

CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

ATA REUNIÃO DA 5^a AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 1.340/2025

Requerente: MAPESUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Local: Av. Eugênio Krause, esq. Rua Prefeito José Joao Batista – Centro – Penha – SC.

1 Ao décimo nono dia do mês de agosto 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
3 na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da
4 Cidade e demais interessados para a 5^a Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, convocada
5 através do Edital nº. 012/2025-SCMC, de 16/07/2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios
6 de Santa Catarina (DOM/SC), na edição nº. 4889 do dia 16/07/2025, bem como no site oficial do
7 Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV da empresa
8 **MAPESUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** – Protocolo **1DOC nº.**
9 **1.340/2025.** 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
13 que 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, declarando que tal ato é um espaço democrático e de construção coletiva. Ressaltou que
21 a audiência pública é um instrumento de transparência, diálogo público e controle social,
22 fundamentais para o planejamento urbano responsável e sustentável da cidade de Penha. Dando
23 início na apresentação do empreendimento constante na pauta da presente audiência pública,
24 informou que o requerente teria o tempo de até quarenta minutos para realizar suas exposições
25 técnicas sobre os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV. E, que após, cada apresentação,
26 será aberto um espaço de tempo de até trinta minutos para os questionamentos e manifestações,
27 tanto dos conselheiros quanto do público presente e dos que acompanham pelas redes sociais sejam
28 apreciados pelos técnicos responsáveis pela apresentação. Que as perguntas feitas via *chat* na
29 transmissão ao vivo no *YouTube*, também serão consideradas, desde que enviadas durante a
30 apresentação, onde as mesmas serão repassadas aos responsáveis técnicos pela exposição,
31 respeitando o tempo estipulado do debate. Em seguida, passou a palavra aos representantes da

32 empresa requerente, Sra. Kimberli Vilhas Izidório e o Sr. Matheus Shlickmann, que
33 cumprimentaram a todos os presentes e fizeram a devida apresentação do EIV/RIV.

34 **A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:01:30 min ao 00:38:23 min da presente**
35 **reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em**
36 **caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: <https://www.youtube.com/live/uIYpNYC9YUs>.**

37 Com a palavra o Presidente Patrick deixou registrado não haver questionamentos via chat do
38 YouTube e abriu a palavra aos Conselheiros presentes. Fez uso da palavra, o Conselheiro Gabriel
39 Mendes, nos seguintes termos: “*primeiramente eu gostaria de parabenizar pelo empreendimento,*
40 *hoje no município a gente transita ali pela avenida Itapocoroy e pela Antônio Joaquim Tavares e*
41 *a cada esquina a gente vê um empreendimento, eu acho importante para o município a gente*
42 *começar a trazer esse desenvolvimento e esses empreendimentos aqui para Eugênio Krause*
43 *também. Eu só fiquei com algumas dúvidas ali até conversei com o Conselheiro Gabriel Volpi,*
44 *acho que o estudo de impacto de vizinhança de vocês deixou de apresentar algumas informações.*
45 *Meu primeiro questionamento seria com relação ao trânsito na implementação do*
46 *empreendimento, como que os caminhões e demais veículos que vão trabalhar no empreendimento*
47 *vão ficar ali? Por exemplo, um caminhão de concreto, quando eles vêm quase sempre são em*
48 *vários caminhões e se enfileiram. Ali na Rua Prefeito José João Batista vocês não vão conseguir*
49 *parar porque é uma mão inglesa e vai trancar o trânsito na Avenida Nereu Eugênio Krause e*
50 *ainda teremos que observar a existência da ciclofaixa que pode sofrer interferência diretamente*
51 *do volume que vai gerar ali no transito. Desta forma eu pergunto como vocês avaliam tal impacto*
52 *e qual a forma de mitigar ele? E, se a empresa chegou a fazer algum estudo sobre os picos do*
53 *transito na referida região*”. O Conselheiro Gabriel Mendes também registrou que tem dúvidas
54 sobre o enquadramento da atividade do empreendimento, onde no RIV o mesmo aparece com
55 atividade de hotéis e que sobre os demais questionamentos, que tem dúvidas e que o Conselheiro
56 Gabriel Volpi irá fazer uma explanação mais detalhada. Em resposta a Sra. Kimberli apresentou
57 que no referido caso serão estabelecidos horários que tenham menos fluxo de veículos e de pessoas
58 para ser feita esse tipo de atividade e que seria uma única forma de mitigação. Reforçou que diante
59 a tal caso serão respeitados esses horários para que não sejam feitas essas atividades no horário de
60 pico horário que o pessoal está circulando na avenida e que tais horários serão definidos durante a
61 execução do canteiro de obras. Com a palavra, o Conselheiro Gabriel Volpi apresentou suas
62 argumentações, nos seguintes termos: “*Sou representante da associação de arquitetos então você*
63 *imagina o que eu não escuto em cada RIV que chega aqui e esse exclusivamente foi o mais*
64 *questionado de todos. O papel nosso do conselho não é questionar para detonar o*
65 *empreendimento ou querer que a empresa saia, mas é esclarecer para o público e principalmente*
66 *para a sociedade que é mais leiga, quais são realmente os impactos que nós compreendemos*
67 *serem importantes. Então eu tenho alguns questionamentos bem importantes que ficaram a ser*
68 *esclarecidos hoje. Confesso que quando eu olhei a imagem do empreendimento eu achei uma coisa*
69 *linda, mas quando eu fui ler o RIV de vocês para mim foi decepcionante! Eu vi páginas e páginas*
70 *de texto sem conclusão de impactos, tabelas sem trazer a realidade do local. Vou exemplificar o*
71 *que eu estou falando, primeiro hoje vocês apresentaram um empreendimento com três salas*
72 *comerciais, por sua vez no RIV tem quatro! Então, isso deveria ter sido corrigido, enviado*
73 *novamente para ter sido vinculado ao edital de publicação e ter ficado à disposição da sociedade*
74 *pelo prazo legal de trinta dias. Porque uma pessoa que é leiga que vai olhar, todo mundo tem o*

