

CONCIDADE/PENHA
MANDATO 2025-2028

ATA REUNIÃO DA 7ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 2.269/2025.

Requerente: RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA.

Local: Rua Nilo Anastácio Vieira – Centro – Penha – SC.

1 Ao novo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário
2 Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada na
3 Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da Cidade
4 e demais interessados para a **7ª Audiência Pública** do CONCIDADE-PENHA, convocada através
5 do Edital nº. **019/2025-SCMC, de 26/08/2025**, publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa
6 Catarina (DOM/SC), na edição nº. **4924 do dia 26/08/2025**, bem como no site oficial do Município
7 de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV do empreendimento da
8 empresa **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA** – Protocolo **1DOC nº.**
9 **2.269/2025**. Em ato contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, declarou
10 aberta a reunião. Inicialmente, agradeceu aos que se fazem presentes, na ocasião informou que a
11 reunião estava sendo transmitida ao vivo através do canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de
12 Penha, ficando também gravada e que servirá de base para elaboração da presente ata. Informou que
13 a presente audiência está sendo realizada em cumprimento ao artigo 259 da Lei Complementar
14 Municipal nº. 002/2007, com o objetivo de apresentar e discutir os Relatórios de Impacto de
15 Vizinhança – RIV/EIV, relativos a empreendimentos protocolados junto ao Município de Penha.
16 Registrhou agradecimentos a presença dos conselheiros titulares e suplentes, aos cidadãos e cidadãs
17 que acompanham presencialmente e por meio da transmissão ao vivo nos canais oficiais da
18 Prefeitura de Penha. Na ocasião, também cumprimentou os representantes da sociedade civil
19 organizada, técnicos, profissionais e demais interessados que participaram da presente audiência
20 pública. Ressaltou que a audiência pública é um instrumento de transparência, diálogo público e
21 controle social, fundamentais para o planejamento urbano responsável e sustentável da cidade de
22 Penha. Dando início na apresentação do empreendimento constante na pauta da presente audiência
23 pública, informou que o requerente teria o tempo de até quarenta minutos para realizar suas
24 exposições técnicas sobre os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV. E, que após, cada
25 apresentação, será aberto um espaço de tempo de até trinta minutos para os questionamentos e
26 manifestações, tanto dos conselheiros quanto do público presente e dos que acompanham pelas redes
27 sociais, onde as possíveis dúvidas e questionamentos possam serem apreciadas e dirimidas pelos
28 técnicos responsáveis pela apresentação. Que as perguntas feitas via *chat* na transmissão ao vivo no
29 *YouTube*, também serão consideradas, desde que enviadas durante a apresentação, onde as mesmas
30 serão repassadas aos responsáveis técnicos pela exposição, respeitando o tempo estipulado do
31 debate. Em seguida, passou a palavra às representantes da empresa requerente, Sra. **Yasmin**

32 Lubashevski e Sra. Daiane Bertoldi que cumprimentaram a todos os presentes e fez a devida
33 apresentação do EIV/RIV.

34 *A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:08:15 min ao 00:50:01 min da presente reunião,
35 e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em caso de
36 dúvidas a gravação seja assistida no link:
37 https://www.youtube.com/watch?v=h_1wwkGemHg&t=1468s*

38 O Presidente Patrick agradeceu a apresentação realizada pelas Sras. Yasmin e Daiane e registrou
39 que não houve nenhum questionamento pelo chat do YouTube. Na sequência abriu a palavra pelo
40 tempo de até trinta minutos aos conselheiros e posteriormente ao público presente. Fazendo uso da
41 palavra o Conselheiro Matsuda nos seguintes termos: “*Boa noite a todos, obrigado pela
apresentação. Eu entendo ali na região, o maior impacto que eu vejo seria essa questão da
impermeabilização, alagamento, terraplanagem, e gostei ali da solução que foi proposta, aqueles
tanques de retenção. E aí eu tenho uma dúvida em relação ao empreendimento ao lado que foi
citado, se também está prevista uma medida nesses termos, ou já considerando a exemplo do tráfego
ali que foi considerado, conjunto, se tem esse dimensionamento das duas obras também em conjunto
para a questão de drenagem e essa retenção no pico dos índices ali*”. Em resposta à foi apresentado
48 que o empreendimento ao lado também conta com uma caixa de retenção e ele será direcionado da
49 mesma maneira para a rede que será implantada em frente ao empreendimento. Fez uso da palavra
50 o Conselheiro Hugo, nos seguintes termos: “*Boa noite a todos. Continuando esse tema da
drenagem, sabe-se que a APP em 2023 foi reduzida dos 30 metros para 15, mas a gente não tem
conhecimento de um plano de drenagem ou de contenção de cheias, temos tido realmente enchentes
bastante significativas nessa região, inundações mesmo. Sabe-se que a cota lá é 2, é que vocês vão
54 construir na cota 3.10, não é? Mas a pergunta seria até onde começa o prédio? Olhando de frente,
55 a esquerda, então, ao lado do rio, fala o afastamento dos primeiros prédios e o que será aterrado,
56 se vai chegar até os 15 metros de lei ou se existe uma forma de ajudar a cidade na questão das
57 possíveis enchentes*”. Em resposta a representante da empresa respondeu que “*em relação às
58 medidas de drenagem do empreendimento se entende que o projeto está contemplando todas as
59 medidas necessárias para reduzir realmente essa questão das cheias. Inclusive, as caixas de
60 retenção são o que tem de melhor hoje para evitar esse movimento no momento pior das chuvas. E
61 esse empreendimento conta com uma alta capacidade de retenção. Em relação à área de
62 preservação permanente, a área que está sendo preservada de 15 metros. A gente não tem agora
63 informação desse afastamento lateral ali em relação a que momento que começa a torre, mas não
64 está sendo utilizada a faixa de área de preservação permanente. Inclusive, essa área está passando,
65 por conta de um outro processo de autorização ambiental, está passando por um plano de
66 recuperação dessa área. Então, na verdade, essa área vai ser garantida que ela vai ser preservada,
67 porque ela vai ser replantada. Acredito que sejam essas as considerações. Sobre a cota, ali a gente
68 tem a cota na rua 2,6 em alguns pontos, 2,89, então não é 2, mas sim entendo que também tem essa
69 diferença e a cota do empreendimento está sendo adotado 3,10, da mesma forma que o
70 empreendimento vizinho também tem a cota de segurança dele. A representante Yasmin,
71 complementou: “O que a Daiane explicou, em relação ao APP, nós temos a APP de 15 metros
72 integralmente respeitada, e novamente eu reforço que está sendo tramitado um processo de
73 autorização ambiental para a recuperação daquela área, e imediatamente ao lado, a gente não tem
74 já o início das torres. Nós temos uma área de lazer muito ampla nessa implantação. Então,*

