorização de Corte de Vegetação somente será expedida juntamente com a Licença Ambiental de Instalação, nos termos da Resolução CONSEMA nº 98/2017. O protocolo, por si só, não substitui o documento de AuC, e não autoriza o corte de espécies nativas de vegetação.
22. Caso seja necessário a importação de material de aterro para a área objeto de licenciamento, o empreendedor deverá apresentar licença ambiental da empresa fornecedora do material;
23. Essa licença**NÃO AUTORIZA** atividade de terraplanagem em terreno com área e declividade superior ao permitido pela legislação municipal (Lei 2.705/2018).

Análise técnica

- Entende-se que foram atendidos minimamente os requisitos ambientais para emissão de LAP.

- A FAMAP não possui responsabilidade técnica e jurídica sobre os estudos ambientais e documentos apresentados nesta licença, sendo a elaboração, instalação e operação, assim como a comprovação quanto à eficiência destes, de inteira responsabilidade da empresa responsável e seus responsáveis técnicos.

Conclusão

- Diante do exposto, observa-se o cumprimento das exigências mínimas relacionadas à legislação ambiental acerca da emissão da Licença Ambiental Prévia (LAP).

- Sugere-se, portanto, o deferimento da mesma, vinculada ao cumprimento INTEGRAL de condicionantes e programas ambientais propostos. Na emissão da Licença Ambiental de Instalação (LAI), poderão ser apresentados e solicitados novos programas e medidas de controle ambiental para o correto funcionamento do empreendimento.

- É oportuno advertir o empreendedor que o descumprimento de todas e quaisquer condicionantes previstas e qualquer alteração, modificação e ampliação sem prévia comunicação à FAMAP, tomam o empreendimento em questão passível de autuação.

Descrição e caracterização da área

- Área de Influência Direta do empreendimento: foi delimitada um raio de 800 metros.

- Área Diretamente Afetada (ADA): compreende o terreno do empreendimento proposto, totaliza 1.290,12 m² (0,13 hectares).

- Região de entorno do empreendimento: empreendimento em área com o entorno urbanizado com um histórico de utilização em agricultura familiar.

- Rede de drenagem pluvial: Presente na rua do empreendimento, conforme certidão de drenagem emitida pela SEPLAN.

- Zoneamento municipal: Macrozona Urbana de Qualificação 4 (MUQ 4).

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

- **Suscetibilidade a ocorrências de alagamentos e inundações:** de acordo com a CRPM o empreendimento é classificado como risco alta de suscetibilidade. Entretanto, o Parecer de Risco de alagamentos/inundações emitido pela Defesa Civil de Porto Belo classifica a área como de Risco Alto, tendo em vista que não existe histórico de alagamentos e inundação no imóvel e/ou seu entorno direto nos últimos 04 anos.

- **Vestígios Arqueológicos:** não existem registros junto ao IPHAN da ocorrência de vestígios arqueológicos na área próxima ao empreendimento, e não foram encontrados vestígios históricos ou artísticos que possam ser afetados pela implantação e operação do empreendimento.

- **Geologia**: a área do imóvel localiza-se sobre Depósitos Planície Lagunar.

- **Geomorfologia**: a área do imóvel localiza-se sobre Planícies Fluvomarinhas (brejos).

Documentos que fundamentam o parecer

-De acordo com reunião do CONDEMA de 22/03/2022 ficou definida a obrigatoriedade do Órgão Municipal de Meio Ambiente não mais solicitar algumas certidões específicas como: viabilidade de abastecimento de água, coleta de resíduos domésticos - comuns e recicláveis bem como certidão de diretrizes específica da Secretaria de Planejamento Urbana.

- Conforme orientações do setor jurídico da FAMAP ao setor de licenciamento, a decisão foi tomada em razão de mudanças no código estadual de meio ambiente (Lei Estadual N° 14.675/2009) e foi deliberada pela reunião do CONDEMA a criação da Instrução Normativa Nº 6 da FAMAP que rege tal atividade.

Documentos entregues:

- Requerimento assinado pelo responsável técnico.

- Procuração assinada pelo empreendedor para representação por parte do técnico responsável;

- Matrículas atualizadas e/ou espelhos cadastrais dos imóveis.

- Contrato de promessa de permuta entre a empresa responsável pelo empreendimento Praiholl Empreendimentos e os proprietários da matrícula.

- CNPJ e contrato social atualizado da empresa responsável pelo empreendimento.

- Parecer de Risco de alagamentos/inundações Nº 32/2023, emitido na data de 27/02/2023 pelo Coordenador da Defesa Civil de Porto Belo Cláudio Silvino da Silva. A área é classificada como de Risco Alto para ocorrência de fenômenos de inundação ou alagamento conforme CPRM, 2013 e carta de suscetibilidade de 2015, segundo o parecer eles classificam a área como de Risco Alto considerando que não existe histórico de alagamento / inundação no imóvel e ou seu entorno direto nos últimos 04 anos e, portanto, não se opõe a ocupação da área para os devidos fins.

- Declaração de suscetibilidade à inundação e/ou alagamento assinada pelo técnico responsável, com ART de acompanhamento.

- Certidão de viabilidade de coleta de resíduos sólidos recicláveis e pela coleta de resíduos sólidos orgânicos (comum) em via pública, com atendimento na localidade do empreendimento. Emitido pela Reciclagem Wanat (Reciclagem NMJW LTDA ME), em 23/02/2023.

- Estudo Ambiental Simplificado (EAS) apresentado em conformidade com a IN 006/2023, com ART dos responsáveis pela elaboração.

- Demais documentos anexados ao processo do SINFAT.

Local e data

-Porto Belo, 29 de setembro de 2023.

Equipe técnica

- Felipe Ghedin Vieira, matrícula 85-1.

- Richardson Guenther Schechi, matrícula 55/01.

- Samara Dumont Fadigas, matrícula 87-01.

Documentos em Anexo

Nada consta.

Condições de Validade

I. Aplicam-se as restrições contidas no procedimento de Licenciamento Ambiental e na Legislação Ambiental em vigor.

II. Aplicam-se as condições de validade expressas neste documento e seus anexos.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

III. Esta licença não autoriza o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.

IV. A Licença Ambiental de Instalação - LAI deve ser requerida antes do vencimento desta LAP.

V. Havendo alteração dos atos constitutivos do empreendimento, cópia da documentação deve ser apresentada a este órgão licenciador sob pena do empreendedor acima identificado continuar sendo responsável pela atividade / empreendimento licenciado por este documento.

Prazo de Validade

A presente licença é **válida por 48 meses** a partir da assinatura e observadas as condições deste documento.