75 direito de analisar aquilo e a gente não analisa projeto, o projeto em si quem faz a análise é a
76 equipe técnica do Planejamento Urbano! Nós aqui alisamos os dados que chegam no EIV. Então
77 se no empreendimento é apresentado que tem quatro salas comerciais e agora tem três, fica
78 inviável para nós conselheiros continuar uma análise em cima disso, **então eu queria que isso**
79 **constasse em ata para que isso seja corrigido.** Outra dúvida que eu apresento é referente a planta,
80 onde existe uma especificação no estudo que vocês falam que a permeabilidade é 18,12 e em outra
81 tabela apresentam que é 9,89, sendo que a permeabilidade mínima permitida no Município de
82 Penha é 20%. **Então ela está lá no estudo de vocês como sendo uma permeabilidade induzida**
83 **que não é permitido no nosso plano diretor eu queria que você explicasse isso para nós.**” A
84 representante da empresa respondeu que na verdade o RIV já foi corrigido e que foi revisado, que
85 inclusive, essas observações que estão sendo feitas já foram todas revisadas. Porém, não foram
86 enviados porque foi revisado recente não havia tempo de análise e que no caso o RIV já está
87 revisado e assim que for finalizada a audiência, caso não tenha nenhuma alteração a mais para ser
88 feita a empresa irá encaminhar ao Conselho. O Conselheiro Gabriel Volpi, então pontuou: “*mas*
89 *para mim é complicado, porque essa é uma revisão e é um ponto primordial que envolve a*
90 *permeabilidade de uma área e é um ponto sensível a um impacto! Então como é que eu vou*
91 *analisar o impacto se o RIV de vocês está corrigido e a gente não tem isso para analisar. Desta*
92 *forma eu penso que isso já é um problema! Ainda falando de drenagem, verifiquei no EIV que*
93 *vocês apresentam uma boca de lobo e a drenagem vai ser dividida para duas ruas correto? Nesse*
94 *ponto não apresentaram no RIV se, por exemplo, a boca de lobo comporta aquele impacto, e no*
95 *caso qual é a tubulação que existe ali, se precisa melhoria de drenagem... eu como conselheiro eu*
96 *não vou analisar eu não vou até o local, então vocês têm que apresentar para nós informações*
97 *mais precisas sobre essa tubulação. Apresentar se é preciso melhorar. Outro ponto que destaco*
98 *no EIV é que vocês falam de vários estabelecimentos eu não vi nessa citação a escola. A escola é*
99 *o maior impacto de vizinho que vocês têm ali. Existem mais de mil alunos saindo e descendo nessa*
100 *rua para pegar ônibus, carros, bicicletas, patinetes, etc. Para mim foi uma surpresa, em analisar*
101 *um EIV e não ver, por exemplo, a existência de um bolsão para mitigar o fluxo de pedestre e de*
102 *pessoas ali naquela região nos horários de picos e nos comércios ao redor no decorrer de todo*
103 *dia. Outro ponto a ser observado é que o nosso município prevê na legislação que até 300 metros*
104 *quadrados em rua é facultativo a apresentação de vagas de estacionamento, ali vai existir um*
105 *impacto de comércios, então deveria ser considerado um impacto totalmente negativo. Essas*
106 *vagas de estacionamento têm que ser previstas! Onde é que esses carros vão estacionar no caso*
107 *as vagas das áreas comerciais elas já foram previstas dentro do estacionamento do*
108 *empreendimento que é o mesmo uso hoteleiro? Vai ter um portão rotativo? Vai ter um portão*
109 *fechado ou vai ter um portão aberto? Vai ser uso rotativo das salas comerciais? Caso seja uma*
110 *planta para um hotel, as pessoas chegarão de carros, ônibus etc. Como fazer a recepção dessas*
111 *pessoas conforme os detalhes informados no EIV? Então ao meu ver, realmente fica difícil saber*
112 *onde as pessoas vão parar, qual o impacto que vai ter na escola? No EIV não tem previsão de*
113 *drenagem, não tem previsão de vaga comercial! A planta apresentada hoje está diferente do RIV*
114 *que está sendo apresentado! O empreendimento de hotel ele prevê na nossa legislação (não estou*
115 *analisando a planta) estou analisando os dados e áreas que vocês apresentaram, onde prevê a*
116 *existência de uma recepção e uma sala de espera ela tem que ser proporcional ao número de*
117 *pessoas que vocês têm na planta não foi apresentado, isso para nós dá de entender que será uma*
118 *recepção pequena sem espaço de sala de espera por exemplo. Outra dúvida que eu tenho é se não*

