

CONCIDADE/PENHA
MANDATO 2025-2028

ATA REUNIÃO DA 9ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 4.170/2025

Requerente: VETTER 32 EMPREENDIMENTO LTDA.

Local: Avenida Itapocoroy – Bairro Armação do Itapocoroy – Penha - SC

1 Ao vigésimo quinto dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no
2 Plenário Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha,
3 situada na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho
4 da Cidade e demais interessados para a **9ª Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA**,
5 convocada através do **Edital nº. 021/2025-SCMC, de 25/08/2025**, publicado no Diário Oficial dos
6 Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), na edição nº. 4924 do dia 26/08/2025, bem como no site
7 oficial do Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV do
8 empreendimento **VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA.** – Protocolo **1DOC nº. 4.170/2025**.
9 Em ato contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, declarou aberta a reunião.
10 Inicialmente, agradeceu aos presentes, e na ocasião informou que a reunião estava sendo transmitida
11 ao vivo através do canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de Penha, ficando também gravada e
12 que servirá de base para elaboração da presente ata. Informou que a presente audiência está sendo
13 realizada em cumprimento ao artigo 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, com o
14 objetivo de apresentar e discutir os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV, relativos aos
15 empreendimentos com pedidos de análise de projetos protocolados junto à Secretaria do
16 Planejamento Urbano do Município de Penha. Registrhou agradecimentos as presenças dos
17 conselheiros titulares e suplentes, aos cidadãos e cidadãs que acompanham presencialmente e por
18 meio da transmissão ao vivo nos canais oficiais da Prefeitura de Penha. Na ocasião, também
19 cumprimentou os representantes da sociedade civil organizada, técnicos, profissionais e demais
20 interessados que participaram da presente audiência pública. Ressaltou que a audiência pública é
21 um instrumento de transparência, diálogo público e controle social, fundamentais para o
22 planejamento urbano responsável e sustentável da cidade. Dando início na apresentação do
23 empreendimento constante na pauta da presente audiência pública, informou que o requerente teria
24 o tempo de até quarenta minutos para realizar suas exposições técnicas sobre os Relatórios de
25 Impacto de Vizinhança – RIV/EIV. E, que após a apresentação, será aberto um espaço de tempo de
26 até trinta minutos para os questionamentos e manifestações, tanto dos conselheiros quanto do
27 público presente e dos que acompanham pelas redes sociais, onde as possíveis dúvidas e
28 questionamentos possam ser apreciadas e dirimidas pelos técnicos responsáveis pela apresentação
29 do Estudo de Impacto de Vizinhança. Informou que as perguntas feitas via *chat* na transmissão ao
30 vivo no *YouTube*, também serão consideradas, desde que enviadas durante a apresentação, onde elas
31 serão repassadas aos responsáveis técnicos pela exposição do EIV, respeitando o tempo estipulado

32 do debate. Em seguida, passou a palavra aos representantes da empresa requerente, Sra. Raisa
33 Martini, Sr. Jonas Eduardo Franz e o Sr. Pedro H. Sanches Florêncio. Fez uso da palavra, a Sra.
34 Raisa Martini, engenharia ambiental da empresa MB Ambiental, cumprimentou a todos os presentes
35 e fez a devida apresentação do EIV/RIV da empresa, juntamente com o arquiteto Jonas Eduardo
36 Franz.

37 *A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:02:45 min ao 00:49:05 min da presente reunião,
38 e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em caso de
39 dúvidas a gravação seja assistida no link:
40 <https://www.youtube.com/watch?v=i5YjgaSHNIA&t=1452s>.*

41 Ao término da apresentação o Presidente Patrick informou que não houve questionamentos através
42 do canal do *YOUTUBE*. Na sequência abriu a palavra aos conselheiros. Fez uso da palavra o
43 Conselheiro Hugo Loth, nos seguintes termos: “*Boa noite a todos. Vejo que essa apresentação foi
44 bastante completa, bem detalhada, deu para entender tudo. Observa-se que tem bastante pontos
45 negativos nesse aspecto de impactos. Claro que sempre existem as compensações, as medidas
46 mitigadoras, mas realmente me chamou a atenção que tem bastante coisas negativas. Mas,
47 aparentemente, está tudo amparado por lei. Cá entre nós, o amigo Jonas, podia ter parado lá no
48 31º andar, coisa desse tipo. Realmente, esse talvez seja o maior impacto. Mas eu sei que vocês não
49 têm nenhuma culpa, porque estão seguindo o regulamento, a nossa lei, apesar de que a nossa lei
50 está defasada. A gente já discutiu bastante sobre isso. Uma pena. Talvez na revisão do plano diretor
51 não passaria a essa altura. Não se sabe. Porque isso teria que ser submetido à sociedade. Quem
52 decide esse tipo de alteração no plano diretor é a sociedade. E, aparentemente, não aconteceu, ou
53 pelo menos não de forma completa. Então, eu acho que está bem apresentado.*” Fez uso da palavra
54 o Conselheiro Geovani, nos seguintes termos: “*Boa noite. Giovanni, presidente da Associação de
55 Pescadores aqui do município de Penha. Eu tenho uma dúvida, tem algum representante da
56 VETER? Sabe me informar qual é o valor da outorga onerosa, só para ficar registrado?*”. Fez uso
57 da palavra o representante da empresa VETTER, Sr. Pedro, nos seguintes termos: “*A gente está na
58 fase de aprovação do projeto, né? E a gente sempre solicita uma consulta ao planejamento em
59 relação ao cálculo da outorga onerosa. Na apresentação mostra qual é a área excedente entre o
60 coeficiente 5 e 7, mas o valor a gente só vai ter quando tiver o parecer do planejamento, porque
61 eles precisam avaliar o valor do metro quadrado, né? E aí o André também está aqui, o secretário
62 pode complementar. Mas então a gente ainda não tem o valor porque estamos aguardando o
63 parecer do planejamento, mas temos a área excedente em relação à outorga onerosa!*”. O
64 Conselheiro Geovani, continuando, arguiu: “*aproveitar que o André está aí. Consegue dar uma
65 estimativa, André, mais ou menos, só para ficar registrado? Já que a gente já tem bastantes prédios
66 dentro do município, nós temos uma demanda grande, reclamação bastante também, porque não é
67 só construir, é cuidar também da cidade. E, para deixar registrado, a Associação de Pescadores
68 não é contra o crescimento, só que tem que ser um crescimento ordenado. E só para ficar registrado
69 mesmo, mais ou menos, um valor estipulado ali, não tem como mensurar?*” (Em resposta o
70 Conselheiro André Nascimento, Secretário do Planejamento, informou que ainda não tem valores
71 estabelecidos). Geovani, então prosseguiu: “*Outra coisa, dúvida minha. Eu vi ali que, na realidade,
72 tem parcerias com a Secretaria de Educação, referente ali às medidas mitigadoras, mas tem alguma
73 conversa com a Associação de Moradores, porque nós temos uma Associação de Moradores dentro
74 do Bairro de Armação do Itapocoroy, sendo assim, existe alguma conversa, algum diálogo, referente*