Data, local e assinatura

PORTO BELO, 04 de outubro de 2023	FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO **PRESIDENTE**

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCIS FRANCISCO LOPES PINHEIRO em 04/10/2023 07:46:22

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2024 **9597423-5**
Inicial
Individual

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

1. Responsável Técnico

RICARDO TIBURTIUS LOGULLO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 1703025849
Registro: 072673-6-SC

Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Praiholl Empreendimentos Ltda
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Saul Lauro de Souza
Nº: s/n
Complemento:
Bairro: Jardim Dourado
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Valor: R$ 500,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Praiholl Empreendimentos Ltda
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Saul Laudo de Souza
Nº: s/n
Complemento:
Bairro: Jardim Dourado
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Data de Início: 02/12/2024
Previsão de Término: 20/03/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Estudo Impacto Ambiental
Diagnóstico Ambiental

Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais

Dimensão do Trabalho: 20.338,98 Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Participação no Estudo de Impacto de Vizinhança

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

AREA/ITAJAI - 17

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 02/12/2024: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 99,64 | Data Vencimento: 12/12/2024 | Registrada em: 02/12/2024
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002404000542640

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

PORTO BELO - SC, 02 de Dezembro de 2024

RICARDO TIBURTIUS LOGULLO:03453416945
Assinado de forma digital por RICARDO TIBURTIUS LOGULLO:03453416945
Dados: 2024.12.02 16:08:55 -03'00'

RICARDO TIBURTIUS LOGULLO
034.534.169-45

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Dados: 2024.12.03 16:19:33 -03'00'

Contratante: Praiholl Empreendimentos Ltda
31.633.248/0001-13

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2023 **8765650-2**
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

JESSYCA NECKEL PRADO
Título Profissional: Engenheira Civil
RNP: 2218182661
Registro: 163078-6-SC

Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Praiholl Empreendimentos Ltda
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Saul Lauro de Souza
Nº: 16
Complemento:
Bairro: jardim dourado
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Valor: R$ 1.000,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Praiholl Empreendimentos Ltda
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Abdenago L Correia
Nº: s/n
Complemento: esq R Leonor Baron
Bairro: Pereque
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Data de Início: 02/05/2023
Previsão de Término: 03/07/2023
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Levantamento
Serviço topografico Planialtimétrico
Dimensão do Trabalho: 1.569,87 Metro(s) Quadrado(s)



5. Observações

Levantamento topográfico planialtimétrico de terreno urbano. Mat. 25265-ORITJC, com área de matrícula de 1.290,12m², e área total encontrada entre meio fio e borda da rua de 1.569,87m².

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 02/05/2023: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 96,62 | Data Vencimento: 12/05/2023 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

BALNEARIO CAMBORIU - SC, 02 de Maio de 2023

JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060
Assinado de forma digital por JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060
Dados: 2025.03.28 16:11:09 -03'00'

JESSYCA NECKEL PRADO

032.685.040-60

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Dados: 2025.04.04 13:58:47 -03'00'

Contratante: Praiholl Empreendimentos Ltda

31.633.248/0001-13

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO

25 2024 **9596587-2**
Inicial
Individual

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

1. Responsável Técnico

FRANCIANE LIMA SANTOS
Título Profissional: Engenheira Sanitarista e Ambiental
RNP: 2520890584
Registro: 189025-0-SC

Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Saul Lauro de Souza
Nº: 16
Complemento:
Bairro: Jardim Dourado
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Valor: R$ 1.000,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Praiholl Empreendimentos LTDA
CPF/CNPJ: 31.633.248/0001-13
Endereço: Rua Leonor Baron
Nº: 397
Complemento:
Bairro: Jardim Dourado
Cidade: PORTO BELO
UF: SC
CEP: 88210-000
Data de Início: 02/12/2024
Previsão de Término: 02/12/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Estudo
de Estudo de Impacto de Vizinhança

Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)



5. Observações

Participação em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ACEAMB - 55

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 02/12/2024: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 99,64 | Data Vencimento: 12/12/2024 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

PORTO BELO - SC, 02 de Dezembro de 2024

gov.br
Documento assinado digitalmente
FRANCIANE LIMA SANTOS
Data: 02/12/2024 13:33:56-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FRANCIANE LIMA SANTOS
091.875.009-14

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Dados: 2024.12.03 16:18:47 -03'00'

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Serviço Público Federal
CONSELHO FEDERAL/CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA 9ª REGIÃO

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

1-ART Nº: **2024/07795**

CONTRATADO

2.Nome: CARLOS ALBERTO ROCHA		3.Registro no CRBio: 101295/09-D	
4.CPF: 047.500.259-84	5.E-mail: biostoneconsultoria@gmail.com		6.Tel: (47)9782-1542
7.End.: SERVIDÃO ROCHA 119		8.Compl.:	
9.Bairro: ALTO PEREQUE	10.Cidade: PORTO BELO	11.UF: SC	12.CEP: 88210-000

CONTRATANTE

13.Nome: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA			
14.Registro Profissional:	15.CPF / CGC / CNPJ: 31.633.248/0001-13		
16.End.: RUA SAUL LAURO DE SOUZA S/Nº			
17.Compl.:	18.Bairro: JARDIM DOURADO	19.Cidade: PORTO BELO	
20.UF: SC	21.CEP: 88210-000	22.E-mail/Site:	

DADOS DA ATIVIDADE PROFISSIONAL

23.Natureza : 1. Prestação de serviço
Atividade(s) Realizada(s) : Proposição de estudos, projetos de pesquisa e/ou serviços; Realização de consultorias/assessorias técnicas; Coordenação/orientação de estudos/projetos de pesquisa e/ou outros; Supervisão estudos/projetos de pesquisa e/ou outros serviços; Emissão de laudos e pareceres;

24.Identificação : BIÓLOGO, CONSULTORIA AMBIENTAL.

25.Município de Realização do Trabalho: PORTO BELO			26.UF: SC
27.Forma de participação: EQUIPE	28.Perfil da equipe: BIÓLOGO, ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRA AMBIENTAL..		
29.Área do Conhecimento: Botânica; Ecologia; Ética; Zoologia;	30.Campo de Atuação: Meio Ambiente		
31.Descrição sumária : LEVANTAMENTO DA FAUNA E FLORA, ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.			
32.Valor: R$ 1.000,00	33.Total de horas: 200	34.Início: DEZ/2024	35.Término: DEZ/2025

36. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Data:

Assinatura do Profissional

gov.br Documento assinado digitalmente
CARLOS ALBERTO ROCHA
Data: 03/12/2024 10:38:47-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Data:

Assinatura e Carimbo do Contratante

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113

Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Dados: 2024.12.03 16:20:02 -03'00'

37. LOGO DO CRBio

CRBio-09

38. SOLICITAÇÃO DE BAIXA POR CONCLUSÃO

Declaramos a conclusão do trabalho anotado na presente ART, razão pela qual solicitamos a devida BAIXA junto aos arquivos desse CRBio.