119 há previsão desses espaços não há a possibilidade do enquadramento como empreendimento de
120 atividade hoteleira. Outra dúvida que apresento é referente ao EIV onde o mesmo não destacou o
121 impacto na infraestrutura local, por exemplo, como será o impacto para a área municipal de
122 saúde, considerando que o turista ou o visitante pode vir a usar o sistema público e isso vai
123 impactar, tanto a segurança pública como a saúde em geral, e tais fatores não foram
124 contemplados no estudo apresentado. Não menos importante de se observar o impacto nas vias
125 próximas ali do empreendimento, considerando todo o comércio estabelecido naquele perímetro.
126 A falta de estacionamento, a falta de um bolsão no decorrer da execução da obra para carga e
127 descarga, a questão dos caminhões de concretagem, equipamentos, etc. deveria ser observado ao
128 menos como impacto negativo e ser estabelecido uma medida mitigadora para tais fatores.
129 Portanto, ao meu ver o estudo de vocês não pode ser nem complementado ele tem que ser todo
130 revisto porque todos esses itens apontados torna difícil até para tal estudo ser complementado.
131 O projeto de vocês está fora do enquadramento apresentado não apresenta realidade local e eu
132 gostaria de pedir para o nosso presidente que essa votação seja suspensa e dado uma nova
133 oportunidade para que a equipe técnica da empresa possa apresentar novamente o EIV, porque
134 hoje a gente não tem moradores locais aqui para questionar, mas se tivesse ia ficar feio para nós
135 e para vocês, acredito que a oportunidade de você esclarecer as dúvidas que não foram sanadas
136 seria na elaboração de um novo EIV com todos os pontos aqui levantados nesta reunião". O
137 Presidente Patrick, fazendo uso da palavra falou que concorda com o Conselheiro Gabriel Volpi,
138 onde acredita que até ficaria prejudicada uma possível votação, diante do que disciplina o artigo
139 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, onde estabelece que o Conselho da Cidade
140 munido do parecer técnico da secretaria de planejamento vai realizar a audiência pública para
141 analisar o RIV, haja vista que o parecer técnico da SEPLAN, neste caso, foi elaborado com base
142 naquelas características e descrições do EIV hoje apresentado. Logo, se houver complemento ou
143 alteração do RIV prejudicará até o parecer que foi outrora emitido e passou pela consulta pública,
144 passou por toda essa análise antes de ser realizada a presente audiência pública. Portanto,
145 considera-se sim prejudicada uma possível votação. Que a presidência orienta verificar junto a
146 empresa para que seja realizado um novo pedido, porém, isso vai demandar uma nova análise e
147 tudo mais o que determina a norma legal. Na continuidade o Presidente passou a palavra aos
148 demais presentes, fazendo uso da palavra a moradora, Sra. Maíra, que disse que é moradora da
149 Rua José João Batista, destacando que o Conselheiro Gabriel Volpi abordou pontos importante do
150 referido perímetro que será edificado o empreendimento. Falou que a referida Rua tem problemas
151 seríssimos de alagamentos, principalmente durante as chuvas torrenciais de verão. Alertou que
152 referida rua precisa urgentemente passar por revitalizações e principalmente instalações de um
153 sistema de drenagem que possa solucionar o grande e corriqueiro problema do referido logradouro
154 em períodos chuvosos. Não havendo mais interessados em fazer uso da palavra, o Presidente
155 Patrick teceu comentários a respeito da apresentação do EIV, destacando os apontamentos feitos
156 pelo Conselheiro Gabriel Volpi. Frisou que o parecer técnico foi emitido sob o projeto de quatro
157 unidades comerciais e na apresentação foram três, sendo que somente este fato, por si só, já obsta
158 até o que foi previamente aprovado, onde o referido parecer técnico que foi encaminhado ao
159 CONCIDADE, poderá ser considerado nulo, porque o plano diretor é claro onde afirma que "o
160 conselho da cidade munido do parecer técnico vai com base nessa documentação apresentar aos
161 seus conselheiros e toda sociedade a análise do RIV através da audiência pública. E, que o
162 descumprimento de tal norma pode trazer sérios problemas de ordem judicial e tornar nula toda