75 a algum projeto, parceria, que a VETTER vem fazer com essas entidades, ou não?”. O representante
76 da Vetter informou: “*O que a gente tinha colocado ali em relação a ações até que a gente faz com*
77 *o próprio município, em relação à mitigação do meio ambiente e do planejamento. Eu já tive*
78 *algumas conversas com a Associação do Quilombo e outras em relação a outras ações não*
79 *relacionadas especificamente a esse empreendimento, mas a gente também está disposto a sentar,*
80 *conversar com os moradores do entorno, para que a gente consiga ter uma sinergia entre as ações*
81 *mitigadoras, que já são obrigações legais, para que isso seja usufruído pelos moradores do entorno,*
82 *que é o grande objetivo do estudo, para que a gente consiga mitigar o impacto para aqueles que*
83 *vão sofrê-lo, que é o caso das pessoas que estão no entorno. Mas não especificamente, mas estamos*
84 *dispostos a conversar*”. Geovani, complementou que “*acha que seria interessante mesmo a*
85 *empresa estar procurando as associações, porque as associações, pelo menos aqui na Armação,*
86 *elas são bem ativas. E seria interessante essa procura, porque tanto a Associação de Moradores*
87 *quanto a Associação de Pescadores, elas têm grandes projetos para dentro do município. E seria*
88 *interessante a gente manter ali o diálogo, para a gente estar fluindo e transformando a Penha em*
89 *uma grande cidade. E tentar minimizar também os impactos que a gente vê bastante, tem bastante*
90 *reclamação no grupo, das construtoras do momento do pique, vamos botar assim, do rush da*
91 *cidade, das saídas, horários, não tem. Os caminhões atrapalham bastante, muitas vezes não tem*
92 *cone, não tem nada, não tem. Às vezes, eu acredito que até falta um pouco de fiscalização, mesmo*
93 *até do município, até mesmo da Secretaria de Trânsito, para estar fiscalizando esses caminhões, se*
94 *tem cone, se tem autorização para estar fazendo esse desenvolvimento ali naquele horário*”. O
95 representante da Vetter explicou que no EIV a parte de trânsito não foi abordada com mais detalhes
96 para que a apresentação não ficasse muito longa, porém hoje, pela própria característica do terreno,
97 sendo ele grande, ele está sendo dimensionado para que os caminhões e equipamentos adentrem ao
98 terreno. Desta forma, diferentemente de outros terrenos, de outras obras que não possuem espaço
99 físico, no caso em tela, o objetivo no desenvolvimento do empreendimento foi fazer a
100 operacionalidade da edificação pela Rua Rosa Cordeiro, que é um logradouro sem saída com um
101 fluxo menor de veículos. Que, desta forma está sendo dimensionado tanto lá na Itapocoroy quanto
102 na Rosa Cordeiro um espaço para os caminhões e demais equipamentos ficarem dentro do terreno.
103 Explanou que conversa bastante com as associações, que normalmente quando tem questionamentos
104 se acaba se entendo e chegando a acordos. Destacou que a empresa tem um tratamento especial na
105 questão do impacto de via, sendo conhecedora que não é permitido uma interdição total pelo Código
106 de Trânsito Brasileiro e que se busca um alinhamento com a Secretaria Municipal de Trânsito em
107 relação à solicitação de autorização de interdição parcial, onde se tem feito protocolo informando
108 quais dias que a empresa necessitará utilizar de tal ferramenta etc. Destacou que os clientes da
109 empresa Vetter virão morar em Penha e que é preciso pensar que tais pessoas serão moradores de
110 Penha e terão que ter todos os benefícios que os demais municípios ofertam. O Conselheiro Geovani
111 agradeceu a explicação e destacou que a conversa entre construtora e associações é de muita valia
112 para o desenvolvimento da cidade. A Conselheira Cláudia, fez uso da palavra nos seguintes termos:
113 “*Eu falo como uma moradora da rua de um prédio da VETTER, o Coral Gables ali na Avenida*
114 *Antônio Joaquim Tavares e eu sirvo como testemunha de que realmente, se a gente procurar por*
115 *eles (empresa), tiver alguma queixa, alguma coisa, conseguir levar vizinhos, nós marcamos uma*
116 *reunião e conversamos. Então, eu percebo uma boa vontade da VETTER, embora não consiga*
117 *resolver tudo, mas tem uma boa vontade de tentar mitigar algumas coisas que acontecem ali no*
118 *canteiro da obra no dia a dia. Uma dúvida que eu fiquei na apresentação, vocês falaram que tem*

119 refeitório lá dentro para os funcionários. Por acaso, vocês sabem por que eles preferem comer
120 marmita na rua? E por que essas marmitas ficam na rua? Então fica essa dica para vocês, para
121 tentar amenizar tal situação. Sabemos que a maioria do pessoal que trabalha lá são terceirizados,
122 daí chegam aqueles veículos com as marmitas e o pessoal se espalha por ali. E convenhamos, ainda
123 mais que vai ser uma rua sem saída ali, eu penso, coitado daqueles vizinhos, eles vão ter que
124 conviver com esses operários por quatro anos durante a execução da obra. Faz muita sujeira, faz
125 muita bagunça. A segunda questão, eu queria levantar é que foi o primeiro RIV que eu vi aqui, que,
126 apesar de ter muita coisa negativa vocês falaram as coisas negativas! Porque hoje, muitos EIV são
127 apresentados como não vai ter impacto na educação, não vai ter impacto na saúde, não vai ter
128 impacto na segurança. Só de funcionários, são 150 homens todos os dias ali. Eles se machucam,
129 eles passam mal, precisam ir para o pronto-socorro, precisam que o bombeiro socorra, alguém é
130 assaltado etc. Então, vocês disseram, vai, vai acontecer, vai aumentar sim. E quando esses
131 novecentos moradores estiverem ali e forem usar tudo o que é oferecido pela cidade, vai fazer uma
132 grande diferença. Então, eu queria parabenizar que, embora seja negativo, vocês falaram que é
133 negativo, em vez de ficar dizendo, ah, não vai interferir em nada, porque é tudo rico que moram lá,
134 eles usam só o hospital bacana e vão para a escola particular. Obrigada". Diante da fala da
135 Conselheira Cláudia, o Sr. Pedro, representante da VETTER contrapôs nos seguintes argumentos:
136 "Eu vejo que em relação ao local de refeitório, a gente até fez questão de colocar na apresentação
137 o que, obviamente, os funcionários, a maioria da obra é terceirizado, mas também estão sob nossa
138 responsabilidade! A gente tem tido uma busca para ter um controle mais eficiente, até lixeiras
139 externas, mas assim, aí é uma percepção, opinião pessoal, né? Às vezes tem uma graminha com um
140 terreno vazio, com uma árvore, aí a pessoa prefere comer embaixo da árvore, né? Do que lá no
141 refeitório, que sim, tem todo o atendimento das normativas, mas não deixa de ser uma
142 responsabilidade nossa e temos cuidado aí para que a gente tenha locais adequados para que de
143 fato, eles utilizem e fiquem lá, né? Eu já conheço aí boa parte dos vizinhos até da Rosa Cordeiro,
144 porque numa ida e numa outra a gente acaba conversando, né? Então, já também me
145 externalizaram isso e a gente tem experiência em outras obras, justamente que a gente tem pensado
146 mais, tanto é que outros EIVs, até antigos nossos, não tinham essa representação e agora a gente
147 tem pensado mais, principalmente, vivenciando esses impactos, né? Em relação ao porte do
148 empreendimento, vai ter impacto. O pessoal sempre gosta de falar do positivo, não do negativo.
149 Mas o objetivo é que o município cresça. Nossa interesse como empresa é esse. Então, eu entendo
150 que a gente está olhando para o mesmo lado. Agradeço pela contribuição". Na sequência, fez uso
151 da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi, nos seguintes termos: "Boa noite! Primeiro quero
152 parabenizar a apresentação da empresa, destacar que de todos os EIVs que a gente viu este ano,
153 foi o mais completo, acho que é meio que um consenso aqui entre os Conselheiros! Irei destacar
154 coisas muito legais que eu queria que as outras empresas que forem fazer RIV usassem a de hoje
155 como exemplo. Destaca-se que são 179 habitações e 201 vagas simples, já está com sobra. E ainda
156 são um total de 300 vagas. Tudo que a gente falou na última audiência pública, a gente sabe que
157 não vai caber só quatro pessoas em um apartamento, vai ter muito mais. Então, essa sobra de vaga
158 é um respiro para a mobilidade da cidade. Segundo ponto, ótima apresentação de sombreamento.
159 A gente estava conversando, que é nítido que qualquer pessoa consegue olhar e entender o que vai
160 sombrear e o que não vai sombrear, conforme o apresentado no EIV. Em outros estudos aqui
161 apresentados, fazem male-male uma linha com uma sombra num desenho 2D. Então, a meu ver,
162 isso já é um avanço. Outro ponto importante que destaco foi ser considerado duas pessoas por