Data: / /

Assinatura do Profissional

Data: / /

Assinatura e Carimbo do Contratante

39. SOLICITAÇÃO DE BAIXA POR DISTRATO

Data: / / Assinatura do Profissional

Data: / / Assinatura e Carimbo do Contratante

CERTIFICAÇÃO DIGITAL DE DOCUMENTOS

NÚMERO DE CONTROLE: 1762.2017.2959.3272

OBS: A autenticidade deste documento deverá ser verificada no endereço eletrônico www.crbio09.org.br

MUNICIPIO DE PORTO BELO
Processo Digital
Impressão Complemento - Complementos
: 6 : RODRIGO SCHULTZ

Processo Nº 1847 / 2023

Código Verificador: 33W5B4V0

Requerente: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

Detalhes: CERTIDÃO DE DRENAGEM PLUVIAL. ENDEREÇO: RUA LEONOR BARON, N° 397, BAIRRO JARDIM DOURADO, PORTO BELO SC (DIC: 11041).

Assunto: PLANEJAMENTO URBANO

Subassunto: CERTIDÃO

Data Abertura: 28/02/2023 11:48 **Data Previsão:** 15/03/2023

Parecer

Data: 02/03/2023 10:04

Certifico para os devidos fins que a Rua Leonor Baron, Bairro Jardim Dourado, onde estão localizado o imóvel DIC nº 11041, possui rede de drenagem pluvial.

RODRIGO SCHULTZ

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO BELO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Rua Irineu José Moreira, 156, Bairro Centro, Porto Belo/SC
CEP 88.210-000 – Telefone: (0**47) 3369-8649

SePlan

CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Este documento não garante o direito de construir

SEPLAN 190/2022

Requerente: Wilson Tessari Neto	**Protocolo/Data:** 001903/2022 10/03/2022
Loteamento/Inscrição Imobiliária Jardim Lindoia / 01.01.021.0709.001.001 Jardim Lindoia / 01.01.021.0696.001.001 Jardim Lindoia / 01.01.021.0683.001.001	**Lote/Quadra:** 6 / 0 7 / 0 8 / 0
Logradouro: Rua Saul Lauro de Souza, 103 Rua Saul Lauro de Souza, 133 Rua Saul Lauro de Souza, 147	**Bairro:** Jardim Dourado
Proprietário e/ou Possuidor: Cláudia Algayer da Rosa Marilandia Picolli e Outros Ângelo Maximiliano Maccari	
Localização do Imóvel: MUQ 4	
Atividade Pretendida: Residencial Multifamiliar	
Situação: POSSÍVEL – A permissão para início de obra se dá mediante a emissão de Alvará de Construção, Reforma, Ampliação, e/ou Demolição, o(s) qual(is) será(ão) emitido(s) após a aprovação dos Projetos Básicos Hidrossanitário e Arquitetônico em conformidade com o Plano Diretor.	
Observações: 1) É responsabilidade do proprietário a construção, reconstrução e conservação das calçadas em toda extensão das testadas do terreno, sejam edificados ou não, mantendo a padronização estabelecida no Decreto 1243/2014. O piso do calçamento não pode ser interrompido por degraus ou mudanças abrutas de nível, bem como não é permitido o rampeamento para acesso de veículos (Código de Obras, LC 34/2011, Art. 111 a 113); 2) É necessária a unificação dos lotes.	

Conforme Lei Complementar Municipal Nº 33/2011 e suas alterações, o imóvel supracitado encontra-se localizado no zoneamento a seguir:

Macrozona Urbana de Qualificação 4

Art. 40. A Macrozona Urbana de Qualificação 4 apresenta as seguintes características:

I - Área localizada no perímetro urbano, em região de expansão urbana, com potencial para a implantação de novos parcelamentos urbanos.

Art. 41. A Macrozona Urbana de Qualificação 4 tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - Garantir a implantação de infraestrutura para servir a futuras necessidades de urbanização e adensamento populacional;

II - Promover a criação de novas centralidades urbanas de uso misto e de uma paisagem urbana diversificada e de boa qualidade;

III - Gerar recursos financeiros, por meio da venda de potencial construtivo, para política de saneamento básico, habitação de interesse social, implantação de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e política de recuperação ambiental.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

O Zoneamento Macrozona Urbana de Qualificação 4 (**MUQ 4**) possui os seguintes parâmetros urbanísticos de ocupação do solo:

1. **Parâmetros para Construção:**
   - 1.1. Coeficiente de Aproveitamento
     - 1.1.1. Mínimo: Inexistente
     - 1.1.2. Básico(1): 3,00
     - 1.1.3. Máximo(1)(2)(3): 4,00
   - 1.2. Taxa de Permeabilidade do Solo: 5%
   - 1.3. Taxa Máxima de Ocupação do Solo: 85%
   - 1.4. Recuos
     - 1.4.1. Frontal: 4,00m (válido para todas as frentes com vias públicas, exceto quando houver especificação em contrário)
     - 1.4.2. Laterais(4)(5)(6)(8): 0,00m
     - 1.4.3. Fundos(4)(5)(6)(8): 0,00m
   - 1.5. Número Pavimentos
     - 1.5.1. Básico(7): 8 pisos com gabarito máximo de 28,00m
     - 1.5.2. Máximo(2)(3)(7)(8): 24 pisos com gabarito máximo de 84,00m

2. **Parâmetros da Atividade:**
   - 2.1. Grau de incomodidades(9)
     - 2.1.1. Não Incômodo: permitido
     - 2.1.2. Incômodos nível 1: permitido
     - 2.1.3. Incômodos nível 2: não permitido
   - 2.2. Emissão de ruídos(10)

---

(1) Não contarão para o índice de aproveitamento as áreas destinadas para garagens, e/ou lazer e/ou lojas comerciais dentro do volume com recuo zero e até mais 1 pavimento destinado exclusivamente para lazer (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 36 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 158 de 02/12/2020)

(2) Nos casos em que não houver a compatibilidade do potencial construtivo máximo com o máximo de pavimentos permitidos, a diferença do potencial construtivo necessário poderá ser adquirida mediante outorga onerosa, ou seja, para atingir o número máximo de pavimentos permitido. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 22 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(3) Permitido através da outorga onerosa do direito de construir ou transferência do potencial construtivo. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 4 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(4) Recuo mínimo obrigatório de 1,50 nas faces da edificação que apresentarem aberturas. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 2 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(5) Permitido recuo 0,00 (zero metros) nas divisas laterais e fundos até a altura máxima de 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros). Para edificações acima deste limite, o recuo das divisas de laterais e fundos respeitarão a distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) + 0,20m (vinte centímetros) para cada pavimento da edificação, excluindo até 3 pavimentos, desde que estes pavimentos sejam voltados exclusivamente para garagens, e/ou para lazer, e/ou para lojas comerciais. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 50 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 158 de 02/12/2021)