75 imediatamente ao lado da APP, a gente tem uma área de lazer descoberta, com pista de caminhada,
76 áreas de contemplação, todas as áreas de lazer descobertas mesmo, que também auxilia nessa
77 fluidez ali das chuvas, contribui para a permeabilidade do empreendimento”. O Conselheiro Hugo,
78 complementou: “Isso ajuda bastante, mas a preocupação continua e não é culpa de vocês, porque
79 vocês estão dentro da lei dos 15 metros atuais. Até dois anos atrás era de 30 metros para cada lado,
80 a partir de cada margem. Tanto que toda a vizinhança ali, a montante, o loteamento Santa Regina,
81 respeita os 30 metros para cada lado. Ou seja, se a gente vê no futuro o empreendimento, você
82 chegando com aterro até os 15 metros e no outro lado também vai fazer a mesma coisa, nós vamos
83 ter um estreitamento que hoje tem 72 metros de largura da calha de fluxo de águas para 42. Quer
84 dizer, há um estrangulamento da água significativo. Então, tudo que puderem fazer, como você está
85 dizendo agora, de ter uma área sem muros, que a água possa fluir em uma área sem maiores
86 estragos, etc., fazer uma urbanização interessante, seria bom observar isso. Obrigado”. Na
87 continuidade, fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi, nos seguintes termos: “Boa noite.
88 Vamos lá, tem bastante coisa para gente conversar. Primeiro eu quero ressaltar coisas que eu achei
89 muito legal e coisas que me deixaram ainda com dúvida, principalmente na apresentação. Porque
90 se a gente não esclarece, depois a gente é cobrada! Então é bom que todo mundo esclarece pra
91 vocês e pra nós. Primeiro, eu achei muito importante, foi o primeiro empreendimento que eu vi que
92 incluiu vários sítios de preservação no nosso município e a Ponta da Vigia. Porque a maior parte
93 não considera isso. Vocês consideraram, mesmo não estando ali do lado. Então, mostra a
94 responsabilidade com a preservação do patrimônio histórico. Tem análise de dimensionamento de
95 drenagem de rua. Todo o RIV a gente pede isso e a maioria dos empreendimentos não sabe nem se
96 tem tubo de 30, 40, 50 ou de 1 metro. Vocês incluíram isso. Ressaltam a Nascente, que está de APP.
97 É muito legal, recupera, embarca e desembarca. Então, assim, já é uma medida mitigadora
98 implantada durante o empreendimento! Incluíram o impacto na educação e saúde, porque hoje a
99 gente vê todos os empreendimentos dizendo, ah, não vai impactar, 30% é isso, a maior parte dos
100 moradores é da rede privada. Desculpa, se quem vai investir e alugar ali vai usar a saúde, vai usar
101 a educação. Então, você incluindo apresentar uns dados. Achei show! Previu o impacto somado de
102 empreendimento, que o Giba falou na nossa última, né? Quantos empreendimentos saem no
103 entorno? Isso tem que ser calculado, vocês incluíram isso. Tem vaga para visitante, que é a nossa
104 grande briga, porque são prestadores e serviços que vão ter onde estacionar no empreendimento.
105 E tem tanque de drenagem, que eu acho que é o maior impacto. Isso daí o que eu ressalto de show,
106 assim, de 100%. Dúvidas que ficaram. No RIV foi apresentado 994 vagas. E aqui vocês
107 apresentaram 109. Foi a mais, eu acho que não tem problema, mas eu acho que é importante
108 explicar”. A representante Daiane, explicou: “Nós adicionamos as vagas de visitantes posterior a
109 essa revisão do RIVI, então a gente vai compatibilizar agora no relatório com os dados que vocês
110 viram. Então, com as vagas de visitantes e novamente o novo cálculo, as vagas de IPC delas são
111 calculadas também de acordo com o total de vagas, então talvez também tenha uma alteração em
112 relação a isso. Mas o que vale é o que a gente apresentou hoje, depois a gente atualiza o relatório”.
113 Gabriel Volpi, continuou seus apontamentos: “Vocês têm apartamento que tem dois quartos ou
114 mais, ou é tudo um quarto? (Daiane: São dois quartos). Porque no cálculo aqui, como vocês
115 apresentaram, eu não tinha visto isso no RIVI. Está considerando 2,85, que é uma média. Só que a
116 gente sabe que tanto para aprovação, tudo para cálculo, é duas pessoas por quarto, se eu não me
117 engano, né, Ricardo, o cálculo. Então, daí, para essa questão de esgoto e de água, muda a
118 quantidade do reservatório necessário, né? Daiane: “Não, mas para o hidrossanitário o é

119 considerado, conforme normativa, realmente dois habitantes por quarto, por leito. Agora, esse
120 impacto que a gente demonstrou de acordo com o IBGE foi utilizado para estimar o impacto na
121 rede de saúde e na rede de educação. Então, no memorial hidrossanitário foi utilizado conforme
122 normativa pede. Inclusive, tem dois dias de reservação de água. Então, tudo certo. Inclusive, o
123 memorial hidrossanitário já foi aprovado, né? O projeto hidrossanitário já foi aprovado pela Águas
124 de Penha". Conselheiro Gabriel Volpi: "É, não, porque ali no estudo vocês falam no RIV dos 2.698
125 habitantes. Então, se a gente bota para duas pessoas por quatro, passa de 3.000 pessoas, né? Então,
126 no RIV, isso daqui eu acredito que tem que ser revisado, talvez porque muda, porque não tem nem
127 o tamanho do reservatório, né? Então, tem lá que exige para dois dias, mas isso não tem para nós.
128 Então, é importante porque a gente sabe que falta água na cidade. Hoje tem melhorado muito, mas
129 são muitos empreendimentos saindo. Eu acho que isso tem que constar! " Daiane: "Em relação à
130 água, não tem problema nenhum. Realmente foi considerada normativa de duas pessoas por quarto.
131 O que acontece é que a metodologia de impacto de educação e de saúde é uma metodologia
132 diferente. A água não pode faltar. Então, a gente considera muito conservador duas pessoas por
133 quarto para todos os apartamentos. Agora, a nossa abordagem técnica foi realmente direcionar
134 para uma realidade mais da região. Então, a gente pegou os dados do censo, que tem hoje, para a
135 Penha, a indicação de 2,81 por moradia. Um casal e um filho, geralmente três pessoas. Mas, se for
136 acatado como sugestão, deixar definido população gerada de acordo com o hidrossanitário, nós
137 podemos também fazer essa atualização. Eu não vejo problemas". Conselheiro Gabriel Volpi: "É,
138 não, eu até acho que isso é um detalhe estimativo a mais de apresentação de vocês, porque para
139 nós, o que que acontece? Gente, vamos ser sinceros, no verão tem apartamentos aí que vai ter muito
140 mais do que duas pessoas por quarto. Tem quatro, cinco, o pessoal aluga, então a necessidade de
141 água às vezes acaba sendo muito mais do que isso, né? Outra coisa que eu acho que faltou no
142 estudo de vocês ter representado que a gente tem bombeiro voluntário muito mais perto do
143 empreendimento do que o outro bombeiro lá perto do Beto Carreiro, né? Então, ali no estudo de
144 vocês, não considerou. E é na rua bem próximo de vocês, sabe? Eu tenho outra dúvida também aqui
145 que o seu Hugo falou. No estudo de vocês, vocês falam da cota 3,10 e 3,4, certo? Aqui foi
146 apresentada 3,10. Então, só para gente ter uma ideia do nível da rua, o quanto isso vai ser aterrado
147 e o quanto isso vai impactar também, né"? Daiane: "No RIV, a gente tinha usado a informação
148 inicial do estudo que tinha sido desenvolvido, que a cota seria de 3,10 a 3,40, depois o projeto
149 passou realmente pelo projeto de terraplenagem, a definição final, e ficou realmente 3,10 a cota do
150 empreendimento. A gente também vai atualizar essa informação no relatório, mas é de 3,10".
151 Conselheiro Gabriel Volpi: "É que tu comentaste que o nível da rua tem trecho que tá com 2,86,
152 então a gente tá falando 3,10, que é uns 30 centímetros de aterro, pra ponto que tá com 2 e pouco,
153 então pra um metro quase, né? Então é uma diferença bem grande assim, né? A questão do
154 reservatório tu já me explicou que vocês colocam que é de 12,672 metros cúbicos por mês, né?
155 Então é bastante coisa ali. Uma coisa que me preocupa, vocês colocam durante a obra, os
156 prestadores de serviço e concretagem, eles vão estar prioritariamente dentro do empreendimento.
157 E a gente sabe ali que se tiver caminhão concretando no lado de fora, claro que vocês vão ter torre
158 lá no fundo, eu acho que nem tem como chegar concreto lá, vai ter que entrar, né? Mas essa questão
159 do prioritariamente é o que me deixa em dúvida. Por quê? Prioritariamente vai do interesse de
160 como fica melhor para a consultora. Então, nesse caso, parar ali a Nilo para ter caminhão
161 concretando é muito incômodo pelo tamanho da via. A gente tem ciclofaixa, tudo ali. Então, eu
162 acho que isso talvez poderia não estar prioritariamente, mas por etapa da obra. Talvez nas