163 dormitório. Vimos nas últimas apresentações colocarem uma pessoa em meia, cinco em meia. Não
164 existe isso, gente! É duas por dormitório e acabou! E isso condiciona a tudo! A água, então, não
165 precisei nem questionar. Ficou bem claro que o reservatório é para dois dias e ele é gigante. Então,
166 a questão água é a maior preocupação da nossa cidade! Então, assim, eu fui botando meus
167 questionamentos e foi caindo por terra ali na apresentação. Outro ponto que destaco aqui é o
168 controle de argamassa. Em outros estudos vimos que eles abordam que irão limpar os pneus dos
169 caminhões. E, sabemos que a argamassa na rua não dá. Então, se o caminhão está dentro, vai se
170 limpar dentro, vai ter esse controle, mais de metade do problema dos vizinhos estão resolvidos.
171 Porém, tem quatro itens que é do relatório do estudo de impacto de vocês que eu o li completo, que
172 eu quero destacar. O item 7.1.6 incluiu o impacto de caminhões pesados na via e a possibilidade
173 de danos estruturais. Realidade, a Cláudia acabou de falar isso, a maioria não coloca, vocês
174 colocaram que vai ter sim. Item 7.1.8 fala do impacto no trânsito local por conta da movimentação
175 de carga. Vai acontecer, por mais que a gente saiba que a avenida é larga, é duas vias, a ciclofaixa
176 está do outro lado, é o principal pico de quem está vindo do Beto Carreiro ali. Então vai ter, vocês
177 deixaram claro, vai ter. E que tem que pensar uma solução, que talvez hoje não é da empresa, mas
178 a longo prazo o município vai ter que estudar. Talvez para o empreendimento de vocês não, mas
179 para os próximos, que vão ter todos acontecendo ao mesmo tempo, vai ter que ver. Talvez não
180 liberar a concretagem de todos aqueles prédios no mesmo dia. Então isso é logística de município,
181 vocês deixaram isso claro. Item 7.2.6. Fala que implicará no aumento de circulação de pessoas e
182 dinâmica de mobilidade urbana. Então, gente, vamos acordar! Não dá para pensar em
183 empreendimento sem vaga. Então, ali já ajuda. E o que eu achei melhor, a Cláudia já abordou na
184 fala dela, mas eu vou ressaltar a frase que vocês apresentaram, destacaram o impacto na saúde e
185 educação, que mesmo com público que possa ter plano de saúde, os moradores podem buscar
186 atendimento emergencial e na educação, que por mais que a rede privada atenda a parte dos
187 moradores, é de responsabilidade pública a garantia da educação básica e que pode ir para a rede
188 pública sim. Então, isso é algo que tem que ser pensado, porque na hora do cálculo do FUNDURB,
189 se vai aumentar, tem que considerar isso no cálculo do FUNDURB. Eu acho que nenhuma empresa
190 vai se negar a pagar o FUNDURB por conta de saúde e educação. Então, esses são os pontos
191 positivos e agora vêm as minhas dúvidas. Primeiro, fala que tem sala comercial que são 471 metros
192 quadrados, mas eu não vi a estimativa das vagas dessas salas comerciais, porque elas estão de
193 frente para a avenida. Então, tem vaga comercial ou não tem? Onde que estão?" (o representante
194 da empresa respondeu que as vagas comerciais, salvo engano pela legislação, é uma a cada 50
195 metros quadrados. Seriam quase 10 vagas. Isso, e elas estão dentro do próprio embasamento do
196 empreendimento com acesso específico de quem for frequentar as lojas comerciais. Então elas estão
197 contabilizadas nas 300 vagas). Porque eu vi que vocês citam restaurantes, na área interna. Então,
198 isso pode ter um uso interno também dos próprios condôminos ali, dessas áreas comerciais. Porque
199 o maior questionamento é de um empreendimento que a gente tem ali do lado, que tem uma área
200 toda terra e sem essas vagas. Só que é uma área de mil e poucos metros quadrados. Aqui é bem
201 menos. O impacto é bem pequeno comparado com aquele. Então, para deixar claro, são
202 empreendimento hoje, gente, que a gente tem um do lado do outro, mas com necessidades diferentes
203 e com resultados diferentes. Então, isso eu achei muito legal. Outra dúvida, que apresento seria se
204 o acesso principal vai ser pela Rua Rosa Cordeiro, correto? Eu não vi qual vai ser o impacto nessa
205 via, o que vai ser melhorado, porque hoje ainda existem moradores locais ali. Então, até sair o
206 outro empreendimento de vocês, como é que vai ficar essa rua? É um questionamento que a gente

207 fez no outro empreendimento e que eu trago para vocês também. (o representante da empresa
208 respondeu que todos os nossos acessos são pela rua Rosa Cordeiro. Que caso hoje, forem verificar
209 lá, é uma rua meio pavimentada, e que a VETTER como de praxe sempre executa a repavimentação
210 das vias do entorno do empreendimento. Como exemplo, apresentou que isso acontecerá lá no
211 Edifício Coral Gables. Justamente porque tal serviço é executado ao fim da obra por uma questão
212 não necessariamente do EIV, e sim pelo planejamento da empresa em efetuar a repavimentação e
213 a urbanização do logradouro. Que, portanto, é executado ao fim da obra justamente para que não
214 tenha um desperdício). Mas no período da execução da obra, existindo a necessidade de
215 manutenções em detrimento aos estragos feitos pelos caminhões e outros equipamentos, qual a
216 abordagem da empresa? (foi respondido pelo representante da empresa que normalmente se coloca
217 um rachão, uma brita maior, justamente para que não tenha esses dejetos dos caminhões e
218 prejudiquem a via, e destacou também o serviço lava-rodas do empreendimento dentro do canteiro
219 da obra). A terceira dúvida é sobre a questão de drenagem ali da rua Blumenau, onde temos aquela
220 saída da drenagem ali, e na Alfredo Brunetti também. Eu acho que isso é uma coisa que talvez
221 tenha faltado destacar no EIV, onde querendo ou não, por mais que você tenha um tanque de
222 drenagem que a empresa irá cuidar, essa drenagem que vai para o empreendimento da rua vai ter
223 um aumento nessas saídas. A gente sabe que a cidade vai ter esgoto em breve, talvez até a conclusão
224 do seu empreendimento aquilo ali já está resolvido, **mas acho que é um impacto que deveria**
225 **constar no estudo de vocês!** E, por fim, uma coisa que a gente vem conversando, vendo que ali vão
226 ser quase 900 moradores, do lado quase 900, do outro lado estão saindo mais empreendimento com
227 quase mil moradores. Então, tu somas isso, gente, o incremento de pessoas na praia é gigante. A
228 gente não está falando de só aqueles moradores, é moradores que vão vir em visita, é muita gente
229 usando a praia. E eu acho que uma necessidade, a gente até tem conversado com o bombeiro ali
230 também, é que essas pessoas que vão ali vão precisar de um posto salva-vidas, que é uma
231 infraestrutura que a gente não tem, e que eu acho que as empresas construtoras daquele entorno
232 poderiam se unir para dar essa contrapartida desse posto salva-vidas. Porque a gente sabe que se
233 for esperar o poder público, vocês vão vender um empreendimento onde as pessoas dificilmente
234 vão ter uma infraestrutura necessária. A gente sabe que o bombeiro precisa disso, e eu acho que
235 hoje é a maior necessidade dessa região e desse empreendimento". O representante da empresa
236 destacou: "Nesse último ponto, só para complementar, não tem necessariamente a ver com o EIV,
237 mas a gente até apoiou o capitão Manuel na época no posto 4, que a gente revitalizou, bem, eu
238 lembro que a Stefania, eu acho que é tenente, né? A sargento também nos apresentou ali todo o
239 levantamento em relação aos postos, os cadeirões. Eu me recordo de ter ajudado também no
240 cadeirão lá do Quilombo. Então, eu vejo que faz sentido. Também não entendo que é algo que os
241 próprios construtores vão se opor. Porque, volta a dizer, a família que for frequentar lá vai querer
242 que tenha um posto para que ele possa aproveitar a praia em segurança com a família. Então, eu
243 vejo que também voltamos a convergir e entendo que a gente precisa pensar mais no macro, porque
244 também não adianta só a VETTER ir lá colocar um posto, pensar como um todo, como todas as
245 praias que têm várias, como que a gente vai conseguir mapear e desenvolver isso". O Conselheiro
246 Gabriel Volpi, finalizou: "E, eu penso também que a cobrança, principalmente do uso dessa
247 outorga, gente, que não vai ser pouco com certeza, não é só nossa, mas de vocês também, para que
248 o poder público realmente efetive e traga essa infraestrutura para a nossa cidade. Obrigado". Na
249 sequência, fez uso da palavra o Conselheiro Roberto, nos seguintes termos: "Boa noite a todos.
250 Primeiro quero dar meus parabéns para a empresa Vetter pelo lindo projeto. A cidade de Penha