(6) São proibidos os avanços laterais e fundos além dos recuos obrigatórios inclusive para sacadas. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 9 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(7) 1 (um) pavimento destinado exclusivamente a lazer não contará para a quantidade total de pavimentos. Também não contarão para o número de pavimentos aqueles destinados para garagem, e/ou para lazer, e/ou para lojas comerciais, contidos dentro do volume permitido com recuo 0,00m (zero metros). (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 38 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(8) Números de pavimentos livres, nos casos de transferência do Potencial Construtivo. Com 25 ou mais pavimentos será observado recuo mínimo de 7,5 metros nos recuos laterais e fundos. (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo III, item 30 – Alterado pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(9) (Lei Complementar Municipal 33/2011, Anexo IV – Redação dada pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

2.2.1. Diurno: 65dB

2.2.2. Noturno: 60dB

2.3. Geração de tráfego e medidas mitigadoras[11]:

Classificação do Polo Gerador de Tráfego	Medida Mitigadora (Via Local – 13m)
BAIXO impacto (até 10 vagas de estacionamento)	-
MÉDIO impacto (de 11 a 50 vagas de estacionamento)	-
ALTO impacto (acima de 51 vagas de estacionamento)	Não permitido

2.4. Vagas para estacionamento ou garagem[12]:

2.4.1. Residencial

2.4.1.1. Multifamiliar Geminada: 1 vaga para cada unidade residencial

2.4.1.2. Multifamiliar: 1 vaga para cada 80,00m² (ou fração)

2.4.2. Comercial:

2.4.2.1. Comercial menor ou igual a 300m²: facultado quando em via local, ou 1 vaga para cada 50m² (ou fração) quando em via arterial ou coletora

2.4.2.2. Comercial maior que 300m²: contabilizar as vagas conforme item 3.4.2.1 para os 300m² iniciais, mais 1 vaga para cada 50m² (ou fração) de área construída do que exceder 300m² quando em via local, ou mais 1 vaga pra cada 25m² (ou fração) de área construída do que exceder 300m² quando em via arterial ou coletora

2.4.2.3. Centro comercial, shopping center, supermercado, hipermercado (maiores que 300m², válido para todas as vias): obrigatório pátio de carga e descarga com acesso separado do estacionamento, mais 1 vaga para cada 12,50m² (ou fração) da área destinada à venda do que exceder 300m²

2.4.2.4. Atacado (válido para todas as vias): obrigatório pátio de carga e descarga com acesso separado do estacionamento, mais 1 vaga para cada 25,00m² (ou fração) da área destinada à venda. Válido para todas as vias.

3. Deve ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para todos os empreendimentos de impacto.

São empreendimentos de impacto os centros comerciais, shopping centers, centrais de carga, centrais de abastecimento, estações de tratamento de efluentes, terminais de transporte, transportadoras com mais de 10 veículos de transporte, garagens de veículos de transporte de passageiros, cemitérios, crematórios, presídios, subestações de energia elétrica e atividades de extração mineral. Também são considerados empreendimentos de impacto as edificações comerciais e de serviços com área construída superior a 10.000m², industriais com mais de 5.000m², comerciais com mais de 100 vagas de estacionamento, habitacionais horizontais com mais de 20.000m² ou mais de 50 frações destinadas a unidades habitacionais, e habitacionais verticais com mais de 100 frações destinadas a unidades habitacionais, deste último excetuando os empreendimentos destinados ao Minha Casa, Minha Vida.

4. Acomodação de vagas de estacionamento de uso público, sejam em área pública ou privada, de acordo com o Estatuto do Idoso, Lei Federal 10.741 de 1º de outubro de 2003 e suas alterações, e o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei Federal 13.146 de 6 de julho de 2015 e suas alterações.

Deve ser prevista a reserva 5% das vagas totais para idosos, e de ao menos 2% do total de vagas para veículos que transportem pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade, e ambos

---

(10) (Lei Complementar Municipal 33/2011, Art. 213 – Redação dada pela Lei Complementar Municipal 134/2020)

(11) Uso habitacional excetua-se da classificação exposta na tabela, a não ser que seja enquadrado como empreendimento de impacto, o que acarretará na necessidade de EIV (Lei Complementar Municipal 33/2011, Art. 250, §2º).

(12) (Lei Complementar Municipal 34/2011, Anexo III, Tabela V – Vagas para estacionamento ou garagem)

os casos locando as vagas de modo a garantir a melhor comodidade ao usuário. As vagas devem ser devidamente assinaladas conforme as normas técnicas da ABNT.

5. **Adequação às exigências do Código de Obras:**

As obras, de iniciativa pública ou privada, realizadas no Município serão identificadas como construção, reforma, ampliação ou demolição e somente poderão ser executadas após concessão do alvará pelo órgão competente municipal, de acordo com as exigências contidas na Lei Complementar Municipal Nº 34/2011 e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

6. **É condicionante a observância dos termos da Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012 e suas alterações ao que dispõe sobre Áreas de Preservação Permanente.**

Bruna Zimermann

Bruna Zimermann
Arquiteta – CAU/SC 141532-8
Secretaria de Planejamento Urbano
Porto Belo, 14 de março de 2022

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

MEMORIAL DESCRITIVO DE LEVANTAMENTO

Proprietária: **PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA**, **SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 31.633.248/0001-13, COM SEDE NA RUA SAUL LAURO DE SOUZA, 16, JARDIM DOURADO, PORTO BELO-SC.**
Local: **RUA ABDENAGO LEMOS CORREIA, BAIRRO PEREQUÊ, PORTO BELO-SC**
Assunto: **MEMORIAL DE ÁREA LEVANTADA.**

DESCRITIVO DA ÁREA LEVANTADA DENTRO DOS LIMITES DE MUROS EXISTENTES:

Situado na Rua Abdenago Lemos Correia, Bairro Perequê, nesta Cidade de Porto Belo-SC. C**om área levantada dentro dos limites de muros existentes de 1.305,47m²,** com a seguinte descrição: partindo do ponto V1, com coordenadas E 738690.6526 e N 6994575.8512, deste segue com 30,65 metros, no sentido Leste/Oeste, confrontando com a Rua Saul Lauro de Souza, até encontrar o ponto V2, com coordenadas E 738665.4238 e N 6994558.4429, deste segue com 39,27 metros, no sentido Sul/Norte, confrontando com a Rua Abdenago Lemos Correia, até encontrar o ponto V3, com coordenadas E 738643.4940 e N 6994591.0156 deste segue com 35,96 metros, no sentido Oeste/Leste confrontando com a Rua Leonor Baron, até encontrar o ponto V4, com coordenadas E 738673.2645 e N 6994611.1935 deste segue com 39,39 metros no sentido Norte/Sul, confrontando com terras de loteamento Residencial Flavia, até encontrar o ponto V1, início desta descrição.

Porto Belo/SC, 04 de abril de 2025.