163 primeiras etapas que vocês não têm as áreas de lazer, isso esteja dentro. Depois que a gente sabe
164 que está entrando a etapa de área de lazer que não tem mais como entrar... Isso seja o prioritário,
165 sabe? Porque a gente sabe que isso também interfere muito depois, pode mudar um alvará para
166 vocês, tudo, né? A gente sabe como é a Secretaria de Planejamento. Então, essa questão do
167 prioritário é uma coisa que me preocupa. Por fim, eu gostaria que vocês considerassem no estudo,
168 faltou a rua, que a gente sabe é a rua que entra ali dos bombeiros voluntários, que tem uma
169 transversal, que se não me engano é a Duque de Caxias. Essa não foi contemplada no estudo de
170 vocês, porque, por exemplo, hoje quando uma pessoa vem e ela não quer dar a volta, ela está vindo
171 do centro e não vai descer na Nilo ali atrás da igreja, ela vai dar a volta, ela vai entrar na prefeitura,
172 vai descer lá na Duque de Caxias e daí vai ir para Nilo. Então, aquela rua hoje é estreita.
173 Provavelmente, com o impacto, a gente está falando ali de quase mais de mil veículos somados,
174 dois empreendimentos passando ali, né? Se for um total de vagas, vamos pensar numa pior situação.
175 Claro que ela é proporcional à hora. O impacto ali vai passar do mínimo, do máximo ali que vocês
176 colocaram. E essa rua não está. Então, eu acho que deveria incluir, porque futuramente essa rua
177 não vai mais conseguir ser sentido de mão dupla, vai ser mão única. E eu acho que o impacto que
178 foi apresentado de 8% na educação e 19% na saúde, isso, gente, é impossível de se atenuar. Não
179 tem o que fazer a cidade estar crescendo e esse impacto vai acontecer. Eu achei legal que vocês
180 trouxeram esse dado, que nenhuma empresa trouxe. Então, isso, sei lá, vai para a via de cálculo de
181 FUNDURB, porque não tem outra forma de mitigar a não ser pelo FUNDURB. Seria isso". Com
182 a palavra o Presidente Patrick apresentou um questionamento feito através do Youtube feita pelo Sr.
183 Márcio, nos seguintes termos: "terá acesso de carga e descarga pela rua Prefeito José de Assis?
184 Se sim, será feito parcialmente? Será feita a repavimentação depois"? A Sra. Daiane respondeu,
185 nos seguintes termos: "Já aproveitando e citar também a contribuição em relação à rua Duque de
186 Caxias, o estudo contemplou as principais vias estruturantes. A Duque de Caxias é hoje uma rota
187 de fuga, então a gente entendeu agora que você trouxe esse apontamento em relação a ela, mas
188 quando a gente olha as principais vias de acesso, a gente está falando de Santa Lúcia, Geral Santa
189 Lídia e Eugênio Krause, e com isso a gente contempla as duas pontas de acesso ao empreendimento.
190 Em relação ao acesso de cargas, essa via é uma via lateral, então não, o acesso de cargas vai
191 acontecer também pelas vias principais e com estrutura para passar realmente esses veículos que
192 são maiores. Então, todo o acesso se dará pela Nilo Anastácio Vieira, não tem acessos laterais, e
193 pelas vias principais de acesso". Fez uso da palavra a Conselheira Suzan: "Boa noite. Eu tenho
194 algumas colocações. Eu moro no edifício náutilus, em Penha, com 150 unidades. Uma torre com
195 90 e uma torre com 60. Embora são 150 unidades, temos mais de 180 vagas de garagem.
196 Insuficiente. Tanto no verão quanto em qualquer feriado prolongado. Muitos proprietários que têm
197 o apartamento não para moradia, como você falou, sim, apenas acredito que 30% realmente
198 morem, mas durante o verão, simplesmente o apartamento fica vazio, mas não colocam suas vagas
199 para a utilização dos demais. Mesmo com vaga amiga, que dentro do prédio a gente cria grupos
200 para ver quem pode ceder uma vaga para o vizinho que está precisando, também é incipiente.
201 Temos seis vagas, se não me engano, para visitantes, que fica na parte externa do edifício, não na
202 parte interna, como vocês colocaram aqui, isso me chamou muito a atenção. Mesmo sendo vaga
203 externa, nós moradores não podemos deixar como garagem essas vagas. Então, realmente para
204 visitante ou para prestador de serviço. No nosso caso, eu vejo moradores, durante a temporada,
205 deixando o seu veículo na rua. Me chamou muito a atenção porque na Rua Anílio Anastácio, não
206 tem vaga para estacionamento na rua. Ou seja, qual a opção que se tem quando tem uma festa no

207 prédio, as 24 vagas que vocês consideram suficientes é extremamente insuficiente para visitantes.
208 Eu sei porque o meu prédio tem 150 unidades e tem seis vagas para visitantes. E não é suficiente.
209 Se você colocar a proporção de 900 para 150, no mínimo, vocês teriam que colocar 36 vagas para
210 atingir a mesma quantidade do meu prédio. E já aviso que é insuficiente. Prestadores de serviço,
211 ao entrar no edifício, eles precisam de autorização. Eu vi para vocês ali que ele vai ter que passar
212 na portaria antes para daí estacionar o carro lá dentro. Quanto tempo demora para uma
213 autorização vir para um prestador de serviço entrar no prédio? Demora muito. O morador não
214 atende, não está naquele horário, fica esperando, vai criar uma fila ali fora. Porque o carro vai
215 ficar esperando a autorização para entrar, porque a vaga de visitante e prestador de serviço está
216 lá dentro, não está ali fora. Porque hoje, tendo uma rua que você consegue estacionar o veículo ou
217 vagas externas para visitantes, que é o prestador de serviço que usa a maior parte. Ou ele estaciona
218 primeiro e daí vai na portaria para ter autorização para entrar. No caso de vocês aqui, ele não tem
219 onde estacionar antes, ele vai ter que ir direto com o carro na portaria e ficar na portaria esperando
220 com o carro ali parado, autorização para entrar. O condomínio preza pela segurança. Quem vive
221 em condomínios e assim sabe o quanto nós nos preocupamos com segurança do prédio. Imagine
222 com 900 unidades, o quanto os moradores vão estar realmente muito preocupados com isso, o
223 volume de pessoas circulando no prédio. Então, a entrada não é simples. A entrada demora, a
224 autorização demora. Então, me preocupou bastante a logística que vocês fizeram no projeto quanto
225 à entrada do edifício, considerando e subestimando as vagas para prestadores de serviços e
226 visitantes. E essa questão que, antes de estacionar lá dentro, ele vai ter que ter autorização e ficar
227 guardando ali, sem ter vagas na rua. De novo, eu volto a dizer isso. Não tem opção de
228 estacionamento fora do prédio. Quais seriam as opções? Acabei de ver no mapa. Três ruas que
229 estão transversais ali no Anastácio. Qual a condição dessas ruas? Qual a importunação que vai
230 dar para esses vizinhos do prédio, onde vai ter as suas ruas cheias de veículos estacionados, porque
231 o edifício não está contemplando a necessidade dessas vagas para qualquer tipo, para qualquer
232 final de semana, feriado prolongado, temporada de verão. Vão estacionar nessas ruas que dão de
233 frente para Nilo Anastácio. E daí os vizinhos, as casas lá, é que vão ter que sofrer com esse volume
234 de carro estacionado na rua ali também. Eu estou falando aqui, eu tenho uma experiência ótima de
235 morar no edifício Rogga, essa não é a questão. Eu estou realmente preocupada com o volume de
236 veículo que vai ter. São 900 unidades. Parece que mil e poucas vagas de garagem é bastante. Não
237 é. Não é, digo de novo, existem regras dentro do condomínio, você não pode estacionar em uma
238 vaga sem autorização, porque você leva multa. Ninguém estaciona em qualquer vaga. Aí tem gente
239 precisando de vaga, mas, ao mesmo tempo, você não pode estacionar nas vagas que estão
240 disponíveis, porque não há autorização do morador ou do proprietário. Aí, aqui nesse edifício, pela
241 localização dele, não há vagas na rua para estacionamento. Aí volta a questão do fornecedor e do
242 prestador de serviço, que é muito gente nesse tipo de edifício. É muito prestador de serviço que
243 fornece todos os dias. Então, é uma preocupação. Estou trazendo essa preocupação a vocês para
244 vocês considerarem, porque, depois de feito, quem está lá coordenando o condomínio é que sabe.
245 E daí vai se importunar as casas nas ruas que estão transversais ali. Só para falar isso". Diante da
246 colocação da Conselheira Suzan, a representante da empresa, Sra. Daiane destacou: "Obrigada pela
247 contribuição. Vou fazer alguns apontamentos. Em relação à guarita recuada, a gente já tem um
248 certo espaço de acomodação. Então, sim, pode acontecer de haver uma demora na liberação, mas
249 esse veículo vai estar aguardando na portaria e ainda podem dois veículos aguardar. Em caso
250 realmente de uma demora ainda maior que isso, que for necessário mais espaço, ele tem uma opção