251 está em plena expansão e projetos como este fazem a diferença. Eu pessoalmente fico muito feliz
252 em poder ver que a Vetter está investindo e está melhorando a qualidade dos empreendimentos aqui
253 em nossa cidade. Como os demais conselheiros que me antecederam comentaram, a apresentação
254 foi muito boa, foi bem completa, meus parabéns! A parte positiva e negativa também foi muito bem
255 abordada e exposta a todos nós. Sabemos que toda a cidade, quando está crescendo, fica vulnerável
256 a questões sensíveis, podemos chamar, das dores do crescimento. E pelo que eu sei, o núcleo dos
257 construtores está fazendo de tudo por própria iniciativa para tentar melhorar a qualidade dos
258 serviços e para tentar amenizar os impactos negativos aos vizinhos, e vimos que a prefeitura
259 também tem buscado fazer a parte que cabe a ela também. Então, essa parte eu sei, porque já tem
260 várias conversas sobre isso. Então, tenho certeza de que nas próximas apresentações, todo mundo
261 vai ficar mais feliz sobre as buscas em situações que as construtoras estão tentando ajudar,
262 trabalhando junto com a prefeitura para que se tenha menos impactos negativos nas obras que
263 estão acontecendo em nossa cidade. Destaco que a VETTER é uma dessas que está colaborando
264 com isso. Eu sei, porque também participe disso, por isso que estou comentando. Portanto, no geral,
265 as construtoras aqui na cidade de Penha estão trabalhando para fazer o crescimento e a VETTER
266 é uma delas. De minha parte, quero pedir um pouquinho mais de paciência, onde acredito que as
267 pessoas conversando com as construtoras, para que cada um cuide mais do que estão fazendo, com
268 certeza haverá respeito e empatia por parte dos envolvidos neste processo. Sabemos, que em muitas
269 ocasiões as construtoras estabelecem ordens para não prejudicar a população, porém nem sempre
270 são atendidas por parte das terceirizadas e é onde acontecem vários problemas. Mas, de qualquer
271 forma, as responsabilidades são das construtoras. Portanto, tenho certeza de que todo mundo vai
272 assumir isso e vai fazer o que é o correto, obviamente com a ajuda da prefeitura. Obrigado". Na
273 sequência, fez uso da palavra o Conselheiro André Nascimento, onde informou que existiu um
274 debate na Secretaria do Planejamento Urbano, referente a qualidade dos EIV's onde existe a
275 proposta de alterar o regramento referente a apresentação do estudo antes do mesmo ser enviado ao
276 Conselho. Destacou que o EIV apresentado pela VETTER foi bem completo e os parabenizou por
277 isso. Reforçou que no decorrer da semana haverá uma reunião na Secretaria do Planejamento no
278 objetivo de se analisar em conjunto alguns relatórios de impactos de vizinhanças para que sejam
279 enviados ao CONCIDEADE com uma análise mais técnica e pontual. Na sequência fez uso da palavra
o Conselheiro Gabriel Mendes, nos seguintes termos: "Boa noite a todos. Primeiramente, eu
gostaria de parabenizar a construtora pelo empreendimento, como o Conselheiro Roberto já
mencionou ali, de grande valia para o município, a gente precisa. E parabenizar também a empresa
pelo empreendimento. Acho que os outros conselheiros já deixaram isso bem exposto, mas foi uma
apresentação muito didática e de fácil compreensão. Eu só fiquei com uma dúvida, que talvez tenha
constado na apresentação, só que eu não tenha me atentado. É que assim, do lado do
empreendimento de vocês, já passou por esse conselho um empreendimento da GE10
Empreendimentos. O impacto de vocês considerou esse empreendimento ao lado? Porque, salvo
engano, o canteiro de obras dele também vai ter acesso pela Rua Rosa Cordeiro. Então, a minha
preocupação é a seguinte, quando tiver essas duas construções em andamento ali, se os dois
canteiros de obras juntos ali não vão ser prejudicial, não vai ter um impacto enorme ali para a
redondeza, sabe? Até para Rua João Firmino ali nas imediações do empreendimento". Diante a tal
questionamento os representantes da empresa responderam que a questão abordada, realmente é
importante e que a utilização por outra construtora do acesso do canteiro de obra pela rua Rosa
Cordeiro é uma informação que deve ser avaliada nesse entorno e adicionada na avaliação do

referido estudo e posteriormente apresentar um ajuste complementar ao EIV. O Conselheiro Gabriel Mendes finalizou dizendo que a preocupação é justamente essa, por conta dos dois empreendimentos ali em andamento conjuntamente, qual vai ser o impacto que vai trazer para aquela região e que entende que o EIV deve abordado essa questão. Em ato continuo, o Presidente Patrick abriu o uso da palavra aos demais presentes e não houve manifestação. Desta forma encerrada a apresentação dos debates públicos, informou que, conforme o artigo 260 da Lei Complementar Municipal 02/2007, caberá ao Conselho emitir parecer favorável ou desfavorável à implementação do empreendimento, levando em consideração todas as informações e manifestações escolhidas nessa audiência. Que a deliberação sobre aprovação ou não do empreendimento será realizada em reunião do Conselho a ser agendada oportunamente, respeitando os prazos regimentais. Agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a **nona audiência pública** do CONCIDADE. **Sem mais nada a declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa.** Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do *YouTube*, através do link: <https://www.youtube.com/watch?v=WY6TF7Vk6lc&t=447s>

313

314 **Leandro de Lima Borba**

315 Secretário

Patrick Paulo dos Santos

Presidente



PREFEITURA DE PENHA

CONCÍDIA/PENHA – MANDATO 2025-2028
SECRETARIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

DECRETO N°. 4.433/2025

9^a Audiência Pública

EDITAL N°. 021/2025 – SCMMC

Data: 25 de setembro 2025.

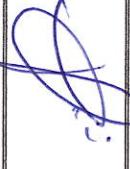
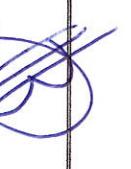
Local: Plenário Expedicionário Tenente Milton Fonseca – Câmara de Vereadores de Penha.

Hora: 19h.

Protocolo: IDOC N°. 4.179/2025.

Requerente: VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA.