163 essa audiência pública e assim inviabilizar todo este procedimento e prejudicar tanto o poder
164 público como todo empreendimento, onde se tornaria muito mais moroso do que se propor
165 novamente uma nova análise do referido estudo. Ressaltou que o Conselho tem várias outras
166 audiências públicas marcadas para o ano de 2025 e que a presidência através de seus pares não
167 medirá esforços para dar celeridade ao processo que será protocolado novamente pelo
168 empreendedor. Finalizou destacando que o referido EIV/RIV não será levado à votação ficando
169 este conselho no aguardo de um novo estudo com todos os apontamentos feitos na presente
170 audiência pública, conforme acima relatados. **Sem mais nada a declarar, eu, Leandro de Lima**
171 **Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada por**
172 **mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista**
173 **de presença, anexa.** Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que
174 consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação,
175 disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do
176 YouTube, através do link: <https://www.youtube.com/watch?v=S54v5wOYfLM&t=1306s>.

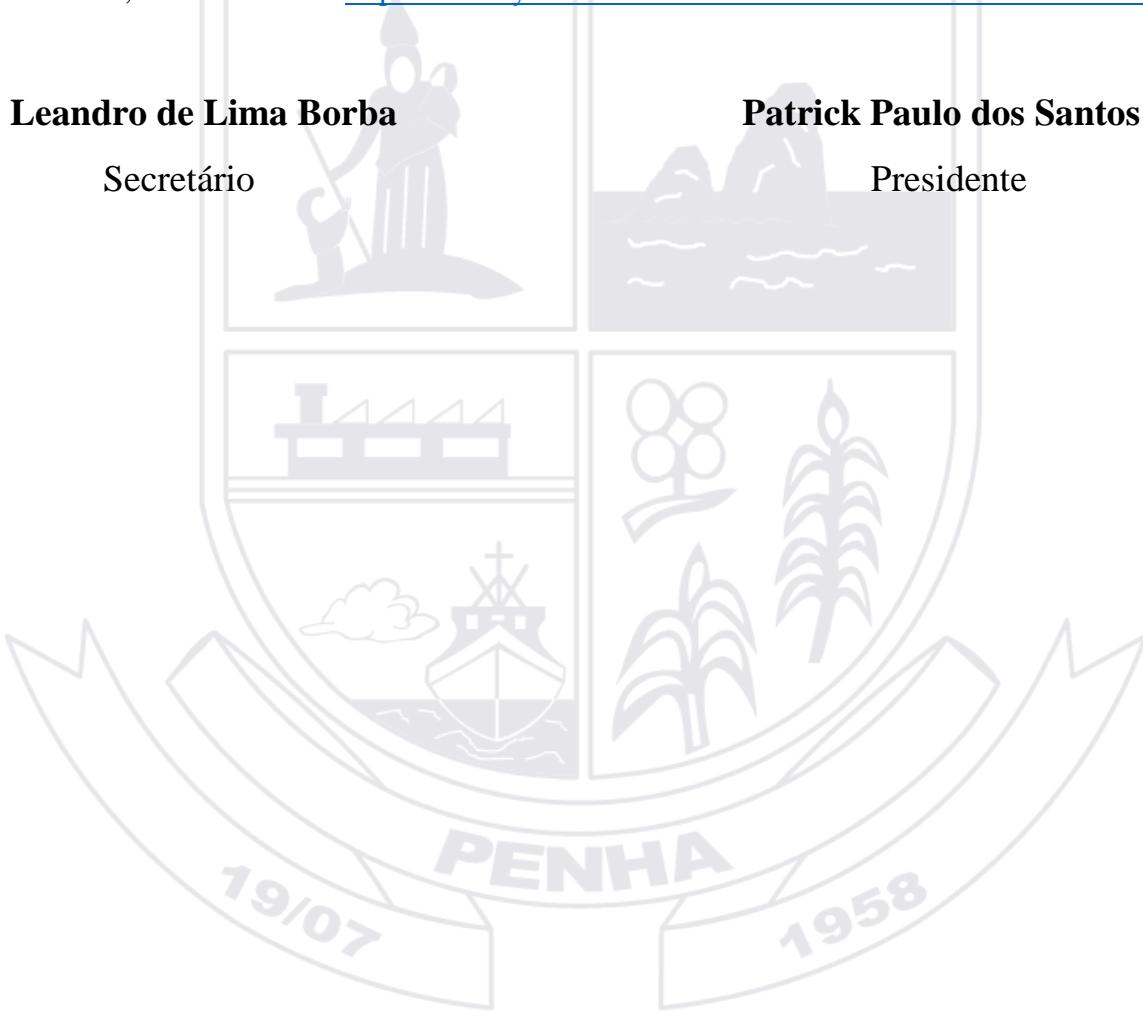
177

178 **Leandro de Lima Borba**

179 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

5^a Audiência Pública

EDITAL N°. 012/2025 – SCMC

Data: 19 de agosto 2025.

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

Hora: 19h

Protocolo: IDOC N°. 1.340/2025.

Requerente: MAPESUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Lista de Participantes:

PODER PÚBLICO				
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
	Dr. Patrick Paulo dos Santos			
	Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior		Dr. Dimian Elder Rosini	
PREFEITURA MUNICIPAL	Leandro de Lima Borba		Ana Paula Rodrigues Gonçalves	
	Felipe Franco Bieging		Rafael Reis	



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

CONCIDADE
Conselho
Municipal da
Cidade

	André Serafim	Ricardo Francisco das Neves
	Susan Corrêa	Mário Dionisio Moser
	João Plácido Vieira Júnior	Laécio Joaquim Floriano Júnior
	Adriano Cunha	Moacir Breithaupt

CORPO DE BOMBEIROS MILAR DE SC	Stefania Adaine Veit
--------------------------------	----------------------

SOCIEDADE CIVIL

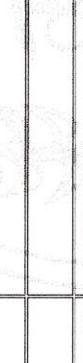
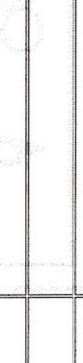
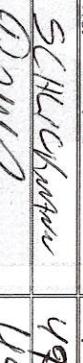
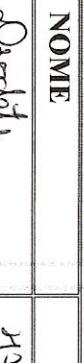