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Dados: 2025.04.04 13:59:57 -03'00'

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 31.633.248/0001-13
MAT. 25265 - ORITJC

Responsável técnica:

JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060
Assinado de forma digital por JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060
Dados: 2025.04.04 11:50:01 -03'00'

JÉSSYCA NECKEL PRADO
ENGENHEIRA CIVIL

Aprova Fácil - Enviado por #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno

- MATRÍCULA
- CAIXA DE TELEFONIA
- CAIXA DA CELESC
- CAIXA DE INCÊNCIO
- CAIXA DE ESGOTO
- HIDRANTE
- PONTO DE ÔNIBUS
- POSTE CELESC DE BAIXA TENSÃO
- POSTE CELESC DE ALTA TENSÃO
- LUMINÁRIA PÚBLICA
- POSTE PARTICULAR
- PONTO DE LUZ
- COQUEIROS OU PALMEIRAS
- ÁRVORES DIVERSAS
- TELEFONE PÚBLICO
- PLACA DE SINALIZAÇÃO
- PLACA DE RUA
- MARCO DE CONCRETO
- CAIXA COLETORA EXISTENTE
- CAIXA GRELHA EXISTENTE
- BOCA DE BUEIRO (ALA) EXISTENTE

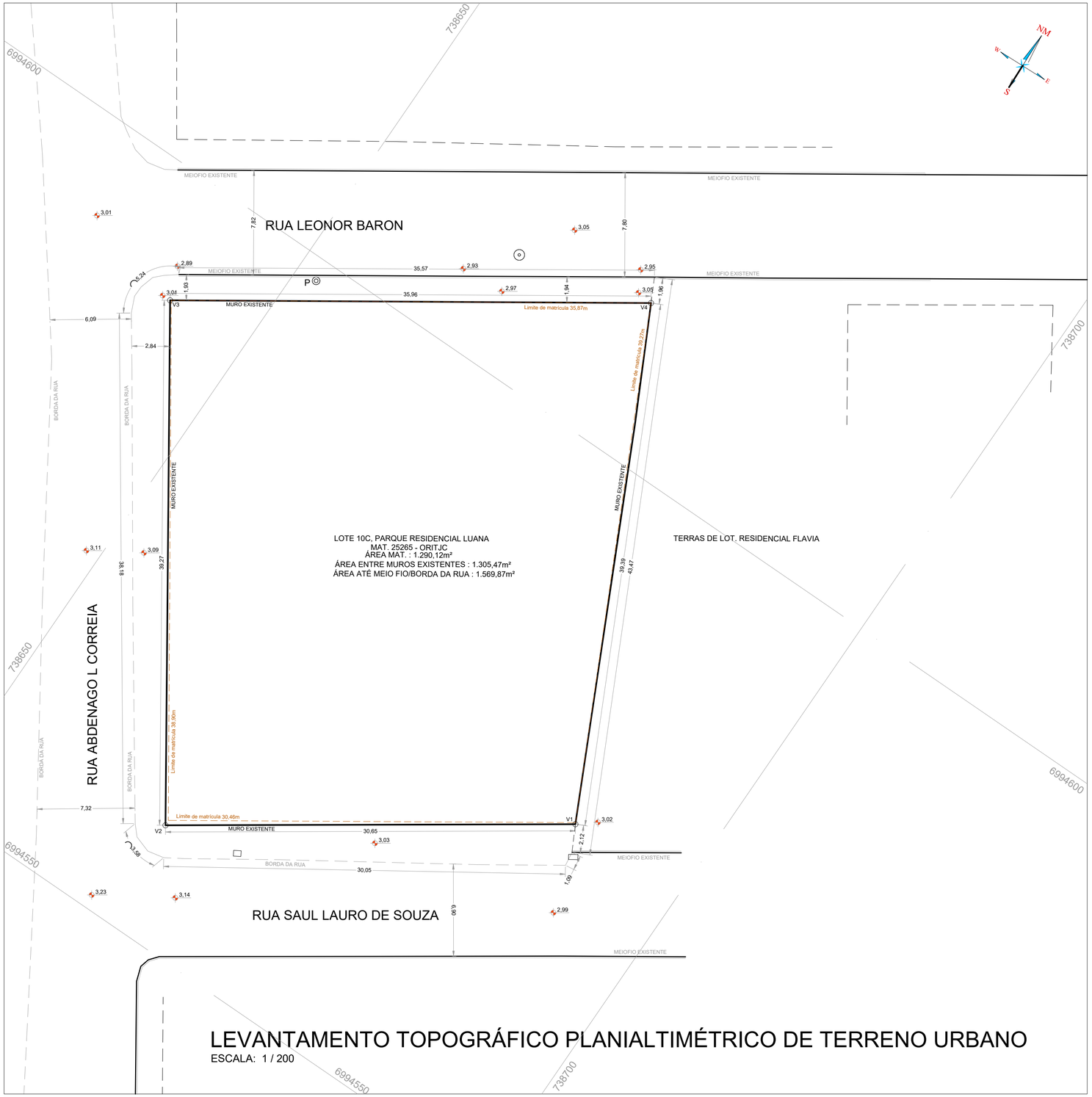
COORDENADAS UTM (SIRGAS 2000)		
V	E (METROS)	N (METROS)
V1	738690.6526	6994575.8512
V2	738665.4238	6994558.4429
V3	738643.4940	6994591.0156
V4	738673.2645	6994611.1935

NM NQ NG

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
DATUM - SIRGAS 2000
DATUM VERTICAL:
MERIDIANO CENTRAL: 51° WGr
k = 1.000289437
Data: 03/07/2013
Conv. Meridiana (C): -01°05'27.1773"
DECLINAÇÃO MAGNÉTICA (D) = -18°51'03"
Variação anual = -0°08'19"

RESUMO DE ÁREAS:	
Área da Mat. 25265 - ORITJC:	1.290,12m²
Área entre muros existentes:	1.305,47m²
Área até meio fio/borda da rua:	1.569,87m²

OBSERVAÇÕES:
Para definição de recuos de muro e projeto é nescessário obedecer a Consulta Prévia da Prefeitura Municipal de Porto Belo, que deverá ser solicitada pelo proprietário e ou projetista.