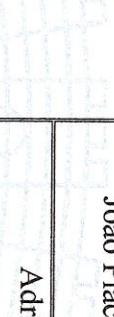
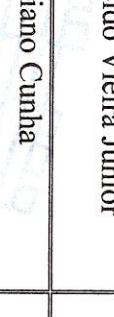
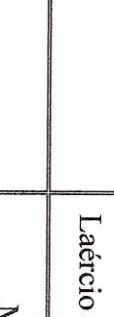
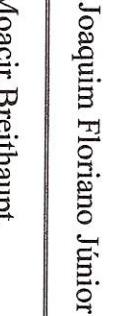
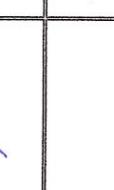
Lista de Participantes:

PODER PÚBLICO				
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
PREFEITURA MUNICIPAL	Luiz Américo Pereira (Representante do Prefeito)		Dr. Dimian Elder Rosini	
	Leandro de Lima Borba		Ana Paula Rodrigues Gonçalves	
	Felipe Franco Bieging		Rafael Reis	



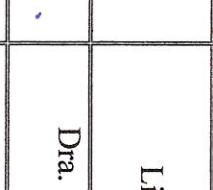
PENHA

GOUVERNO MUNICIPAL
CONCÍDIA
Conselho
Municipal da
Cidade

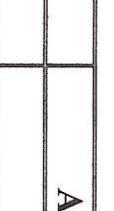
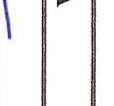
André Serafim		Ricardo Francisco das Neves
Susan Corrêa		Mário Dionísio Moser
João Plácido Vieira Júnior		Laércio Joaquim Floriano Júnior
Adriano Cunha		Moacir Breithaupt
CORPO DE BOMBEIROS MILAR DE SC	Stefania Adaimé Veit	
Cleidson José Figueira		

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	Giovanni da Rocha		Andrei Nascimento	



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. Maira 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
TRM GESTÃO AMBIENTAL RM Gestão Ambiental	TASO MAIZELI	(47)99264-0503	
	Kayla Ribeiro da Silva	(47)99205-1032	
VETTER Empreendimentos	José Keenan Vetter	(47)996137582	
VEHER Empreendimentos	Kathlin Helena Reni	47 99966-4780	
SELLER, EMP.	Mariana Fregosi Köche	47 9 9265 4730	
MANNZ / VETTER	Karin Kindel	47 99203-1713	
MANNZ / VETTER	JONAS EDUARDO FRANZ	47 99822292	
A BOM AMOR	MARIA LUIZA	47 996572953	
VETTER	PEDRO H. SANCHES Pinto	51 993241887	
COWBOYS DO PI220	JOAQUIM FELIPE	47 996105110	

**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **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 9^a AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 4.170/2025

Requerente: VETTER 32 EMPREENDIMENTO LTDA.

Local: Avenida Itapocoroy – Bairro Armação do Itapocoroy – Penha - SC

Ao vigésimo quinto dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no 1 Plenário Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, 2 situada na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho 3 da Cidade e demais interessados para a 9^a Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, 4 convocada através do Edital nº. 021/2025-SCMC, de 25/08/2025, publicado no Diário Oficial dos 5 Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), na edição nº. 4924 do dia 26/08/2025, bem como no site 6 oficial do Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV do 7 empreendimento VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA. – Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025. 8 Em ato contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, declarou aberta a reunião. 9 Inicialmente, agradeceu aos presentes, e na ocasião informou que a reunião estava sendo transmitida 10 ao vivo através do canal do YouTube da Prefeitura Municipal de Penha, ficando também gravada e 11 que servirá de base para elaboração da presente ata. Informou que a presente audiência está sendo 12 realizada em cumprimento ao artigo 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, com o 13 objetivo de apresentar e discutir os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV, relativos aos 14 empreendimentos com pedidos de análise de projetos protocolados junto à Secretaria do 15 Planejamento Urbano do Município de Penha. Registrhou agradecimentos as presenças dos 16 conselheiros titulares e suplentes, aos cidadãos e cidadãs que acompanham presencialmente e por 17 meio da transmissão ao vivo nos canais oficiais da Prefeitura de Penha. Na ocasião, também 18 cumprimentou os representantes da sociedade civil organizada, técnicos, profissionais e demais 19 interessados que participaram da presente audiência pública. Ressaltou que a audiência pública é 20 um instrumento de transparência, diálogo público e controle social, fundamentais para o 21 planejamento urbano responsável e sustentável da cidade.

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

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

do debate. Em seguida, passou a palavra aos representantes da empresa requerente, Sra. Raisa 32 Martini, Sr. Jonas Eduardo Franz e o Sr. Pedro H. Sanches Florêncio. Fez uso da palavra, a Sra. 33 Raisa Martini, engenharia ambiental da empresa MB Ambiental, cumprimentou a todos os presentes 34 e fez a devida apresentação do EIV/RIV da empresa, juntamente com o arquiteto Jonas Eduardo 35 Franz. 36

A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:02:45 min ao 00:49:05 min da presente reunião, 37 e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em caso de 38 dúvidas a gravação seja assistida no link: 39 <https://www.youtube.com/watch?v=i5YjgaSHNIA&t=1452s>. 40

Ao término da apresentação o Presidente Patrick informou que não houve questionamentos através 41 do canal do YOUTUBE. Na sequência abriu a palavra aos conselheiros. Fez uso da palavra o 42 Conselheiro Hugo Loth, nos seguintes termos: "Boa noite a todos. Vejo que essa apresentação foi 43 bastante completa, bem detalhada, deu para entender tudo. Observa-se que tem bastante pontos 44 negativos nesse aspecto de impactos. Claro que sempre existem as compensações, as medidas 45 mitigadoras, mas realmente me chamou a atenção que tem bastante coisas negativas. Mas, 46 aparentemente, está tudo amparado por lei. Cá entre nós, o amigo Jonas, podia ter parado lá no 47 31º andar, coisa desse tipo. Realmente, esse talvez seja o maior impacto. Mas eu sei que vocês não 48 têm nenhuma culpa, porque estão seguindo o regulamento, a nossa lei, apesar de que a nossa lei 49 está defasada. A gente já discutiu bastante sobre isso. Uma pena. Talvez na revisão do plano diretor 50 não passaria a essa altura. Não se sabe. Porque isso teria que ser submetido à sociedade. Quem 51 decide esse tipo de alteração no plano diretor é a sociedade. E, aparentemente, não aconteceu, ou 52 pelo menos não de forma completa. Então, eu acho que está bem apresentado." Fez uso da palavra 53 o Conselheiro Geovani, nos seguintes termos: "Boa noite. Giovanni, presidente da Associação de 54 Pescadores aqui do município de Penha. Eu tenho uma dúvida, tem algum representante da 55 VETER? Sabe me informar qual é o valor da outorga onerosa, só para ficar registrado?". Fez uso 56 da palavra o representante da empresa VETTER, Sr. Pedro, nos seguintes termos: "A gente está na 57 fase de

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

aprovação do projeto, né? E a gente sempre solicita uma consulta ao planejamento em 58 relação ao cálculo da outorga onerosa. Na apresentação mostra qual é a área excedente entre o 59 coeficiente 5 e 7, mas o valor a gente só vai ter quando tiver o parecer do planejamento, porque 60 eles precisam avaliar o valor do metro quadrado, né? E aí o André também está aqui, o secretário 61 pode complementar. Mas então a gente ainda não tem o valor porque estamos aguardando o 62 parecer do planejamento, mas temos a área excedente em relação à outorga onerosa!”. O 63 Conselheiro Geovani, continuando, arguiu: “aproveitar que o André está aí. Consegue dar uma 64 estimativa, André, mais ou menos, só para ficar registrado? Já que a gente já tem bastantes prédios 65 dentro do município, nós temos uma demanda grande, reclamação bastante também, porque não é 66 só construir, é cuidar também da cidade. E, para deixar registrado, a Associação de Pescadores 67 não é contra o crescimento, só que tem que ser um crescimento ordenado. E só para ficar registrado 68 mesmo, mais ou menos, um valor estipulado ali, não tem como mensurar?” (Em resposta o 69 Conselheiro André Nascimento, Secretário do Planejamento, informou que ainda não tem valores 70 estabelecidos). Geovani, então prosseguiu: “Outra coisa, dúvida minha. Eu vi ali que, na realidade, 71 tem parcerias com a Secretaria de Educação, referente ali às medidas mitigadoras, mas tem alguma 72 conversa com a Associação de Moradores, porque nós temos uma Associação de Moradores dentro 73 do Bairro de Armação do Itapocoroy, sendo assim, existe alguma conversa, algum diálogo, referente 74