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATUR
Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de Diretores Lojistas – CDL	Ângelo Piazera Júnior		Roberto Kwon	
Núcleo de Turismo	Hugo Loth		Daniel Ribeiro	
Entidades Ambientalistas e/ou Instituições de Ensino, Pesquisa e Extensão com atuação 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		Andrej Nascimento	

CONCIDADE
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. 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
Domina Dredeth	47-992125325		Domina Dredeth
Kimberly Vilas Boas	47-991128001		Kimberly Vilas Boas
Eduardo Lúcio Soares	47-992806397		Eduardo Lúcio Soares
MATHEUS SCHUCHENBERG	49 999070011		MATHEUS SCHUCHENBERG
Thiago Daniel	43 78482		Thiago Daniel
Davi Henrique	825-83651000		Davi Henrique



CONCÍDIA
Conselho
Municipal da
Cidade

PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **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 5^a AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025.

Requerimento: 1DOC nº. 1.340/2025

Requerente: MAPESUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Local: Av. Eugênio Krause, esq. Rua Prefeito José Joao Batista – Centro – Penha – SC.

Ao décimo nono dia do mês de agosto 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 2 na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da 3 Cidade e demais interessados para a 5^a Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, convocada 4 através do Edital nº. 012/2025-SCMC, de 16/07/2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios 5 de Santa Catarina (DOM/SC), na edição nº. 4889 do dia 16/07/2025, bem como no site oficial do 6 Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre a apresentação do RIV/EIV da empresa 7 MAPESUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Protocolo 1DOC nº. 8 1.340/2025. 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 12 que 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, declarando que tal ato é um espaço democrático e de construção coletiva. Ressaltou que 20 a audiência pública é um instrumento de transparência, diálogo público e controle social, 21 fundamentais para o planejamento urbano

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

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

empresa requerente, Sra. Kimberli Vilhas Voas Izidório e o Sr. Matheus Shlickmann, que 32 cumprimentaram a todos os presentes e fizeram a devida apresentação do EIV/RIV. 33