nesse empreendimento de virar e aguardar na área de embarque e desembarque enquanto não acontece esse trâmite. Em relação às vagas de visitantes serem na parte externa, eu trago também um contraponto. Se a gente tivesse ao longo, na paralela do passeio, 24 vagas que estamos oferecendo agora, a gente teria 24 veículos manobrando de ré em cima da Rua Nilo. E isso também é muito prejudicial. Acontecem vários acidentes em relação a passeio, em relação a pedestre. Está passando atrás do carro, o carro anda a ré. Então, a gente também tem um contraponto. O que também reforço que não está previsto hoje na legislação nenhum cálculo em relação ao número de vagas de visitantes. Então, a construtora teve o cuidado de projetar essas vagas, essas 24 vagas, estão disponíveis ao longo, realmente, após a guarita, mas trago também esse outro ponto, que se fosse na Nilo, eu teria que estar agora defendendo um impacto que é muito maior do ponto de vista do coletivo, do ponto de vista da circulação da rua Nilo. Em relação à quantidade de vagas, então, sim, temos o atendimento da legislação em relação a uma vaga por apartamento, por unidade, e ainda a disponibilização dessas vagas que não estão previstas hoje como obrigação e que estão sendo disponibilizadas. A questão em relação ao estacionamento irregular, possivelmente na Nilo. Isso, de fato, passível de fiscalização. A Nilo não comporta hoje estacionamento, estacionamento não é permitido. Caso algum morador, prestador de serviço, qualquer usuário, qualquer cidadão seu for lá hoje estacionar, eu sou passível de fiscalização. Então, da mesma forma, as vias transversais, havendo esse tipo de necessidade futura, realmente a aplicação de infração, porque não vai ter realmente essa opção de estacionamento na rua Nilo, na via. Seria isso. ” A Conselheira Suzan apresentou a título de contribuição que a média de pessoas por unidade em Penha pelo Airbnb é de 4,7 pessoas por apartamento. O Conselho Hugo pediu um aparte no objetivo de concluir o pensamento sobre a preocupação da ocupação da rua, de estacionamento de visitantes, vizinhos, etc., onde abordou que é preciso somar os dois empreendimentos da construtora, sendo que na mesma hora pode haver eventos dos dois núcleos de apartamentos e a preocupação neste caso deve ser em dobro. O Conselheiro Gabriel Volpi pediu a palavra, e teceu o seguinte comentário: “Só fazendo complemento no que a Susan falou ali, é que eu entendo o que tu colocaste sobre regras de transito, aplicação de multas, etc., mas, gente, na prática isso não acontece. Isso é um impacto local que deveria estar ali no estudo de vocês, de que não tem onde estacionar. Eu entendo que no estudo falou, ah, a gente analisou as principais ruas, mas aquela rua do Duque de Caxias, ela é uma principal que é uma vertente que leva lá para a avenida de trás. Então, hoje, quem faz a volta usa aquela rua. Então, eu acho que talvez tenha essa necessidade de vocês têm um segundo acesso ali também, né? Eu não lembro ali, não tem? É, porque o que eu acho que talvez seria uma solução interessante é estender um pouco o acesso, ele ser para viaturas e também para prestadores de serviços em momentos aleatórios, que ajudaria, eu acho, a flexibilizar isso. A gente sabe que o condomínio, depois que assume, pode fazer o que ele quiser. Inclusive fechar o acesso! Hoje em dia a gente vê muito, né, ali na Praia Alegre, por exemplo, vimos no início do empreendimento, os prestadores de serviços, utilizavam as vagas dos moradores, isso ajudava muito, depois que foi instituído o condomínio, acabou, né, tirou fora estacionar, hoje na Praia Alegre ali, enquanto eles estavam montando os apartamentos, gente, era terrível ali no edifício Itacolomi. Um projeto belíssimo, mas que dificultava principalmente aquela rua lá atrás. Então, no empreendimento de vocês, onde não tem realmente terceiras opções, eu penso que poderia, se possível ampliar o número de vagas. Sei que a lei não exige, mas a audiência pública está exigindo então é uma necessidade que a gente pode trabalhar, a gente tem 24 vagas, a gente consegue estender para 36, talvez dentro, ou não dá para usar dentro, mas a gente consegue prever fora, então que dentro do

295 paisagismo tenha mais umas 5, 6 vagas, e seja talvez isso mais flexível, tanto bom para a empresa,
296 eu acho, quanto a necessidade levantada na audiência". Em ato continuo, o Presidente Patrick abriu
297 o uso da palavra aos demais presentes e não houve manifestação. Desta forma encerrada a
298 apresentação dos debates públicos, informou que, conforme o artigo 260 da Lei Complementar
299 Municipal 02-2007, caberá ao Conselho emitir parecer favorável ou desfavorável à implementação
300 do empreendimento, levando em consideração todas as informações e manifestações escolhidas
301 nessa audiência. Que a deliberação sobre aprovação ou não do empreendimento será realizada em
302 reunião do Conselho a ser agendada oportunamente, respeitando os prazos regimentais. Agradeceu
303 a presença de todos e declarou encerrada a **sétima audiência pública** do CONCIDADE. **Sem mais**
304 **nada a declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro**
305 **a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será**
306 **validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa.** Havendo divergências nas informações
307 redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se
308 considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de
309 Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do link:
310 https://www.youtube.com/watch?v=h_1wwkGemHg&t=1468s

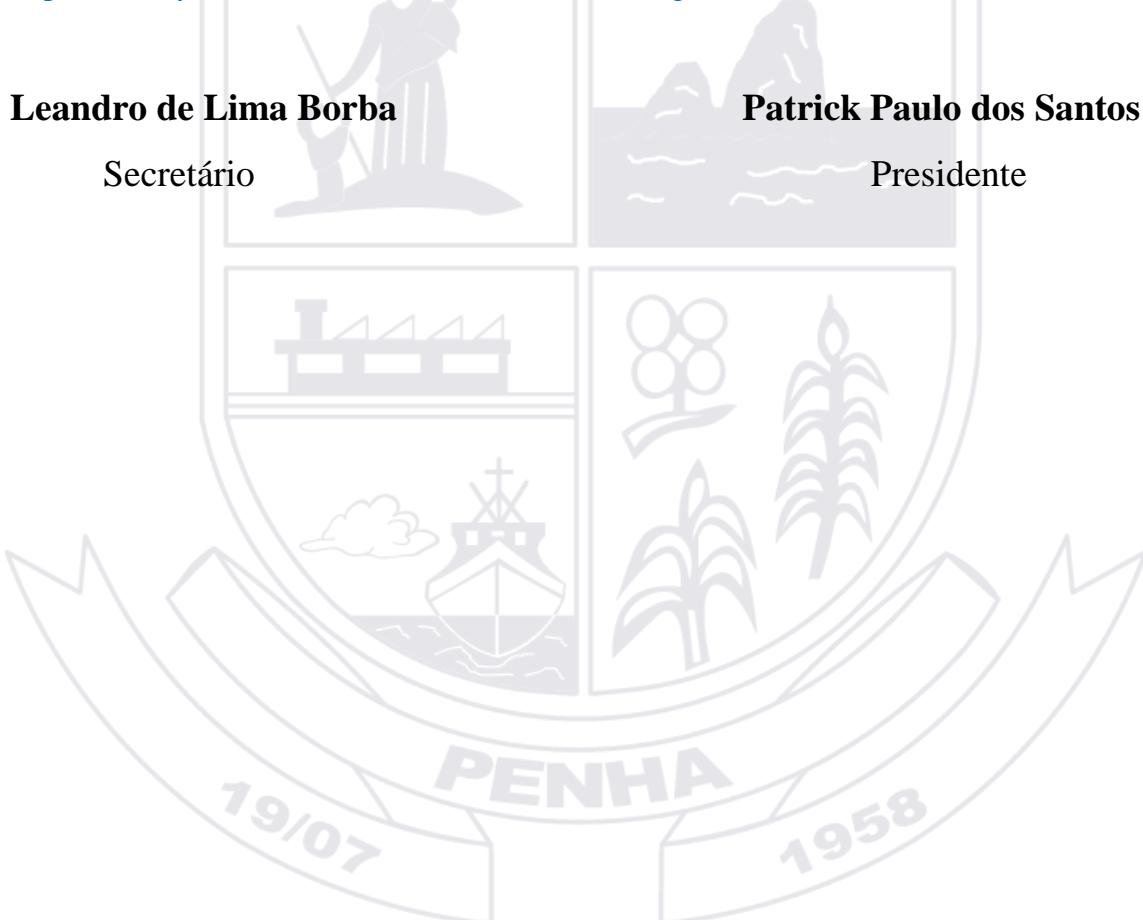
311

312 **Leandro de Lima Borba**

313 Secretário

Patrick Paulo dos Santos

Presidente



PREFEITURA DE PENHA

CONCIDADE/PENHA – MANDATO 2025/2028

SECRETARIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

DECRETO N°. 4.433/2025

7ª Audiência Pública

EDITAL N°. 019/2025 – SCMC

Data: **09 de setembro 2025**.

