

# CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

## ATA 1<sup>a</sup> REUNIÃO

### \*EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025\*

1 Ao **décimo quinto** dia do mês de **agosto 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  
4 Conselho da Cidade para a **Primeira Reunião Extraordinária** do ano. As dezenove horas o  
5 Presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se fazem presentes,  
6 na ocasião informou que a reunião estava sendo gravada e posteriormente será disponibilizada  
7 no canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de Penha, e que a referida gravação servirá de base  
8 para elaboração da presente ata. Na sequência o Presidente Patrick solicitou ao Secretário  
9 Leandro de Lima Borba para que procedesse com a leitura do Decreto Municipal nº. 4.496, de  
10 14 de abril de 2025 que “*altera o Decreto nº. 4.409/2025 que reconduz e nomeia membros do*  
11 *Conselho Municipal da Cidade de Penha – CONCIDADE – e dá outras providências*”, o qual  
12 foi lido na íntegra. Com a palavra, o Presidente Patrick com base no Decreto supracitado,  
13 empossou os conselheiros nomeados no dia 14 de agosto do corrente ano e em seguida solicitou  
14 ao Secretário que fizesse a chamada nominal dos conselheiros membros do Conselho. Diante à  
15 chamada nominal foi constatada as presenças dos seguintes membros: Representantes Titulares  
16 do Poder Público (Prefeitura/Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina), os senhores (as):  
17 Patrick Paulo dos Santos, Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior, Leandro de Lima Borba, Felipe  
18 Franco Bieging, André Serafim e Susan Corrêa. Representantes Suplentes do Poder Público  
19 (Prefeitura/CBM-SC), os senhores (as): Ana Paula Rodrigues Gonçalves, Moacir Breithaupt e  
20 Cleidson José Figueira. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara  
21 de Diretores Lojistas – CDL, Sr. Ângelo Piazeira Júnior (titular) e Sr. Roberto Kwon (suplente);  
22 Representante do Núcleo de Turismo, Sr. Hugo Loth (titular); Representante de Entidades  
23 Ambientais/ Instituto de Ensino, Pesquisa e Extensão com Atuação na Área do Meio Ambiente,  
24 Sr. Gilberto Caetano Manzoni (titular); Representante do Seguimento Imobiliário com atuação  
25 no Município, Sr. Fabiano da Silva (titular); Representante do Grupo de Atividade Pesqueira,  
26 Agricultura e/ou Aquicultura, Sr. Giovani Rocha (titular); Representante dos Profissionais  
27 Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no Município, Sr. Gabriel  
28 Volpi (titular); Representante dos Advogados do Brasil OAB/SC, Sr. Gabriel Fernando Mendes  
29 (titular); Representante de Moradores de Bairros, Sra. Cláudia Wieczorek (suplente) –  
30 representando a Associação AMAQ. Se fizeram presentes também demais moradores conforme  
31 assinaturas constantes na lista de presença em anexo. Em ato contínuo, havendo verificado o  
32 quórum regimental, o Presidente declarou oficialmente aberta a **Primeira Reunião**  
33 **Extraordinária do CONCIDADE-PENHA**. E, solicitou, portanto, ao secretário que procedesse  
34 com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura, destaca-se a  
35 seguinte ordem do dia: 1. Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2. Votação da