A apresentação do EIV/RIV ocorreu entre os 00:01:30 min ao 00:38:23 min da presente 34 reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em 35 caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: <https://www.youtube.com/live/uIYpNYC9YUs>. 36

Com a palavra o Presidente Patrick deixou registrado não haver questionamentos via chat do 37 YouTube e abriu a palavra aos Conselheiros presentes. Fez uso da palavra, o Conselheiro Gabriel 38 Mendes, nos seguintes termos: “primeiramente eu gostaria de parabenizar pelo empreendimento, 39 hoje no município a gente transita ali pela avenida Itapocoroy e pela Antônio Joaquim Tavares e 40 a cada esquina a gente vê um empreendimento, eu acho importante para o município a gente 41 começar a trazer esse desenvolvimento e esses empreendimentos aqui para Eugênio Krause 42 também. Eu só fiquei com algumas dúvidas ali até conversei com o Conselheiro Gabriel Volpi, 43 acho que o estudo de impacto de vizinhança de vocês deixou de apresentar algumas informações. 44 Meu primeiro questionamento seria com relação ao trânsito na implementação do 45 empreendimento, como que os caminhões e demais veículos que vão trabalhar no empreendimento 46 vão ficar ali? Por exemplo, um caminhão de concreto, quando eles vêm quase sempre são em 47 vários caminhões e se enfileiram. Ali na Rua Prefeito José João Batista vocês não vão conseguir 48 parar porque é uma mão inglesa e vai trancar o trânsito na Avenida Nereu Eugênio Krause e 49 ainda teremos que observar a existência da ciclofaixa que pode sofrer interferência diretamente 50 do volume que vai gerar ali no transito. Desta forma eu pergunto como vocês avaliam tal impacto 51 e qual a forma de mitigar ele? E, se a empresa chegou a fazer algum estudo sobre os picos do 52 transito na referida região”. O Conselheiro Gabriel Mendes também registrou que tem dúvidas 53 sobre o enquadramento da atividade do empreendimento, onde no RIV o mesmo aparece com 54 atividade de hotéis e que sobre os demais questionamentos, que tem dúvidas e que o Conselheiro 55 Gabriel Volpi irá fazer uma explanação mais detalhada. Em resposta a Sra. Kimberli apresentou 56 que no referido caso serão estabelecidos horários que tenham menos fluxo de veículos e

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha

Data de Cadastro: 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **Status:** Publicado
Data de Publicação: 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

de pessoas 57 para ser feita esse tipo de atividade e que seria uma única forma de mitigação. Reforçou que diante 58 a tal caso serão respeitados esses horários para que não sejam feitas essas atividades no horário de 59 pico horário que o pessoal está circulando na avenida e que tais horários serão definidos durante a 60 execução do canteiro de obras. Com a palavra, o Conselheiro Gabriel Volpi apresentou suas 61 argumentações, nos seguintes termos: "Sou representante da associação de arquitetos então você 62 imagina o que eu não escuto em cada RIV que chega aqui e esse exclusivamente foi o mais 63 questionado de todos. O papel nosso do conselho não é questionar para detonar o 64 empreendimento ou querer que a empresa saia, mas é esclarecer para o público e principalmente 65 para a sociedade que é mais leiga, quais são realmente os impactos que nós compreendemos 66 serem importantes. Então eu tenho alguns questionamentos bem importantes que ficaram a ser 67 esclarecidos hoje. Confesso que quando eu olhei a imagem do empreendimento eu achei uma coisa 68 linda, mas quando eu fui ler o RIV de vocês para mim foi decepcionante! Eu vi páginas e páginas 69 de texto sem conclusão de impactos, tabelas sem trazer a realidade do local. Vou exemplificar o 70 que eu estou falando, primeiro hoje vocês apresentaram um empreendimento com três salas 71 comerciais, por sua vez no RIV tem quatro! Então, isso deveria ter sido corrigido, enviado 72 novamente para ter sido vinculado ao edital de publicação e ter ficado à disposição da sociedade 73 pelo prazo legal de trinta dias. Porque uma pessoa que é leiga que vai olhar, todo mundo tem o 74