Local: **Plenário Expedicionário Tenente Milton Fonseca – Câmara de Vereadores de Penha.**

Hora: **19h.**

Protocolo: **IDOC N°. 2.269/2025.**

Requerente: **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INC.**

Lista de Participantes:

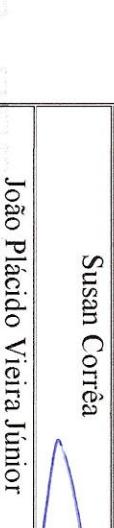
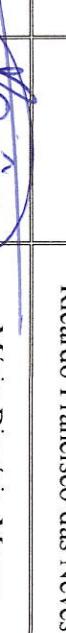
PODER PÚBLICO				
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
PREFEITURA MUNICIPAL	Luiz Américo Pereira Dr. Patrick Paulo dos Santos (Representante do Prefeito)		Leandro de Lima Borba	
	Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior		Felipe Franco Biegling	
				Rafael Reis



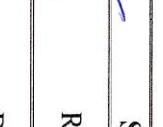
PENHA

Governo Municipal

CONCÍDADe
Conselho
Municipal da
Cidade

	André Serafim	Ricardo Francisco das Neves	
Susan Corrêa		Mário Dionísio Moser	
João Plácido Vieira Júnior		Laércio Joaquim Floriano Júnior	
Adriano Cunha		Moacir Breithaupt	
CORPO DE BOMBEIROS MILAR DE SC	Stefania Adaime Veit	Cleidson José Figueira	

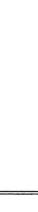
SOCIEDADE CIVIL

ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de Diretores Lojistas – CDL	Ângelo Piazera Júnior		Roberto Kwon	
Núcleo de Turismo	Hugo Loth		Daniel Ribeiro	
Entidades Ambientalistas e/ou Instituições de Ensino, Pesquisa e Extensão com atuação na área do Meio Ambiente com atuação no Município: UNIVALI	Gilberto Caetano Manzoni		Jefferson Luiz Dick	
Seguimento Imobiliário com atuação no Município	Fabiano da Silva		Márcio Piccoli	
Atividade Pesqueira, Agricultura e/ou Aquicultura com atuação no Município	Giovani da Rocha		Andrei Nascimento	

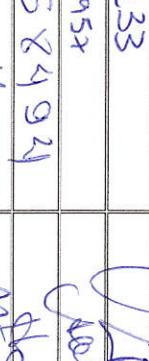
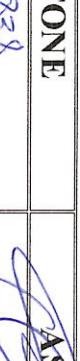
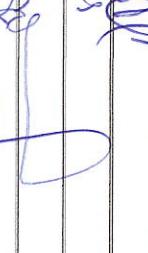


CONCÍDIADE
Conselho
Municipal da
Cidade

PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

Profissionais Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no município	Gabriel Volpi		Liziani Colzani
Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SC	Dr. Gabriel Fernando Mendes		Dra. Máira da Rocha Bressanini
Associação de moradores de Bairro: AMAPG	Patsy Lange		Sandra Vanzuita
Associação de moradores de Bairro: AMAQ	Edilene de Melo		Cláudia Wieczorek

CONVIDADOS / OUVINTES / PARTICIPANTES

ENTIDADE/BAIRRO	NOME	TELEFONE	ASSINATURA
Roggia	Oivaldo Nett	47 99213 9838	
Roggia	YASMIN LUBACHESKI	47 99174 4615	
LINDB ENGENHARIA	DANIELE Bertioldi	47 99934 8485	
Roggia	SABRINA REINERT	47 98841 2040	
Roggia	LUCIANA DE OLIVEIRA	47 3512-2233	
Roggia	Alvina Soares	47 98828-0952	
Roggia	M ^o Helena F. Matos	42 99915 8494	
Roggia	Meia C. Spero	42 99113 - 1100	
PREFEITURA PENHA	Wilson Pachano	47 99270-9307	
Roggia	Fernando Yano	47 98832-6139	



CONCÍDADA
Conselho
Municipal da
Cidade

**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)[Página inicial](#) > [Sumário Geral](#) > [Município de Penha](#) > [Prefeitura Municipal de Penha](#)

CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

ATA REUNIÃO DA 7^a AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 2.269/2025.

Requerente: RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA.

Local: Rua Nilo Anastácio Vieira – Centro – Penha – SC.

Ao novo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário 1 Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada na 2 Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da Cidade 3 e demais interessados para a 7^a Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, convocada através 4 do Edital nº. 019/2025-SCMC, de 26/08/2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa 5 Catarina (DOM/SC), na edição nº. 4924 do dia 26/08/2025, bem como no site oficial do Município 6 de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV do empreendimento da 7 empresa RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA – Protocolo 1DOC nº. 8 2.269/2025. Em ato contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, declarou 9 aberta a reunião. Inicialmente, agradeceu aos que se fazem presentes, na ocasião informou que a 10 reunião estava sendo transmitida ao vivo através do canal do YouTube da Prefeitura Municipal de 11 Penha, ficando também gravada e que servirá de base para elaboração da presente ata. Informou que 12 a presente audiência está sendo realizada em cumprimento ao artigo 259 da Lei Complementar 13 Municipal nº. 002/2007, com o objetivo de apresentar e discutir os Relatórios de Impacto de 14 Vizinhança – RIV/EIV, relativos a empreendimentos protocolados junto ao Município de Penha. 15 Registrhou agradecimentos a presença dos conselheiros titulares e suplentes, aos cidadãos e cidadãs 16 que acompanham presencialmente e por meio da transmissão ao vivo nos canais oficiais da 17 Prefeitura de Penha. Na ocasião, também cumprimentou os representantes da sociedade civil 18 organizada, técnicos, profissionais e demais interessados que participaram da presente audiência 19 pública. Ressaltou que a audiência pública é um instrumento de transparéncia, diálogo público e 20 controle social, fundamentais para o planejamento urbano responsável e sustentável da cidade de 21 Penha. Dando início na apresentação do

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

empreendimento constante na pauta da presente audiência 22 pública, informou que o requerente teria o tempo de até quarenta minutos para realizar suas 23 exposições técnicas sobre os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV. E, que após, cada 24 apresentação, será aberto um espaço de tempo de até trinta minutos para os questionamentos e 25 manifestações, tanto dos conselheiros quanto do público presente e dos que acompanham pelas redes 26 sociais, onde as possíveis dúvidas e questionamentos possam serem apreciadas e dirimidas pelos 27 técnicos responsáveis pela apresentação. Que as perguntas feitas via chat na transmissão ao vivo no 28 YouTube, também serão consideradas, desde que enviadas durante a apresentação, onde as mesmas 29 serão repassadas aos responsáveis técnicos pela exposição, respeitando o tempo estipulado do 30 debate. Em seguida, passou a palavra às representantes da empresa requerente, Sra. Yasmin 31

Lubashevski e Sra. Daiane Bertoldi que cumprimentaram a todos os presentes e fez a devida 32 apresentação do EIV/RIV. 33

A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:08:15 min ao 00:50:01 min da presente reunião, 34 e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em caso de 35 dúvidas a gravação seja assistida no link: 36 https://www.youtube.com/watch?v=h_1wwkGemHg&t=1468s 37

O Presidente Patrick agradeceu a apresentação realizada pelas Sras. Yasmin e Daiane e registrou 38 que não houve nenhum questionamento pelo chat do YouTube. Na sequência abriu a palavra pelo 39 tempo de até trinta minutos aos conselheiros e posteriormente ao público presente. Fazendo uso da 40 palavra o Conselheiro Matsuda nos seguintes termos: “Boa noite a todos, obrigado pela 41 apresentação. Eu entendo ali na região, o maior impacto que eu vejo seria essa questão da 42 impermeabilização, alagamento, terraplanagem, e gostei ali da solução que foi proposta, aqueles 43 tanques de retenção. E aí eu tenho uma dúvida em relação ao empreendimento ao lado que foi 44 citado, se também está prevista uma medida nesses termos, ou já considerando a exemplo do tráfego 45 ali que foi considerado, conjunto, se tem esse dimensionamento das duas obras também em conjunto 46 para a questão de drenagem e essa retenção no pico dos índices ali”. Em resposta à foi apresentado 47 que o empreendimento ao lado também conta com uma caixa de retenção e ele será direcionado da 48 mesma maneira para a rede que será implantada em frente ao empreendimento. Fez uso da palavra 49 o Conselheiro Hugo, nos seguintes termos: “Boa noite a todos. Continuando esse tema da 50 drenagem, sabe-se que a APP em 2023 foi reduzida dos 30 metros para 15, mas a gente não tem 51 conhecimento de um plano de drenagem ou de contenção de cheias, temos tido realmente enchentes 52 bastante significativas nessa região, inundações mesmo. Sabe-se que a cota lá é 2, é que vocês vão 53 construir na cota 3.10, não é? Mas a pergunta seria até onde começa o prédio? Olhando de frente, 54 a esquerda, então, ao lado do rio, fala o afastamento dos primeiros prédios e o que será aterrado, 55 se vai chegar até os 15 metros de lei ou se existe uma forma de ajudar a cidade na questão das 56 possíveis enchentes”. Em resposta a representante da empresa respondeu que “em relação às 57 medidas de