PLANTA DE SITUAÇÃO
S/ ESCALA

PLANTA DE SITUAÇÃO

Nº	REVISÃO	MODIFICAÇÃO	VISTO	DATA

CLIENTE:
PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 31.633.248/0001-13

Desde 1976
STEINER.TOP
CREA: 130911-5

TERRENO:
RUA ABDENAGO L CORREIA
ESQ. COM RUA LEONOR BARON
PEREQUÊ - PORTO BELO / SC

DESENHO Nº	001/20230150304	DATA: 12.07.22
ARQ. CAD:	20230150304RAbdngoCrriaTrrPrhollTP.dwg	DATA: 13.07.22
ARQ. POS:	Lev20230150304.pos	DATA: 09.07.22

ÁREA TOTAL DE MATRÍCULAS: 1.290,12m²
ÁREA TOTAL ATÉ MEIO FIO: 1.569,87m²
NÚMERO DE LOTES: 10C
DESENHO: Jackson / Jéssyca
ESCALA: 1 / 200

PROJETO:
PLANTA DE LOCAÇÃO ATUAL
REPRESENTAÇÃO DE MATRÍCULA

SUBITEM:
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
PLANIALTIMÉTRICO

FOLHA: 20230150304/001

EQUIPE TÉCNICA:

		CREA / CFT:
JOSÉ R. MORITZ PICCOLI	ENGENHEIRO CIVIL	8.318-8
JACKSON PATRIK BEZERRA	TÉCNICO AGRIMENSURA	098188446-61
JÉSSYCA NECKEL PRADO	ENGENHEIRA CIVIL	163078-6
JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060	Assinado de forma digital por JESSYCA NECKEL PRADO:03268504060 Dados: 2025.03.28 16:11:59 -03'00'	

ASS. PROPRIETÁRIO:
PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113
Assinado de forma digital por PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA:31633248000113 Dados: 2025.04.04 13:59:31 -03'00'
PROPRIETÁRIO

Fone: 047-3081.1067 / E-Mail: steiner.top@terra.com.br / Rua 901 Nº 400 Sala 408 Centro / Balneário Camboriú-SC / Cep: 88.330-725

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO DE TERRENO URBANO
ESCALA: 1 / 200

Porto Belo, 20 de novembro de 2024.

CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE COLETA DE RESÍDUOS

A secretaria municipal de obras e infraestrutura urbana da Prefeitura de Porto Belo, declara que tem capacidade operacional para atender o **PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA**, **CNPJ 31.633.248/0001-13**, no empreendimento localizado na *RUA LEONOR BARON, nº 397 – Jardim Dourado - Porto Belo/SC,* número de **220** unidades habitacionais e **06** salas comerciais, quanto à coleta de resíduos domiciliares orgânicos e recicláveis por seus próprios meios ou através de empresa terceirizada.

Por ser verdade, firmo o presente.

Fernando Amadeu Raulino
Secretário de obras e infraestrutura urbana
Do município de Porto Belo

Rua Manoel Felipe da Silva Neto, nº526, centro
CEP 88210-000 – Porto Belo
Telefone: (47)3369-4642 – email: obras@portobelo.sc.gov.br

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Celesc
Distribuição S.A.

À PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

Resposta referente a solicitação nº 8033230447

Data de emissão: 24.03.2025

Endereço da obra: SAUL LAURO DE SOUZA, S/N - PEREQUE (PB), PORTO BELO - SC

Prezado cliente,

Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do fornecimento de energia elétrica do empreendimento denominado PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA, composto de 001 lote(s), área total de 019725 m² e demanda total provável de 1300.00 kW, informamos que Há Viabilidade Técnica para atendimento.
Informamos que só será realizada energização do empreendimento se atendidas legislações ambientais, municipal, estadual e federal, bem como as normativas da Celesc D.
Realizado pedido de conexão em um de nossos canais de atendimento, será analisada capacidade atual da rede de distribuição no local e, eventualmente, poderá ser necessário ação de reforço ou ampliação da rede.
Além disso, informamos que podem ser solicitadas ao consumidor informações técnicas, de acordo com as características do sistema de medição de energia elétrica. Essas informações complementares deverão ser enviadas por um responsável técnico habilitado.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos

Atenciosamente,

Celesc D.
www.celesc.com.br

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Consulta de viabilidade de coleta de resíduos recicláveis em via pública

EMPREENDEDOR: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 31.633.248/0001-13

ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: R LEONOR BARON, S/N, Jardim Dourado, Porto Belo/SC.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 20.330,98 m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.290,12 m²

Nº DE UNIDADE HABITACIONAIS: 220

Nº DE SALAS COMERCIAIS: 06

REQUERENTE: PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA

CONTATO: (47) 9 9782-1542 biostoneatendimento@gmail.com

A empresa UPGREEN AMBIENTAL LTDA, inscrita n CNPJ 39.911.583/0001-48, situada na Rua Rolândia n° 302, Tribess, Blumenau/SC, CEP 89.057-400, representada neste ato pela sócia-administradora Sra. Leide Daiana Marquardt Radünz, em resposta à consulta de viabilidade de coleta de resíduos em via pública, informa:

No endereço referente a R LEONOR BARON, S/N, Jardim Dourado, Porto Belo/SC.

A localidade é atendida pela coleta de resíduos sólidos recicláveis quartas-feiras, período diurno 07h30 às 17h18.

Conforme dispositivo contratual (em vigor) celebrado com a Prefeitura Municipal de Porto Belo através de processo licitatório.

I. Não serão coletados/transportados resíduos perigosos, que apresentem características de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade, patogenidade (ABNT NBR 10.004/2004) ou ainda, mesmo resíduos não perigosos, porém que estejam contaminados com as características de periculosidade acima descritas.

Blumenau, 22/11/2024

UPGREEN AMBIENTAL LTDA:39911583000148

Assinado de forma digital por UPGREEN AMBIENTAL LTDA:39911583000148
Dados: 2024.11.22 08:56:46 -03'00'

UPGREEN AMBIENTAL LTDA
CNPJ nº 39.911-583/0001-48
Sócia Administradora
Leide Daiana Marquardt Radünz

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362

Análise Prévia

Nº 32/2023;
Protocolo Nº 1648

PRAIHOLL EMPREENDIMENTOS LTDA		**FONE: (47) 8476-1650**
RG:	**CNPJ / CPF: 31.633.248/0001-13**	**BAIRRO: JARDIM DOURADO**
ENDEREÇO: RUA SAUL LAURO DE SOUZA **CIDADE PORTO BELO**		16
COORDENADAS UTM DO TERRENO OBJETO – WGS 84/SIRGAS 2000 27°09'02,75" S 48° 35' 29,99" O		
DOCUMENTAÇÃO: Requerimento de Análise Prévia para continuidade no processo de licenciamento ambiental para empreendimento de edifício residencial e comercial multifamiliar, de acordo com documentação entregue.		

Das Solicitações

Solicitação de Análise Prévia em terreno para viabilidade de implantação de empreendimento sendo edifício residencial e comercial multifamiliar, com 31 pavimentos por bloco, com 01 bloco. A figura 01, anexa, mostra a localização do terreno.

Do Terreno

Coordenada S: **27°09'02,75"**

Coordenada O: **48°35'29,99"**

Descrição do empreendimento conforme Formulário de Análise Prévia

Características do terreno conforme Formulário de Análise Prévia:

- **Endereço:** Rua Saul Lauro de Souza, Esquina com Rua Abdenago L. Correa, Esquina com Rua Leonor Baron, nº 16, bairro Jardim Dourado (em frente a matrícula 25.265) Porto Belo/SC;
- **Área do terreno:** 1.290,12 m²;
- **Área a ser construída:** 22.800,00 m²;
- **Zoneamento:** Conforme consulta no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo (figura 05) das Leis Complementares nºs 33, 34 e 35 de 2011, que institui as Normas para o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo no Município de Porto Belo, o terreno está inserido dentro de uma Zona Residencial Macrozona Urbana de Qualificação – MUQ3;
- **Morfologia:** Superfície plana;
- **Haverá pavimento do tipo subsolo:** Não;
- **Proximidade com curso d'água:** O terreno não encontra-se próximo de curso água;
- **Necessita de terraplanagem:** Não.