a algum projeto, parceria, que a VETTER vem fazer com essas entidades, ou não?”. O representante 75 da Vetter informou: “O que a gente tinha colocado ali em relação a ações até que a gente faz com 76 o próprio município, em relação à mitigação do meio ambiente e do planejamento. Eu já tive 77 algumas conversas com a Associação do Quilombo e outras em relação a outras ações não 78 relacionadas especificamente a esse empreendimento, mas a gente também está disposto a sentar, 79 conversar com os moradores do entorno, para que a gente consiga ter uma sinergia entre as ações 80 mitigadoras, que já são obrigações legais, para que isso seja usufruído pelos moradores do entorno, 81 que é o grande objetivo do estudo, para que a gente consiga mitigar o impacto para aqueles que 82 vão sofrê-lo, que é o caso das pessoas que estão no entorno. Mas não especificamente, mas estamos 83 dispostos a conversar”. Geovani, complementou que “acha que seria interessante mesmo a 84 empresa estar procurando as associações, porque as associações, pelo menos aqui na Armação, 85 elas são bem ativas. E seria interessante essa procura, porque tanto a Associação de Moradores 86 quanto a Associação de Pescadores, elas têm grandes projetos para dentro do município. E seria 87 interessante a gente manter ali o diálogo, para a gente estar fluindo e transformando a Penha em 88 uma grande cidade. E tentar minimizar também os impactos que a gente vê bastante, tem bastante 89 reclamação no grupo, das construtoras do momento do pique, vamos botar assim, do rush da 90 cidade, das saídas, horários, não tem. Os caminhões atrapalham bastante, muitas vezes não tem 91 cone, não tem nada, não tem. Às vezes, eu acredito que até falta um pouco de fiscalização, mesmo 92 até do município, até mesmo da Secretaria de Trânsito, para estar fiscalizando esses caminhões, se 93 tem cone, se tem

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

autorização para estar fazendo esse desenvolvimento ali naquele horário". O 94 representante da Vetter explicou que no EIV a parte de trânsito não foi abordada com mais detalhes 95 para que a apresentação não ficasse muito longa, porém hoje, pela própria característica do terreno, 96 sendo ele grande, ele está sendo dimensionado para que os caminhões e equipamentos adentrem ao 97 terreno. Desta forma, diferentemente de outros terrenos, de outras obras que não possuem espaço 98 físico, no caso em tela, o objetivo no desenvolvimento do empreendimento foi fazer a 99 operacionalidade da edificação pela Rua Rosa Cordeiro, que é um logradouro sem saída com um 100 fluxo menor de veículos. Que, desta forma está sendo dimensionado tanto lá na Itapocoroy quanto 101 na Rosa Cordeiro um espaço para os caminhões e demais equipamentos ficarem dentro do terreno. 102 Explanou que conversa bastante com as associações, que normalmente quando tem questionamentos 103 se acaba se entendo e chegando a acordos. Destacou que a empresa tem um tratamento especial na 104 questão do impacto de via, sendo conhecida que não é permitido uma interdição total pelo Código 105 de Trânsito Brasileiro e que se busca um alinhamento com a Secretaria Municipal de Trânsito em 106 relação à solicitação de autorização de interdição parcial, onde se tem feito protocolo informando 107 quais dias que a empresa necessitará utilizar de tal ferramenta etc. Destacou que os clientes da 108 empresa Vetter virão morar em Penha e que é preciso pensar que tais pessoas serão moradores de 109 Penha e terão que ter todos os benefícios que os demais municípios oferecem. O Conselheiro Geovani 110 agradeceu a explicação e destacou que a conversa entre construtora e associações é de muita valia 111 para o desenvolvimento da cidade. A Conselheira Cláudia, fez uso da palavra nos seguintes termos: 112 "Eu falo como uma moradora da rua de um prédio da VETTER, o Coral Gables ali na Avenida 113 Antônio Joaquim Tavares e eu sirvo como testemunha de que realmente, se a gente procurar por 114 eles (empresa), tiver alguma queixa, alguma coisa, conseguir levar vizinhos, nós marcamos uma 115 reunião e conversamos. Então, eu percebo uma boa vontade da VETER, embora não consiga 116 resolver tudo, mas tem uma boa vontade de tentar mitigar algumas coisas que acontecem ali no 117 canteiro da obra no dia a dia. Uma dúvida que eu fiquei na apresentação, vocês falaram que tem 118

refeitório lá dentro para os funcionários. Por acaso, vocês sabem por que eles preferem comer 119 marmita na rua? E por que essas marmitas ficam na rua? Então fica essa dica para vocês, para 120 tentar amenizar tal situação. Sabemos que a maioria do pessoal que trabalha lá são terceirizados, 121 daí chegam aqueles veículos com as marmitas e o pessoal se espalha por ali. E convenhamos, ainda 122 mais que vai ser uma rua sem saída ali, eu penso, coitado daqueles vizinhos, eles vão ter que 123 conviver com esses operários por quatro anos durante a execução da obra. Faz muita sujeira, faz 124 muita bagunça. A segunda questão, eu queria levantar é que foi o primeiro RIV que eu vi aqui, que, 125 apesar de ter muita coisa negativa vocês falaram as coisas negativas! Porque hoje, muitos EIV são 126 apresentados como não vai ter impacto na educação, não vai ter impacto na saúde, não vai ter 127 impacto na segurança. Só de funcionários, são 150 homens todos os dias ali. Eles se machucam, 128 eles passam mal, precisam ir para o pronto-socorro, precisam que o bombeiro socorra, alguém é 129

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha

Data de Cadastro: 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado
Data de Publicação: 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

assaltado etc. Então, vocês disseram, vai, vai acontecer, vai aumentar sim. E quando esses 130 novecentos moradores estiverem ali e forem usar tudo o que é ofertado pela cidade, vai fazer uma 131 grande diferença. Então, eu queria parabenizar que, embora seja negativo, vocês falaram que é 132 negativo, em vez de ficar dizendo, ah, não vai interferir em nada, porque é tudo rico que moram lá, 133 eles usam só o hospital bacana e vão para a escola particular. Obrigada". Diante da fala da 134 Conselheira Cláudia, o Sr. Pedro, representante da VETTER contrapôs nos seguintes argumentos: 135 "Eu vejo que em relação ao local de refeitório, a gente até fez questão de colocar na apresentação 136 o que, obviamente, os funcionários, a maioria da obra é terceirizado, mas também estão sob nossa 137 responsabilidade! A gente tem tido uma busca para ter um controle mais eficiente, até lixeiras 138 externas, mas assim, aí é uma percepção, opinião pessoal, né? Às vezes tem uma graminha com um 139 terreno vazio, com uma árvore, aí a pessoa prefere comer embaixo da árvore, né? Do que lá no 140 refeitório, que sim, tem todo o atendimento das normativas, mas não deixa de ser uma 141 responsabilidade nossa e temos cuidado aí para que a gente tenha locais adequados para que de 142 fato, eles utilizem e fiquem lá, né? Eu já conheço aí boa parte dos vizinhos até da Rosa Cordeiro, 143 porque numa ida e numa outra a gente acaba conversando, né? Então, já também me 144 externalizaram isso e a gente tem experiência em outras obras, justamente que a gente tem pensado 145 mais, tanto é que outros EIVs, até antigos nossos, não tinham essa representação e agora a gente 146 tem pensado mais, principalmente, vivenciando esses impactos, né? Em relação ao porte do 147 empreendimento, vai ter impacto. O pessoal sempre gosta de falar do positivo, não do negativo. 148 Mas o objetivo é que o município cresça. Nossa interesse como empresa é esse. Então, eu entendo 149 que a gente está olhando para o mesmo lado. Agradeço pela contribuição". Na sequência, fez uso 150 da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi, nos seguintes termos: "Boa noite! Primeiro quero 151 parabenizar a apresentação da empresa, destacar que de todos os EIVs que a gente viu este ano, 152 foi o mais completo, acho que é meio que um consenso aqui entre os Conselheiros! Irei destacar 153 coisas muito legais que eu queria que as outras empresas que forem fazer RIV usassem a de hoje 154 como exemplo. Destaca-se que são 179 habitações e 201 vagas simples, já está com sobra. E ainda 155 são um total de 300 vagas. Tudo que a gente falou na última audiência pública, a gente sabe que 156 não vai caber só quatro pessoas em um apartamento, vai ter muito mais. Então, essa sobra de vaga 157 é um respiro para a mobilidade da cidade. Segundo ponto, ótima apresentação de sombreamento. 158 A gente estava conversando, que é nítido que qualquer pessoa consegue olhar e entender o que vai 159 sombrear e o que não vai sombrear, conforme o apresentado no EIV. Em outros estudos aqui 160 apresentados, fazem male-male uma linha com uma sombra num desenho 2D. Então, a meu ver, 161 isso já é um avanço. Outro ponto importante que destaco foi ser considerado duas pessoas por 162 dormitório. Vimos nas últimas apresentações colocarem uma pessoa em meia, cinco em meia. Não 163 existe isso, gente! É duas por dormitório e acabou! E isso condiciona a tudo! A água, então, não 164 precisei nem questionar. Ficou bem claro que o reservatório é para dois dias e ele é gigante. Então, 165 a