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

drenagem do empreendimento se entende que o projeto está contemplando todas as 58 medidas necessárias para reduzir realmente essa questão das cheias. Inclusive, as caixas de 59 retenção são o que tem de melhor hoje para evitar esse movimento no momento pior das chuvas. E 60 esse empreendimento conta com uma alta capacidade de retenção. Em relação à área de 61 preservação permanente, a área que está sendo preservada de 15 metros. A gente não tem agora 62 informação desse afastamento lateral ali em relação a que momento que começa a torre, mas não 63 está sendo utilizada a faixa de área de preservação permanente. Inclusive, essa área está passando, 64 por conta de um outro processo de autorização ambiental, está passando por um plano de 65 recuperação dessa área. Então, na verdade, essa área vai ser garantida que ela vai ser preservada, 66 porque ela vai ser replantada. Acredito que sejam essas as considerações. Sobre a cota, ali a gente 67 tem a cota na rua 2,6 em alguns pontos, 2,89, então não é 2, mas sim entendo que também tem essa 68 diferença e a cota do empreendimento está sendo adotado 3,10, da mesma forma que o 69 empreendimento vizinho também tem a cota de segurança dele. A representante Yasmin, 70 complementou: "O que a Daiane explicou, em relação ao APP, nós temos a APP de 15 metros 71 integralmente respeitada, e novamente eu reforço que está sendo tramitado um processo de 72 autorização ambiental para a recuperação daquela área, e imediatamente ao lado, a gente não tem 73 já o início das torres. Nós temos uma área de lazer muito ampla nessa implantação. Então, 74

imediatamente ao lado da APP, a gente tem uma área de lazer descoberta, com pista de caminhada, 75 áreas de contemplação, todas as áreas de lazer descobertas mesmo, que também auxilia nessa 76 fluidez ali das chuvas, contribui para a permeabilidade do empreendimento". O Conselheiro Hugo, 77 complementou: "Isso ajuda bastante, mas a preocupação continua e não é culpa de vocês, porque 78 vocês estão dentro da lei dos 15 metros atuais. Até dois anos atrás era de 30 metros para cada lado, 79 a partir de cada margem. Tanto que toda a vizinhança ali, a montante, o loteamento Santa Regina, 80 respeita os 30 metros para cada lado. Ou seja, se a gente vê no futuro o empreendimento, você 81 chegando com aterro até os 15 metros e no outro lado também vai fazer a mesma coisa, nós vamos 82 ter um estreitamento que hoje tem 72 metros de largura da calha de fluxo de águas para 42. Quer 83 dizer, há um estrangulamento da água significativo. Então, tudo que puderem fazer, como você está 84 dizendo agora, de ter uma área sem muros, que a água possa fluir em uma área sem maiores 85 estragos, etc., fazer uma urbanização interessante, seria bom observar isso. Obrigado". Na 86 continuidade, fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi, nos seguintes termos: "Boa noite. 87 Vamos lá, tem bastante coisa para gente conversar. Primeiro eu quero ressaltar coisas que eu achei 88 muito legal e coisas que me deixaram ainda com dúvida, principalmente na apresentação. Porque 89 se a gente não esclarece, depois a gente é cobrada! Então é bom que todo mundo esclarece pra 90 vocês e pra nós. Primeiro, eu achei muito importante, foi o primeiro empreendimento que eu vi que 91 incluiu vários sítios de preservação no nosso município e a Ponta da Vigia. Porque a maior parte 92 não considera isso. Vocês consideraram, mesmo não estando ali do lado. Então, mostra a 93

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

responsabilidade com a preservação do patrimônio histórico. Tem análise de dimensionamento de 94 drenagem de rua. Todo o RIV a gente pede isso e a maioria dos empreendimentos não sabe nem se 95 tem tubo de 30, 40, 50 ou de 1 metro. Vocês incluíram isso. Ressaltam a Nascente, que está de APP. 96 É muito legal, recupera, embarca e desembarca. Então, assim, já é uma medida mitigadora 97 implantada durante o empreendimento! Incluíram o impacto na educação e saúde, porque hoje a 98 gente vê todos os empreendimentos dizendo, ah, não vai impactar, 30% é isso, a maior parte dos 99 moradores é da rede privada. Desculpa, se quem vai investir e alugar ali vai usar a saúde, vai usar 100 a educação. Então, você incluindo apresentar uns dados. Achei show! Previu o impacto somado de 101 empreendimento, que o Giba falou na nossa última, né? Quantos empreendimentos saem no 102 entorno? Isso tem que ser calculado, vocês incluíram isso. Tem vaga para visitante, que é a nossa 103 grande briga, porque são prestadores e serviços que vão ter onde estacionar no empreendimento. 104 E tem tanque de drenagem, que eu acho que é o maior impacto. Isso daí o que eu ressalto de show, 105 assim, de 100%. Dúvidas que ficaram. No RIV foi apresentado 994 vagas. E aqui vocês 106 apresentaram 109. Foi a mais, eu acho que não tem problema, mas eu acho que é importante 107 explicar". A representante Daiane, explicou: "Nós adicionamos as vagas de visitantes posterior a 108 essa revisão do RIVI, então a gente vai compatibilizar agora no relatório com os dados que vocês 109 viram. Então, com as vagas de visitantes e novamente o novo cálculo, as vagas de IPC delas são 110 calculadas também de acordo com o total de vagas, então talvez também tenha uma alteração em 111 relação a isso. Mas o que vale é o que a gente apresentou hoje, depois a gente atualiza o relatório". 112 Gabriel Volpi, continuou seus apontamentos: "Vocês têm apartamento que tem dois quartos ou 113 mais, ou é tudo um quarto? (Daiane: São dois quartos). Porque no cálculo aqui, como vocês 114 apresentaram, eu não tinha visto isso no RIVI. Está considerando 2,85, que é uma média. Só que a 115 gente sabe que tanto para aprovação, tudo para cálculo, é duas pessoas por quarto, se eu não me 116 engano, né, Ricardo, o cálculo. Então, daí, para essa questão de esgoto e de água, muda a 117 quantidade do reservatório necessário, né? Daiane: "Não, mas para o hidrossanitário o é 118 considerado, conforme normativa, realmente dois habitantes por quarto, por leito. Agora, esse 119 impacto que a gente demonstrou de acordo com o IBGE foi utilizado para estimar o impacto na 120 rede de saúde e na rede de educação. Então, no memorial hidrossanitário foi utilizado conforme 121 normativa pede. Inclusive, tem dois dias de reservação de água. Então, tudo certo. Inclusive, o 122 memorial hidrossanitário já foi aprovado, né? O projeto hidrossanitário já foi aprovado pela Águas 123 de Penha". Conselheiro Gabriel Volpi: "É, não, porque ali no estudo vocês falam no RIV dos 2.698 124 habitantes. Então, se a gente bota para duas pessoas por quatro, passa de 3.000 pessoas, né? Então, 125 no RIV, isso daqui eu acredito que tem que ser revisado, talvez porque muda, porque não tem nem 126 o tamanho do reservatório, né? Então, tem lá que exige para dois dias, mas isso não tem para nós. 127 Então, é importante porque a gente sabe que falta água na cidade. Hoje tem melhorado muito, mas 128 são muitos empreendimentos saindo. Eu acho que isso tem que constar!" Daiane: "Em relação à 129