Características do entorno:

O entorno é ocupado por residências unifamiliares, e informamos que a rua na lateral é de terra, sem pavimentação, e a rua em frente, com pavimentação de lajota.

Registro de eventos adversos:

Quanto ao registro de eventos adversos de natureza hidrológica, ocorreram inundações em 2008 e 2011 (de acordo com CPRM), porém, não há informação da cota de inundação/alagamento.

72-101-172.18.0.187-3-16/03/2021-11:03:54

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362

Recomendações

Diante do exposto, esta Diretoria faz algumas recomendações:

- Como a região trata-se de uma região urbanizada:
- Elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Elaborar Laudo Cautelar de Vizinhança caso considere-se necessário;
- Estudar a possibilidade de ampliação de áreas permeáveis, através de jardins em cotas inferiores as vias e lotes, podendo inclusive fazer a função de pequenas bacias de amortecimento para as águas das chuvas;
- Estudar a possibilidade/viabilidade técnica de incorporar órgãos acessórios especiais ao sistema de drenagem pluvial, voltados a retenção/contenção e infiltração das águas no solo;
- Estudar a possibilidade/viabilidade de implantação de sistema de captação e aproveitamento de águas pluviais nas unidades habitacionais;
- Executar a infraestrutura (pavimentação, drenagem pluvial, coleta e tratamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, etc.) seguindo critérios técnicos normatizados, sobretudo de acordo com as leis vigentes;
- Obter o Alvará de Construção e Licença Ambiental de Instalação antes do início das obras, respeitando-se as condicionantes ambientais estabelecidas nos respectivos documentos.

Obs.: O licenciamento do empreendimento trata-se de um processo realizado por órgãos responsáveis pelas análises urbanísticas e ambientais, onde cabe à Defesa Civil, informar sobre o histórico de eventos adversos no local, os riscos de natureza hidrológica e/ou geológica e possíveis riscos existentes para o local e seu entorno decorrentes da implantação de novos empreendimentos, sendo de competência do órgão ambiental deliberar sobre a necessidade de cortes e inserção de aterros, assim como outras possíveis intervenções. Ao empreendedor, cabe adotar alternativas e técnicas construtivas adequadas, visando a mitigação e prevenção dos riscos e impactos, principalmente com relação ao entorno.

"**LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.**
Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da ConstituiçãoFederal, será aplicado o previsto nesta Lei.
Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol dobem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.
Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídosno cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deveráconter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)
I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pelaLei nº 12.608, de 2012)
II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)
III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreasde risco de desastre; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

72-101-172.18.0.187-3-16/03/2021-11:03:54

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).”

Conclusões

Obs.: Conforme dados da CPRM – Serviço Geológico Brasileiro (2015), o perímetro se insere na unidade dos “Depósitos de Planície Lagunar”. A CPRM classifica o perímetro como de **Risco alto** a ocorrência de fenômeno de inundação ou alagamento.

Em conformidade com as Leis Complementares Municipais nºs 33, 34 e 35/2011, artigo 25 A, § 1º, Lei Federal nº 12.608/12 e Lei Municipal nº 2.971 de 05/04/2021, Lei Complementar nº 194 de 26/09/2022, a Defesa Civil de Porto Belo classifica a área como de **Risco alto** para ocorrência de fenômenos de inundação ou alagamento. Não existem registros de ocorrência dos fenômenos citados nos últimos 04 anos neste local.

Sendo assim, esta Diretoria **“não se opõe”** a ocupação do perímetro para os devidos fins, desde que respeitadas todas a legislações vigentes e pertinentes referentes a atividade.

Porto Belo - Santa Catarina, 27 de Fevereiro de 2023.

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362



Figura 01 – Croqui de localização do imóvel



Figura 02 - Vista do imóvel

72-101-172.18.0.187-3-16/03/2021-11:03:54

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362



Figura 03 – CPRM



Figura 04 - Geomais

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362

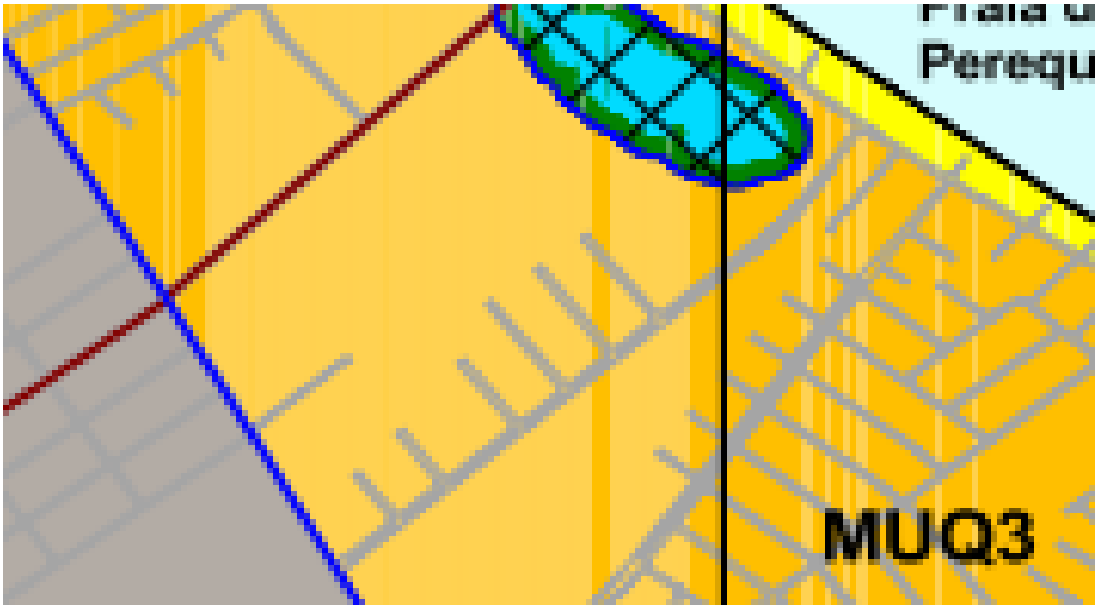


Figura 05 – Mapa de Setorização do Zoneamento

CLAUDIO SILVINO DA SILVA:58566848934

Assinado de forma digital por CLAUDIO SILVINO DA SILVA:58566848934
Dados: 2023.02.27 13:15:45 -03'00'

CLÁUDIO SILVINO DA SILVA
DIRETOR MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL