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

questão água é a maior preocupação da nossa cidade! Então, assim, eu fui botando meus 166 questionamentos e foi caindo por terra ali na apresentação. Outro ponto que destaco aqui é o 167 controle de argamassa. Em outros estudos vimos que eles abordam que irão limpar os pneus dos 168 caminhões. E, sabemos que a argamassa na rua não dá. Então, se o caminhão está dentro, vai se 169 limpar dentro, vai ter esse controle, mais de metade do problema dos vizinhos estão resolvidos. 170 Porém, tem quatro itens que é do relatório do estudo de impacto de vocês que eu li completo, que 171 eu quero destacar. O item 7.1.6 incluiu o impacto de caminhões pesados na via e a possibilidade 172 de danos estruturais. Realidade, a Cláudia acabou de falar isso, a maioria não coloca, vocês 173 colocaram que vai ter sim. Item 7.1.8 fala do impacto no trânsito local por conta da movimentação 174 de carga. Vai acontecer, por mais que a gente saiba que a avenida é larga, é duas vias, a ciclofaixa 175 está do outro lado, é o principal pico de quem está vindo do Beto Carreiro ali. Então vai ter, vocês 176 deixaram claro, vai ter. E que tem que pensar uma solução, que talvez hoje não é da empresa, mas 177 a longo prazo o município vai ter que estudar. Talvez para o empreendimento de vocês não, mas 178 para os próximos, que vão ter todos acontecendo ao mesmo tempo, vai ter que ver. Talvez não 179 liberar a concretagem de todos aqueles prédios no mesmo dia. Então isso é logística de município, 180 vocês deixaram isso claro. Item 7.2.6. Fala que implicará no aumento de circulação de pessoas e 181 dinâmica de mobilidade urbana. Então, gente, vamos acordar! Não dá para pensar em 182 empreendimento sem vaga. Então, ali já ajuda. E o que eu achei melhor, a Cláudia já abordou na 183 fala dela, mas eu vou ressaltar a frase que vocês apresentaram, destacaram o impacto na saúde e 184 educação, que mesmo com público que possa ter plano de saúde, os moradores podem buscar 185 atendimento emergencial e na educação, que por mais que a rede privada atenda a parte dos 186 moradores, é de responsabilidade pública a garantia da educação básica e que pode ir para a rede 187 pública sim. Então, isso é algo que tem que ser pensado, porque na hora do cálculo do FUNDURB, 188 se vai aumentar, tem que considerar isso no cálculo do FUNDURB. Eu acho que nenhuma empresa 189 vai se negar a pagar o FUNDURB por conta de saúde e educação. Então, esses são os pontos 190 positivos e agora vêm as minhas dúvidas. Primeiro, fala que tem sala comercial que são 471 metros 191 quadrados, mas eu não vi a estimativa das vagas dessas salas comerciais, porque elas estão de 192 frente para a avenida. Então, tem vaga comercial ou não tem? Onde que estão?" (o representante 193 da empresa respondeu que as vagas comerciais, salvo engano pela legislação, é uma a cada 50 194 metros quadrados. Seriam quase 10 vagas. Isso, e elas estão dentro do próprio embasamento do 195 empreendimento com acesso específico de quem for frequentar as lojas comerciais. Então elas estão 196 contabilizadas nas 300 vagas). Porque eu vi que vocês citam restaurantes, na área interna. Então, 197 isso pode ter um uso interno também dos próprios condôminos ali, dessas áreas comerciais. Porque 198 o maior questionamento é de um empreendimento que a gente tem ali do lado, que tem uma área 199 toda terra e sem essas vagas. Só que é uma área de mil e poucos metros quadrados. Aqui é bem 200 menos. O impacto é bem pequeno comparado com aquele. Então, para deixar claro, são 201 empreendimento hoje, gente, que a gente tem um do lado do outro, mas com necessidades diferentes 202 e com resultados diferentes. Então, isso eu

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

achei muito legal. Outra dúvida, que apresento seria se 203 o acesso principal vai ser pela Rua Rosa Cordeiro, correto? Eu não vi qual vai ser o impacto nessa 204 via, o que vai ser melhorado, porque hoje ainda existem moradores locais ali. Então, até sair o 205 outro empreendimento de vocês, como é que vai ficar essa rua? É um questionamento que a gente 206

fez no outro empreendimento e que eu trago para vocês também. (o representante da empresa 207 respondeu que todos os nossos acessos são pela rua Rosa Cordeiro. Que caso hoje, forem verificar 208 lá, é uma rua meio pavimentada, e que a VETTER como de praxe sempre executa a repavimentação 209 das vias do entorno do empreendimento. Como exemplo, apresentou que isso acontecerá lá no 210 Edifício Coral Gables. Justamente porque tal serviço é executado ao fim da obra por uma questão 211 não necessariamente do EIV, e sim pelo planejamento da empresa em efetuar a repavimentação e 212 a urbanização do logradouro. Que, portanto, é executado ao fim da obra justamente para que não 213 tenha um desperdício). Mas no período da execução da obra, existindo a necessidade de 214 manutenções em detrimento aos estragos feitos pelos caminhões e outros equipamentos, qual a 215 abordagem da empresa? (foi respondido pelo representante da empresa que normalmente se coloca 216 um rachão, uma brita maior, justamente para que não tenha esses dejetos dos caminhões e 217 prejudiquem a via, e destacou também o serviço lava-rodas do empreendimento dentro do canteiro 218 da obra). A terceira dúvida é sobre a questão de drenagem ali da rua Blumenau, onde temos aquela 219 saída da drenagem ali, e na Alfredo Brunetti também. Eu acho que isso é uma coisa que talvez 220 tenha faltado destacar no EIV, onde querendo ou não, por mais que você tenha um tanque de 221 drenagem que a empresa irá cuidar, essa drenagem que vai para o empreendimento da rua vai ter 222 um aumento nessas saídas. A gente sabe que a cidade vai ter esgoto em breve, talvez até a conclusão 223 do seu empreendimento aquilo ali já está resolvido, mas acho que é um impacto que deveria 224 constar no estudo de vocês! E, por fim, uma coisa que a gente vem conversando, vendo que ali vão 225 ser quase 900 moradores, do lado quase 900, do outro lado estão saindo mais empreendimento com 226 quase mil moradores. Então, tu somas isso, gente, o incremento de pessoas na praia é gigante. A 227 gente não está falando de só aqueles moradores, é moradores que vão vir em visita, é muita gente 228 usando a praia. E eu acho que uma necessidade, a gente até tem conversado com o bombeiro ali 229 também, é que essas pessoas que vão ali vão precisar de um posto salva-vidas, que é uma 230 infraestrutura que a gente não tem, e que eu acho que as empresas construtoras daquele entorno 231 poderiam se unir para dar essa contrapartida desse posto salva-vidas. Porque a gente sabe que se 232 for esperar o poder público, vocês vão vender um empreendimento onde as pessoas dificilmente 233 vão ter uma infraestrutura necessária. A gente sabe que o bombeiro precisa disso, e eu acho que 234 hoje é a maior necessidade dessa região e desse empreendimento". O representante da empresa 235 destacou: "Nesse último ponto, só para complementar, não tem necessariamente a ver com o EIV, 236 mas a gente até apoiou o capitão Manuel na época no posto 4, que a gente revitalizou, bem, eu 237 lembro que a Stefania, eu acho que é tenente, né? A sargento também nos apresentou ali todo o 238 levantamento em