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

água, não tem problema nenhum. Realmente foi considerada normativa de duas pessoas por quarto. 130
O que acontece é que a metodologia de impacto de educação e de saúde é uma metodologia 131
diferente. A água não pode faltar. Então, a gente considera muito conservador duas pessoas por 132
quarto para todos os apartamentos. Agora, a nossa abordagem técnica foi realmente direcionar 133 para
uma realidade mais da região. Então, a gente pegou os dados do censo, que tem hoje, para a 134
Penha, a indicação de 2,81 por moradia. Um casal e um filho, geralmente três pessoas. Mas, se for 135
acatado como sugestão, deixar definido população gerada de acordo com o hidrossanitário, nós 136
podemos também fazer essa atualização. Eu não vejo problemas". Conselheiro Gabriel Volpi: "É, 137
não, eu até acho que isso é um detalhe estimativo a mais de apresentação de vocês, porque para 138
nós, o que que acontece? Gente, vamos ser sinceros, no verão tem apartamentos aí que vai ter muito
139 mais do que duas pessoas por quarto. Tem quatro, cinco, o pessoal aluga, então a necessidade de
140 água às vezes acaba sendo muito mais do que isso, né? Outra coisa que eu acho que faltou no 141
estudo de vocês ter representado que a gente tem bombeiro voluntário muito mais perto do 142
empreendimento do que o outro bombeiro lá perto do Beto Carreiro, né? Então, ali no estudo de 143
você, não considerou. E é na rua bem próximo de vocês, sabe? Eu tenho outra dúvida também aqui 144
que o seu Hugo falou. No estudo de vocês, vocês falam da cota 3,10 e 3,4, certo? Aqui foi 145
apresentada 3,10. Então, só para gente ter uma ideia do nível da rua, o quanto isso vai ser aterrado 146
e o quanto isso vai impactar também, né"? Daiane: "No RIV, a gente tinha usado a informação 147 inicial
do estudo que tinha sido desenvolvido, que a cota seria de 3,10 a 3,40, depois o projeto 148 passou
realmente pelo projeto de terraplenagem, a definição final, e ficou realmente 3,10 a cota do 149
empreendimento. A gente também vai atualizar essa informação no relatório, mas é de 3,10". 150
Conselheiro Gabriel Volpi: "É que tu comentaste que o nível da rua tem trecho que tá com 2,86, 151
então a gente tá falando 3,10, que é uns 30 centímetros de aterro, pra ponto que tá com 2 e pouco, 152
então pra um metro quase, né? Então é uma diferença bem grande assim, né? A questão do 153
reservatório tu já me explicou que vocês colocam que é de 12,672 metros cúbicos por mês, né? 154
Então é bastante coisa ali. Uma coisa que me preocupa, vocês colocam durante a obra, os 155
prestadores de serviço e concretagem, eles vão estar prioritariamente dentro do empreendimento. 156 E
a gente sabe ali que se tiver caminhão concretando no lado de fora, claro que vocês vão ter torre 157 lá
no fundo, eu acho que nem tem como chegar concreto lá, vai ter que entrar, né? Mas essa questão 158
do prioritariamente é o que me deixa em dúvida. Por quê? Prioritariamente vai do interesse de 159 como
fica melhor para a consultora. Então, nesse caso, parar ali a Nilo para ter caminhão 160 concretando é
muito incômodo pelo tamanho da via. A gente tem ciclofaixa, tudo ali. Então, eu 161 acho que isso talvez
poderia não estar prioritariamente, mas por etapa da obra. Talvez nas 162

primeiras etapas que vocês não têm as áreas de lazer, isso esteja dentro. Depois que a gente sabe 163
que está entrando a etapa de área de lazer que não tem mais como entrar... Isso seja o prioritário, 164
sabe? Porque a gente sabe que isso também interfere muito depois, pode mudar um alvará para 165

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

vocês, tudo, né? A gente sabe como é a Secretaria de Planejamento. Então, essa questão do 166 prioritário é uma coisa que me preocupa. Por fim, eu gostaria que vocês considerassem no estudo, 167 faltou a rua, que a gente sabe é a rua que entra ali dos bombeiros voluntários, que tem uma 168 transversal, que se não me engano é a Duque de Caxias. Essa não foi contemplada no estudo de 169 vocês, porque, por exemplo, hoje quando uma pessoa vem e ela não quer dar a volta, ela está vindo 170 do centro e não vai descer na Nilo ali atrás da igreja, ela vai dar a volta, ela vai entrar na prefeitura, 171 vai descer lá na Duque de Caxias e daí vai ir para Nilo. Então, aquela rua hoje é estreita. 172 Provavelmente, com o impacto, a gente está falando ali de quase mais de mil veículos somados, 173 dois empreendimentos passando ali, né? Se for um total de vagas, vamos pensar numa pior situação. 174 Claro que ela é proporcional à hora. O impacto ali vai passar do mínimo, do máximo ali que vocês 175 colocaram. E essa rua não está. Então, eu acho que deveria incluir, porque futuramente essa rua 176 não vai mais conseguir ser sentido de mão dupla, vai ser mão única. E eu acho que o impacto que 177 foi apresentado de 8% na educação e 19% na saúde, isso, gente, é impossível de se atenuar. Não 178 tem o que fazer a cidade estar crescendo e esse impacto vai acontecer. Eu achei legal que vocês 179 trouxeram esse dado, que nenhuma empresa trouxe. Então, isso, sei lá, vai para a via de cálculo de 180 FUNDURB, porque não tem outra forma de mitigar a não ser pelo FUNDURB. Seria isso". Com 181 a palavra o Presidente Patrick apresentou um questionamento feito através do Youtube feita pelo Sr. 182 Márcio, nos seguintes termos: "terá acesso de carga e descarga pela rua Prefeito José de Assis? 183 Se sim, será feito parcialmente? Será feita a repavimentação depois"? A Sra. Daiane respondeu, 184 nos seguintes termos: "Já aproveitando e citar também a contribuição em relação à rua Duque de 185 Caxias, o estudo contemplou as principais vias estruturantes. A Duque de Caxias é hoje uma rota 186 de fuga, então a gente entendeu agora que você trouxe esse apontamento em relação a ela, mas 187 quando a gente olha as principais vias de acesso, a gente está falando de Santa Lúcia, Geral Santa 188 Lídia e Eugênio Krause, e com isso a gente contempla as duas pontas de acesso ao empreendimento. 189 Em relação ao acesso de cargas, essa via é uma via lateral, então não, o acesso de cargas vai 190 acontecer também pelas vias principais e com estrutura para passar realmente esses veículos que 191 são maiores. Então, todo o acesso se dará pela Nilo Anastácio Vieira, não tem acessos laterais, e 192 pelas vias principais de acesso". Fez uso da palavra a Conselheira Suzan: "Boa noite. Eu tenho 193 algumas colocações. Eu moro no edifício náutilos, em Penha, com 150 unidades. Uma torre com 194 90 e uma torre com 60. Embora são 150 unidades, temos mais de 180 vagas de garagem. 195 Insuficiente. Tanto no verão quanto em qualquer feriado prolongado. Muitos proprietários que têm 196 o apartamento não para moradia, como você falou, sim, apenas acredito que 30% realmente 197 morem, mas durante o verão, simplesmente o apartamento fica vazio, mas não colocam suas vagas 198 para a utilização dos demais. Mesmo com vaga amiga, que dentro do prédio a gente cria grupos 199 para ver quem pode ceder uma vaga para o vizinho que está precisando, também é incipiente. 200 Temos seis vagas, se não me engano, para visitantes, que fica na parte externa do edifício, não na 201 parte interna, como vocês colocaram aqui, isso me chamou muito a atenção. Mesmo sendo vaga 202 externa, nós moradores não

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

podemos deixar como garagem essas vagas. Então, realmente para 203 visitante ou para prestador de serviço. No nosso caso, eu vejo moradores, durante a temporada, 204 deixando o seu veículo na rua. Me chamou muito a atenção porque na Rua Anílio Anastácio, não 205 tem vaga para estacionamento na rua. Ou seja, qual a opção que se tem quando tem uma festa no 206

prédio, as 24 vagas que vocês consideram suficientes é extremamente insuficiente para visitantes. 207 Eu sei porque o meu prédio tem 150 unidades e tem seis vagas para visitantes. E não é suficiente. 208 Se você colocar a proporção de 900 para 150, no mínimo, vocês teriam que colocar 36 vagas para 209 atingir a mesma quantidade do meu prédio. E já aviso que é insuficiente. Prestadores de serviço, 210 ao entrar no edifício, eles precisam de autorização. Eu vi para vocês ali que ele vai ter que passar 211 na portaria antes para daí estacionar o carro lá dentro. Quanto tempo demora para uma 212 autorização vir para um prestador de serviço entrar no prédio? Demora muito. O morador não 213 atende, não está naquele horário, fica esperando, vai criar uma fila ali fora. Porque o carro vai 214 ficar esperando a autorização para entrar, porque a vaga de visitante e prestador de serviço está 215 lá dentro, não está ali fora. Porque hoje, tendo uma rua que você consegue estacionar o veículo ou 216 vagas externas para visitantes, que é o prestador de serviço que usa a maior parte. Ou ele estaciona 217 primeiro e daí vai na portaria para ter autorização para entrar. No caso de vocês aqui, ele não tem 218 onde estacionar antes, ele vai ter que ir direto com o carro na portaria e ficar na portaria esperando 219 com o carro ali parado, autorização para entrar. O condomínio preza pela segurança. Quem vive 220 em condomínios e assim sabe o quanto nós nos preocupamos com segurança do prédio. Imagine 221 com 900 unidades, o quanto os moradores vão estar realmente muito preocupados com isso, o 222 volume de pessoas circulando no prédio. Então, a entrada não é simples. A entrada demora, a 223 autorização demora. Então, me preocupou bastante a logística que vocês fizeram no projeto quanto 224 à entrada do edifício, considerando e subestimando as vagas para prestadores de serviços e 225 visitantes. E essa questão que, antes de estacionar lá dentro, ele vai ter que ter autorização e ficar 226 guardando ali, sem ter vagas na rua. De novo, eu volto a dizer isso. Não tem opção de 227 estacionamento fora do prédio. Quais seriam as opções? Acabei de ver no mapa. Três ruas que 228 estão transversais ali no Anastácio. Qual a condição dessas ruas? Qual a importunação que vai 229 dar para esses vizinhos do prédio, onde vai ter as suas ruas cheias de veículos estacionados, porque 230 o edifício não está contemplando a necessidade dessas vagas para qualquer tipo, para qualquer 231 final de semana, feriado prolongado, temporada de verão. Vão estacionar nessas ruas que dão de 232 frente para Nilo Anastácio. E daí os vizinhos, as casas lá, é que vão ter que sofrer com esse volume 233 de carro estacionado na rua ali também. Eu estou falando aqui, eu tenho uma experiência ótima de 234 morar no edifício Rogga, essa não é a questão. Eu estou realmente preocupada com o volume de 235 veículo que vai ter. São 900 unidades. Parece que mil e poucas vagas de garagem é bastante. Não 236 é. Não é, digo de novo, existem regras dentro do condomínio, você não pode estacionar em uma 237 vaga sem autorização, porque você leva multa. Ninguém estaciona em qualquer vaga. Aí tem gente 238 precisando de vaga,