Aprova Fácil - Enviado por: #87744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ESTADO DE SANTA CATARINA
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTO BELO
DIRETORIA DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL
RUA JOSE ALEXANDRE ROCHA- n° 590 SL 06
BALNEARIO PEREQUE PORTO BELO - SC
CEP 88210-000
E-MAIL – defesacivil@portobelo.sc.gov.br
FONE: (047) 98869-9046(47)33696362

Aprova Fácil - Enviado por: #8744 - ARK ENG | 04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

PORTO BELO ABASTECIMENTO	**RG 344 - PVT - Parecer de Viabilidade Técnica Abastecimento de Água**	PVT N°	021/2025 PORTO BELO
		Data:	31/03/25

DADOS GERAIS

CONTATO:	ORDEM DE SERVIÇO:	VALIDADE DO PVT:
(47) 9 9164-4347 juridicopraiholl@gmail.com	222687	01 ano
INTERESSADO:	**CNPJ:**	**MATRÍCULA SANSYS:**
Praiholl Empreendimentos LTDA	31.633.248/0001-13	788741-8
DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:	**N° DE UNIDADES:**	**POPULAÇÃO PREVISTA:**
Las Vegas	220 residenciais 06 comerciais	1.130

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento está localizado no endereço Rua Leonor Baron, 397, no bairro Jardim Dourado, na cidade de Porto Belo, no estado de Santa Catarina.

CADASTRO DA MATRÍCULA:	42.982

CLASSIFICAÇÃO DE USO DA ÁGUA

☒ RESIDENCIAL | ☐ INDUSTRIAL | ☒ COMERCIAL | ☐ PÚBLICO

VAZÃO NECESSÁRIA AO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

N° DE HABITANTES	PERCAPTA (L/DIA.HAB)	K 1	K 2	VAZÃO MÉDIA (L/S)	VAZÃO MÁX DIÁRIA (L/S)	VAZÃO MÁX. HORÁRIA (L/S)
1.130	200	1,20	1,50	2,62	3,14	4,71

SOLUÇÃO PROPOSTA PARA O ABASTECIMENTO DE ÁGUA

No local do futuro empreendimento a rede de abastecimento encontra-se implantada na Rua Leonor Baron. A rede implantada é rede de PVC PBA DN50. Esta rede está assentada na testada do empreendimento, e não é capaz de atender a demanda do mesmo.

Para atender a demanda do empreendimento, será necessário extensão de rede. Essa extensão deverá ter início em interligação com a rede DN150 sob a Avenida Hironildo Conceição dos Santos, e percorrer por aproximadamente 430 metros, em DN100, sob a Rua Leonor Baron, até a testada do empreendimento.

O custo para execução da rede/interligações de abastecimento FICARÁ A CARGO DA PORTO BELO ABASTECIMENTO.

Porto Belo Abastecimento
Rua Nena Trevisan, número 35
Centro Porto Belo – SC CEP 88210-000
Fone: 47 3514-0097 / 08001230477

Aprovo Fácil - Enviado por #8744 - ARK ENG 04/04/2025 15:... - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A água tratada é fornecida pelo sistema de abastecimento de água da Porto Belo Abastecimento, saindo da Estação de Tratamento de Água (ETA) localizado na Rodovia BR 101 sul, KM 153, Sertão Perequê. Lat: 27º08'44" S, Lon: 48º37'24" W. O Las Vegas localiza-se à jusante da estação de tratamento. A capacidade máxima do sistema é de:

- 12.700 m³/dia nos meses de Dezembro a Março;
- 7.000 m³/dia nos meses de Abril a Novembro;

A capacidade produtiva de água é realizada por demanda do município.

A pressão disponível na localidade está em conformidade com as legislações vigentes, porém ocorrem variações de pressão consideráveis ao longo do dia e finais de semana e a sazonalidade do município, onde a pressão dinâmica mínima sempre é maior que 100 KPa e a pressão estática máxima menor que 400 KPa.

Este documento, PVT, é apenas uma prévia de disponibilidade de água e não substitui o Parecer de Aprovação do Projeto e Vistoria de execução, sendo necessário a aprovação do projeto Hidrossanitário na Prefeitura Municipal de Porto Belo e Porto Belo Abastecimento dentro de suas atribuições conforme legislação e procedimentos em vigor.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

No município **não existe** sistema de esgotamento sanitário coletivo.
O projeto do sistema de tratamento individual de esgoto é de responsabilidade do solicitante.
Este projeto deverá seguir todas as orientações da prefeitura municipal de Porto Belo conforme descrito no Código de Obras e com todas as tratativas exigidas para aprovação dos projetos na SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO.

ELABORAÇÃO DOS PROJETOS, MODALIDADE DE EXECUÇÃO E CUSTOS

Os projetos internos do empreendimento poderão ser elaborados diretamente pela entidade interessada ou através de empresas de projetos/consultorias.

O projeto de abastecimento de água deverá atender as instruções normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as orientações/determinações deste parecer.

- Projeto rede de distribuição de água: NBR 12.218
- Instalação predial de água fria: NBR 5.628
- Tubos e Conexões em PVC: NBR 5.647 e NBR 5.648

O projetista/responsável técnico deverá usar parâmetros das normas em vigor e legislação estadual/municipal aplicáveis.
Todos os projetos a serem apresentados para aprovação na PORTO BELO ABASTECIMENTO deverão estar aprovados primeiramente nos órgãos municipais de meio ambiente, Prefeitura Municipal de Porto Belo, e outros.

Aprovo Fácil - Emitido por #6744 - ARK ENGENHARIA 10/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Porto Belo Abastecimento
Rua Nena Trevisan, número 35
Centro Porto Belo – SC CEP 88210-000
Fone: 47 3514-0097 / 08001230477

PORTO BELO ABASTECIMENTO	**RG 344 - PVT - Parecer de Viabilidade Técnica Abastecimento de Água**	PVT N°	021/2025 PORTO BELO
		Data:	31/03/25

CONCLUSÃO

CONCLUSÃO PARA ABASTECIMENTO DE ÁGUA

☒ Viável Data: 31/03/2025	☐ Viável com investimento Data:	☐ Viável com alto custo Data:

HERMANDES RODRIGUES DA COSTA:06114243986

Assinado de forma digital por HERMANDES RODRIGUES DA COSTA:06114243986

Gestor Porto Belo Abastecimento

PVT - Parecer de Viabilidade Técnica analisado e com parecer viável emitido pela PORTO BELO ABASTECIMENTO nessa data.

RECEBIMENTO

DADOS DO RECEBIMENTO DA PVT

DATA DE RETIRADA: 03/04/2025	CPF:
Assinatura	Assinatura

Arquivo Fácil - Enviado por #8744 - ARK ENG (04/04/2025 15:14:25 - Declaro que a aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Porto Belo Abastecimento
Rua Nena Trevisan, número 35
Centro Porto Belo – SC CEP 88210-000
Fone: 47 3514-0097 / 08001230477