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

relação aos postos, os cadeirões. Eu me recordo de ter ajudado também no 239 cadeirão lá do Quilombo. Então, eu vejo que faz sentido. Também não entendo que é algo que os 240 próprios construtores vão se opor. Porque, volta a dizer, a família que for frequentar lá vai querer 241 que tenha um posto para que ele possa aproveitar a praia em segurança com a família. Então, eu 242 vejo que também voltamos a convergir e entendo que a gente precisa pensar mais no macro, porque 243 também não adianta só a VETTER ir lá colocar um posto, pensar como um todo, como todas as 244 praias que têm várias, como que a gente vai conseguir mapear e desenvolver isso". O Conselheiro 245 Gabriel Volpi, finalizou: "E, eu penso também que a cobrança, principalmente do uso dessa 246 outorga, gente, que não vai ser pouco com certeza, não é só nossa, mas de vocês também, para que 247 o poder público realmente efetive e traga essa infraestrutura para a nossa cidade. Obrigado". Na 248 sequência, fez uso da palavra o Conselheiro Roberto, nos seguintes termos: "Boa noite a todos. 249 Primeiro quero dar meus parabéns para a empresa Vetter pelo lindo projeto. A cidade de Penha 250

está em plena expansão e projetos como este fazem a diferença. Eu pessoalmente fico muito feliz 251 em poder ver que a Vetter está investindo e está melhorando a qualidade dos empreendimentos aqui 252 em nossa cidade. Como os demais conselheiros que me antecederam comentaram, a apresentação 253 foi muito boa, foi bem completa, meus parabéns! A parte positiva e negativa também foi muito bem 254 abordada e exposta a todos nós. Sabemos que toda a cidade, quando está crescendo, fica vulnerável 255 a questões sensíveis, podemos chamar, das dores do crescimento. E pelo que eu sei, o núcleo dos 256 construtores está fazendo de tudo por própria iniciativa para tentar melhorar a qualidade dos 257 serviços e para tentar amenizar os impactos negativos aos vizinhos, e vimos que a prefeitura 258 também tem buscado fazer a parte que cabe a ela também. Então, essa parte eu sei, porque já tem 259 várias conversas sobre isso. Então, tenho certeza de que nas próximas apresentações, todo mundo 260 vai ficar mais feliz sobre as buscas em situações que as construtoras estão tentando ajudar, 261 trabalhando junto com a prefeitura para que se tenha menos impactos negativos nas obras que 262 estão acontecendo em nossa cidade. Destaco que a VETTER é uma dessas que está colaborando 263 com isso. Eu sei, porque também participo disso, por isso que estou comentando. Portanto, no geral, 264 as construtoras aqui na cidade de Penha estão trabalhando para fazer o crescimento e a VETTER 265 é uma delas. De minha parte, quero pedir um pouquinho mais de paciência, onde acredito que as 266 pessoas conversando com as construtoras, para que cada um cuide mais do que estão fazendo, com 267 certeza haverá respeito e empatia por parte dos envolvidos neste processo. Sabemos, que em muitas 268 ocasiões as construtoras estabelecem ordens para não prejudicar a população, porém nem sempre 269 são atendidas por parte das terceirizadas e é onde acontecem vários problemas. Mas, de qualquer 270 forma, as responsabilidades são das construtoras. Portanto, tenho certeza de que todo mundo vai 271 assumir isso e vai fazer o que é o correto, obviamente com a ajuda da prefeitura. Obrigado". Na 272 sequência, fez uso da palavra o Conselheiro André Nascimento, onde informou que existiu um 273 debate na Secretaria do Planejamento Urbano, referente a qualidade dos EIV's onde existe a 274

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

proposta de alterar o regramento referente a apresentação do estudo antes do mesmo ser enviado ao 275 Conselho. Destacou que o EIV apresentado pela VETTER foi bem completo e os parabenizou por 276 isso. Reforçou que no decorrer da semana haverá uma reunião na Secretaria do Planejamento no 277 objetivo de se analisar em conjunto alguns relatórios de impactos de vizinhanças para que sejam 278 enviados ao CONCIDADE com uma análise mais técnica e pontual. Na sequência fez uso da palavra 279 o Conselheiro Gabriel Mendes, nos seguintes termos: "Boa noite a todos. Primeiramente, eu 280 gostaria de parabenizar a construtora pelo empreendimento, como o Conselheiro Roberto já 281 mencionou ali, de grande valia para o município, a gente precisa. E parabenizar também a empresa 282 pelo empreendimento. Acho que os outros conselheiros já deixaram isso bem exposto, mas foi uma 283 apresentação muito didática e de fácil compreensão. Eu só fiquei com uma dúvida, que talvez tenha 284 constado na apresentação, só que eu não tenha me atentado. É que assim, do lado do 285 empreendimento de vocês, já passou por esse conselho um empreendimento da GE10 286 Empreendimentos. O impacto de vocês considerou esse empreendimento ao lado? Porque, salvo 287 engano, o canteiro de obras dele também vai ter acesso pela Rua Rosa Cordeiro. Então, a minha 288 preocupação é a seguinte, quando tiver essas duas construções em andamento ali, se os dois 289 canteiros de obras juntos ali não vão ser prejudicial, não vai ter um impacto enorme ali para a 290 redondeza, sabe? Até para Rua João Firmino ali nas imediações do empreendimento". Diante a tal 291 questionamento os representantes da empresa responderam que a questão abordada, realmente é 292 importante e que a utilização por outra construtora do acesso do canteiro de obra pela rua Rosa 293 Cordeiro é uma informação que deve ser avaliada nesse entorno e adicionada na avaliação do 294 referido estudo e posteriormente apresentar um ajuste complementar ao EIV. O Conselheiro Gabriel 295 Mendes finalizou dizendo que a preocupação é justamente essa, por conta dos dois 296 empreendimentos ali em andamento conjuntamente, qual vai ser o impacto que vai trazer para 297 aquela região e que entende que o EIV deve abordado essa questão. Em ato continuo, o Presidente 298 Patrick abriu o uso da palavra aos demais presentes e não houve manifestação. Desta forma 299 encerrada a apresentação dos debates públicos, informou que, conforme o artigo 260 da Lei 300 Complementar Municipal 02/2007, caberá ao Conselho emitir parecer favorável ou desfavorável à 301 implementação do empreendimento, levando em consideração todas as informações e manifestações 302 escolhidas nessa audiência. Que a deliberação sobre aprovação ou não do empreendimento será 303 realizada em reunião do Conselho a ser agendada oportunamente, respeitando os prazos 304 regimentais. 304 Agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a nona audiência pública do CONCIDADE. 305 Sem mais nada a declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do 306 CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente 307 Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa. 308 Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou 309 áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal 310 oficial da

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680647 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do link: 311

<https://www.youtube.com/watch?v=WY6TF7Vk6lc&t=447s> 312

313

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 314

Secretário Presidente 315

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