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

mas, ao mesmo tempo, você não pode estacionar nas vagas que estão 239 disponíveis, porque não há autorização do morador ou do proprietário. Aí, aqui nesse edifício, pela 240 localização dele, não há vagas na rua para estacionamento. Aí volta a questão do fornecedor e do 241 prestador de serviço, que é muito gente nesse tipo de edifício. É muito prestador de serviço que 242 fornece todos os dias. Então, é uma preocupação. Estou trazendo essa preocupação a vocês para 243 vocês considerarem, porque, depois de feito, quem está lá coordenando o condomínio é que sabe. 244 E daí vai se importunar as casas nas ruas que estão transversais ali. Só para falar isso". Diante da 245 colocação da Conselheira Suzan, a representante da empresa, Sra. Daiane destacou: "Obrigada pela 246 contribuição. Vou fazer alguns apontamentos. Em relação à guarita recuada, a gente já tem um 247 certo espaço de acomodação. Então, sim, pode acontecer de haver uma demora na liberação, mas 248 esse veículo vai estar aguardando na portaria e ainda podem dois veículos aguardar. Em caso 249 realmente de uma demora ainda maior que isso, que for necessário mais espaço, ele tem uma opção 250

nesse empreendimento de virar e aguardar na área de embarque e desembarque enquanto não 251 acontece esse trâmite. Em relação às vagas de visitantes serem na parte externa, eu trago também 252 um contraponto. Se a gente tivesse ao longo, na paralela do passeio, 24 vagas que estamos 253 oferecendo agora, a gente teria 24 veículos manobrando de ré em cima da Rua Nilo. E isso também 254 é muito prejudicial. Acontecem vários acidentes em relação a passeio, em relação a pedestre. Está 255 passando atrás do carro, o carro anda a ré. Então, a gente também tem um contraponto. O que 256 também reforço que não está previsto hoje na legislação nenhum cálculo em relação ao número de 257 vagas de visitantes. Então, a construtora teve o cuidado de projetar essas vagas, essas 24 vagas, 258 estão disponíveis ao longo, realmente, após a guarita, mas trago também esse outro ponto, que se 259 fosse na Nilo, eu teria que estar agora defendendo um impacto que é muito maior do ponto de vista 260 do coletivo, do ponto de vista da circulação da rua Nilo. Em relação à quantidade de vagas, então, 261 sim, temos o atendimento da legislação em relação a uma vaga por apartamento, por unidade, e 262 ainda a disponibilização dessas vagas que não estão previstas hoje como obrigação e que estão 263 sendo disponibilizadas. A questão em relação ao estacionamento irregular, possivelmente na Nilo. 264 Isso, de fato, passível de fiscalização. A Nilo não comporta hoje estacionamento, estacionamento 265 não é permitido. Caso algum morador, prestador de serviço, qualquer usuário, qualquer cidadão seu for lá 266 hoje estacionar, eu sou passível de fiscalização. Então, da mesma forma, as vias 267 transversais, havendo esse tipo de necessidade futura, realmente a aplicação de infração, porque 268 não vai ter 269 realmente essa opção de estacionamento na rua Nilo, na via. Seria isso. " A Conselheira Suzan apresentou a título de contribuição que a média de pessoas por unidade em Penha pelo Airbnb 270 é de 4,7 pessoas por apartamento. O Conselho Hugo pediu um aparte no objetivo de concluir o 271 pensamento sobre a preocupação da ocupação da rua, de estacionamento de visitantes, vizinhos, 272 etc., onde abordou que é preciso somar os dois empreendimentos da construtora, sendo que na 273 mesma hora pode haver eventos dos dois núcleos de apartamentos e a preocupação neste caso deve

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

274 ser em dobro. O Conselheiro Gabriel Volpi pediu a palavra, e teceu o seguinte comentário: "Só 275 fazendo complemento no que a Susan falou ali, é que eu entendo o que tu colocaste sobre regras de 276 transito, aplicação de multas, etc., mas, gente, na prática isso não acontece. Isso é um impacto 277 local que deveria estar ali no estudo de vocês, de que não tem onde estacionar. Eu entendo que no 278 estudo falou, ah, a gente analisou as principais ruas, mas aquela rua do Duque de Caxias, ela é 279 uma principal que é uma vertente que leva lá para a avenida de trás. Então, hoje, quem faz a volta 280 usa aquela rua. Então, eu acho que talvez tenha essa necessidade de vocês têm um segundo acesso 281 ali também, né? Eu não lembro ali, não tem? É, porque o que eu acho que talvez seria uma solução 282 interessante é estender um pouco o acesso, ele ser para viaturas e também para prestadores de 283 serviços em momentos aleatórios, que ajudaria, eu acho, a flexibilizar isso. A gente sabe que o 284 condomínio, depois que assume, pode fazer o que ele quiser. Inclusive fechar o acesso! Hoje em dia 285 a gente vê muito, né, ali na Praia Alegre, por exemplo, vimos no início do empreendimento, os 286 prestadores de serviços, utilizavam as vagas dos moradores, isso ajudava muito, depois que foi 287 instituído o condomínio, acabou, né, tirou fora estacionar, hoje na Praia Alegre ali, enquanto eles 288 estavam montando os apartamentos, gente, era terrível ali no edifício Itacolomi. Um projeto 289 belíssimo, mas que dificultava principalmente aquela rua lá atrás. Então, no empreendimento de 290 vocês, onde não tem realmente terceiras opções, eu penso que poderia, se possível ampliar o 291 número de vagas. Sei que a lei não exige, mas a audiência pública está exigindo então é uma 292 necessidade que a gente pode trabalhar, a gente tem 24 vagas, a gente consegue estender para 36, 293 talvez dentro, ou não dá para usar dentro, mas a gente consegue prever fora, então que dentro do 294 paisagismo tenha mais umas 5, 6 vagas, e seja talvez isso mais flexível, tanto bom para a empresa, 295 eu acho, quanto a necessidade levantada na audiência". Em ato continuo, o Presidente Patrick abriu 296 o uso da palavra aos demais presentes e não houve manifestação. Desta forma encerrada a 297 apresentação dos debates públicos, informou que, conforme o artigo 260 da Lei Complementar 298 Municipal 02-2007, caberá ao Conselho emitir parecer favorável ou desfavorável à implementação 299 do empreendimento, levando em consideração todas as informações e manifestações escolhidas 300 nessa audiência. Que a deliberação sobre aprovação ou não do empreendimento será realizada em 301 reunião do Conselho a ser agendada oportunamente, respeitando os prazos regimentais. Agradeceu 302 a presença de todos e declarou encerrada a sétima audiência pública do CONCIDADE. Sem mais 303 nada a declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro 304 a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será 305 validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa. Havendo divergências nas informações 306 redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se 307 considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de 308 Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do link: 309 https://www.youtube.com/watch?v=h_1wwkGemHg&t=1468s 310

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680645 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [**4972**](#)

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 312

Secretário Presidente 313

Provedor da plataforma



Consórcio de Inovação na Gestão Pública

Suporte técnico Ciga

48 98406-1060 - dom@consorciociga.gov.br

Endereço

R. General Liberato Bittencourt, 1885 — Sala 102 CEP 88070-800 - Florianópolis/SC

Apoio



Diário Oficial

Conheça o DOM/SC

Dúvidas Frequentes

LAI e LGPD

© 2025 - Todos os direitos reservados