direito de analisar aquilo e a gente não analisa projeto, o projeto em si quem faz a análise é a 75 equipe técnica do Planejamento Urbano! Nós aqui alisamos os dados que chegam no EIV. Então 76 se no empreendimento é apresentado que tem quatro salas comerciais e agora tem três, fica 77 inviável para nós conselheiros continuar uma análise em cima disso, então eu queria que isso 78 constasse em ata para que isso seja corrigido. Outra dúvida que eu apresento é referente a planta, 79 onde existe uma especificação no estudo que vocês falam que a permeabilidade é 18,12 e em outra 80 tabela apresentam que é 9,89, sendo que a permeabilidade mínima permitida no Município de 81 Penha é 20%. Então ela está lá no estudo de vocês como sendo uma permeabilidade induzida 82 que não é permitido no nosso plano diretor eu queria que você explicasse isso para nós". A 83 representante da empresa respondeu que na verdade o RIV já foi corrigido e que foi revisado, que 84 inclusive, essas observações que estão sendo feitas já foram todas revisadas. Porém, não foram 85 enviados porque foi revisado recente não havia tempo de análise e que no caso o RIV já está 86 revisado e assim que for finalizada a audiência, caso não tenha nenhuma alteração a mais para ser 87 feita a empresa irá encaminhar ao Conselho. O Conselheiro Gabriel Volpi, então pontuou: "mas 88 para mim é complicado, porque essa é uma revisão e é um ponto primordial que envolve a 89 permeabilidade de uma área e é um ponto sensível a um impacto! Então como é que eu vou 90 analisar o impacto se o RIV de vocês está corrigido e a gente não tem isso para analisar. Desta 91 forma eu penso que isso já é um problema! Ainda falando de drenagem, verifiquei no EIV que 92 vocês apresentam uma boca de lobo e a drenagem vai ser dividida para duas ruas correto? Nesse 93 ponto não apresentaram no RIV se, por exemplo, a boca de lobo comporta

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

aquele impacto, e no 94 caso qual é a tubulação que existe ali, se precisa melhoria de drenagem... eu como conselheiro eu 95 não vou analisar eu não vou até o local, então vocês têm que apresentar para nós informações 96 mais precisas sobre essa tubulação. Apresentar se é preciso melhorar. Outro ponto que destaco 97 no EIV é que vocês falam de vários estabelecimentos eu não vi nessa citação a escola. A escola é 98 o maior impacto de vizinho que vocês têm ali. Existem mais de mil alunos saindo e descendo nessa 99 rua para pegar ônibus, carros, bicicletas, patinetes, etc. Para mim foi uma surpresa, em analisar 100 um EIV e não ver, por exemplo, a existência de um bolsão para mitigar o fluxo de pedestre e de 101 pessoas ali naquela região nos horários de picos e nos comércios ao redor no decorrer de todo 102 dia. Outro ponto a ser observado é que o nosso município prevê na legislação que até 300 metros 103 quadrados em rua é facultativo a apresentação de vagas de estacionamento, ali vai existir um 104 impacto de comércios, então deveria ser considerado um impacto totalmente negativo. Essas 105 vagas de estacionamento têm que ser previstas! Onde é que esses carros vão estacionar no caso 106 as vagas das áreas comerciais elas já foram previstas dentro do estacionamento do 107 empreendimento que é o mesmo uso hoteleiro? Vai ter um portão rotativo? Vai ter um portão 108 fechado ou vai ter um portão aberto? Vai ser uso rotativo das salas comerciais? Caso seja uma 109 planta para um hotel, as pessoas chegarão de carros, ônibus etc. Como fazer a recepção dessas 110 pessoas conforme os detalhes informados no EIV? Então ao meu ver, realmente fica difícil saber 111 onde as pessoas vão parar, qual o impacto que vai ter na escola? No EIV não tem previsão de 112 drenagem, não tem previsão de vaga comercial! A planta apresentada hoje está diferente do RIV 113 que está sendo apresentado! O empreendimento de hotel ele prevê na nossa legislação (não estou 114 analisando a planta) estou analisando os dados e áreas que vocês apresentaram, onde prevê a 115 existência de uma recepção e uma sala de espera ela tem que ser proporcional ao número de 116 pessoas que vocês têm na planta não foi apresentado, isso para nós dá de entender que será uma 117 recepção pequena sem espaço de sala de espera por exemplo. Outra dúvida que eu tenho é se não 118

há previsão desses espaços não há a possibilidade do enquadramento como empreendimento de 119 atividade hoteleira. Outra dúvida que apresento é referente ao EIV onde o mesmo não destacou o 120 impacto na infraestrutura local, por exemplo, como será o impacto para a área municipal de 121 saúde, considerando que o turista ou o visitante pode vir a usar o sistema público e isso vai 122 impactar, tanto a segurança pública como a saúde em geral, e tais fatores não foram 123 contemplados no estudo apresentado. Não menos importante de se observar o impacto nas vias 124 próximas ali do empreendimento, considerando todo o comércio estabelecido naquele perímetro. 125 A falta de estacionamento, a falta de um bolsão no decorrer da execução da obra para carga e 126 descarga, a questão dos caminhões de concretagem, equipamentos, etc. deveria ser observado ao 127 menos como impacto negativo e ser estabelecido uma medida mitigadora para tais fatores. 128 Portanto, ao meu ver o estudo de vocês não pode ser nem complementado ele tem que ser todo 129 revisto porque todos esses itens apontados torna difícil até para tal estudo ser complementado. 130 O projeto de vocês está fora do

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

enquadramento apresentado não apresenta realidade local e eu 131 gostaria de pedir para o nosso presidente que essa votação seja suspensa e dado uma nova 132 oportunidade para que a equipe técnica da empresa possa apresentar novamente o EIV, porque 133 hoje a gente não tem moradores locais aqui para questionar, mas se tivesse ia ficar feio para nós 134 e para vocês, acredito que a oportunidade de você esclarecer as dúvidas que não foram sanadas 135 seria na elaboração de um novo EIV com todos os pontos aqui levantados nesta reunião". O 136 Presidente Patrick, fazendo uso da palavra falou que concorda com o Conselheiro Gabriel Volpi, 137 onde acredita que até ficaria prejudicada uma possível votação, diante do que disciplina o artigo 138 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, onde estabelece que o Conselho da Cidade 139 munido do parecer técnico da secretaria de planejamento vai realizar a audiência pública para 140 analisar o RIV, haja vista que o parecer técnico da SEPLAN, neste caso, foi elaborado com base 141 naquelas características e descrições do EIV hoje apresentado. Logo, se houver complemento ou 142 alteração do RIV prejudicará até o parecer que foi outrora emitido e passou pela consulta pública, 143 passou por toda essa análise antes de ser realizada a presente audiência pública. Portanto, 144 considera-se sim prejudicada uma possível votação. Que a presidência orienta verificar junto a 145 empresa para que seja realizado um novo pedido, porém, isso vai demandar uma nova análise e 146 tudo mais o que determina a norma legal. Na continuidade o Presidente passou a palavra aos 147 demais presentes, fazendo uso da palavra a moradora, Sra. Maíra, que disse que é moradora da 148 Rua José João Batista, destacando que o Conselheiro Gabriel Volpi abordou pontos importante do 149 referido perímetro que será edificado o empreendimento. Falou que a referida Rua tem problemas 150 seríssimos de alagamentos, principalmente durante as chuvas torrenciais de verão. Alertou que 151 referida rua precisa urgentemente passar por revitalizações e principalmente instalações de um 152 sistema de drenagem que possa solucionar o grande e corriqueiro problema do referido logradouro 153 em períodos chuvosos. Não havendo mais interessados em fazer uso da palavra, o Presidente 154 Patrick teceu comentários a respeito da apresentação do EIV, destacando os apontamentos feitos 155 pelo Conselheiro Gabriel Volpi. Frisou que o parecer técnico foi emitido sob o projeto de quatro 156 unidades comerciais e na apresentação foram três, sendo que somente este fato, por si só, já obasta 157 até o que foi previamente aprovado, onde o referido parecer técnico que foi encaminhado ao 158 CONCIDADE, poderá ser considerado nulo, porque o plano diretor é claro onde afirma que "o 159 conselho da cidade munido do parecer técnico vai com base nessa documentação apresentar aos 160 seus conselheiros e toda sociedade a análise do RIV através da audiência pública. E, que o 161 descumprimento de tal norma pode trazer sérios problemas de ordem judicial e tornar nula toda 162

essa audiência pública e assim inviabilizar todo este procedimento e prejudicar tanto o poder 163 público como todo empreendimento, onde se tornaria muito mais moroso do que se propor 164 novamente uma nova análise do referido estudo. Ressaltou que o Conselho tem várias outras 165 audiências públicas marcadas para o ano de 2025 e que a presidência através de seus pares não 166 medirá esforços para

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680641 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)

dar celeridade ao processo que será protocolado novamente pelo 167 empreendedor. Finalizou destacando que o referido EIV/RIV não será levado à votação ficando 168 este conselho no aguardo de um novo estudo com todos os apontamentos feitos na presente 169 audiência pública, conforme acima relatados. Sem mais nada a declarar, eu, Leandro de Lima 170 Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada por 171 mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista 172 de presença, anexa. Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que 173 consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, 174 disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do 175 YouTube, através do link: <https://www.youtube.com/watch?v=S54v5wOYfLM&t=1306s>. 176

177

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 178

Secretário Presidente 179

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