ata da primeira audiência pública realizada em 18 de junho de 2025; 3. Votação da ata da segunda reunião ordinária realizada em 1 de junho de 2025; 4. Dar ciência ao conselho do RIV da empresa RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora, publicado no edital nº 015/2025 na edição 4.895 do Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, publicado no dia 23 de setembro de 2025, e também divulgado no site do município de Penha na mesma data; 5. Dar Ciência ao Conselho do RIV da empresa RT49 Empreendimento Imobiliário LTDA., publicada no edital número 015/2025, também na edição 4895 do DOM, publicado em 23 de setembro de 2025 e divulgado também no site do município de Penha na mesma data; 6. Apresentação do parecer técnico da Secretaria do Planejamento, referente ao requerimento 1 DOC nº. 4673/ 2024, de autoria do Sr. Anderson Francisco Costa Teixeira; 7. Deliberação e votação do pedido de certidão de uso do solo para fins de licenciamento ambiental e alvará de funcionamento diante do parecer técnico do requerimento nº 4.673/2024; 8. Deliberação e votação do EIV/RIV, apresentada pela empresa ENGEOFFICE Construção Civil LTDA., referente ao residencial Blanc, protocolo 1 DOC nº 10.835/2024; 9. Deliberação e votação da resolução nº. 001/2025, do CONCIDADE-PENHA, sobre a suspensão da emissão de certidões de viabilidade e alvará de construção em locais que especifica e dá outras providências; 10. Assuntos Gerais. O Presidente dando continuidade aos trabalhos passou a item 02 e 03 da pauta, constatando que a Ata referente à primeira audiência pública realizada dia 18 de junho de 2025 e a ata da segunda reunião ordinária realizada dia 1º de julho de 2025 foram previamente encaminhadas no grupo de WhatsApp aos conselheiros para conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se dispensa sua leitura integral nesse momento. Pontuou que caso algum conselheiro tenha alguma correção, sugestão, para que se manifestasse. Não havendo manifestações, colocou as atas em votação onde as mesmas foram aprovadas por unanimidade. Passando-se aos itens 04, 05 e 06 da ordem do dia, solicitou ao secretário que efetuasse a leitura dos expedientes recebidos, com o objetivo de dar ciência aos demais conselheiros. Na ocasião o Secretário fez a leitura do edital nº 015/2025 onde torna público os EIVs/RIVs das empresas RÔGGA S.A Construtora e Incorporadora e da empresa RT 49 Empreendimento Imobiliário LTDA. Na ocasião foi lido também o item 06, que diz respeito ao parecer técnico da Secretaria do Planejamento Urbano ao Requerimento 1DOC nº. 4.673/2024 de autoria do Sr. Anderson Francisco Costa Teixeira. Onde o mesmo, qualificado como proprietário da empresa SC Desentupidora e Transportadora LTDA. fez o pedido de Certidão de Uso de Solo para fins de licenciamento ambiental e de alvará de funcionamento na atividade requerida de estação de transbordo de esgoto doméstico. O endereço pretendido para a referida atividade é na Rua Dona Francisca, nº. 119, Bairro Santa Lídia, neste Município. Relatou que, a atividade que se pretende instalar no endereço acima citado, trata-se de uma estação de transbordo para influentes de esgotos sanitários. Que, haverá um tanque fechado para onde os caminhões da empresa bombearão a referida matéria orgânica para armazenagem temporária dos esgotos. Que, posteriormente serão transportados para uma unidade de tratamento de influentes. Que, na pista de transbordo será colocado piso impermeável com canaletas que direcionarão o influente para uma caixa seca de contenção fechada com capacidade para 6.750 litros. Que, a Lei Complementar nº 02/2007, Plano Diretor Municipal, não traz enquadramento dessa atividade para verificarmos o seu grau de incomodidade e assim deliberar sobre sua permissividade no endereço requerido. Como o endereço em que se pretende instalar a atividade é uma área residencial, ficando a atividade circundada por diversas residências no bairro de Santa Lídia, solicitamos a análise e parecer do Conselho Municipal da cidade de Penha, tendo em vista a possibilidade de emissão de odores que tragam incômodo à vizinhança. Tal parecer do Conselho Municipal da Cidade de Penha tem fulcro no artigo 176 da Lei Cumprimentar nº 02-2007, Plano

82 Diretor. Onde de acordo com o relatado no artigo 176, o Conselho da Cidade de Penha é o órgão  
83 colegiado consultivo e deliberativo para os assuntos referentes a este Código, ao  
84 desenvolvimento do município e a política de habitação de interesse social. O referido relatório  
85 foi emitido em 11 de novembro de 2024, assinado pelo engenheiro sanitário, Sr. Everaldo  
86 Moraes dos Santos. Na continuidade da reunião, o Conselheiro Ângelo perguntou se havia  
87 presente algum representante da empresa para que pudesse relatar e apresentar maiores detalhes  
88 sobre o referido requerimento. Onde foi constatado que não havia representante da empresa. O  
89 Conselheiro Ângelo comentou que lendo tal expediente se perguntou o porquê de uma estação  
90 de transbordo naquela localidade! Sendo que os demais conselheiros informaram que é um  
91 serviço de limpa fossa e tal estação terá um uso temporário até o transbordo. Surgiram dúvidas a  
92 respeito do tamanho da rua e houve alegação por parte dos conselheiros da falta de informações  
93 para se ter elementos para ser a favor ou a contrário sobre a instalação dos elementos. Elementos  
94 estes como por exemplo: dimensão da rua, frequência de caminhões em transito, tempo de  
95 armazenamento de tal matéria orgânica, odores que pode ser gerado, etc. O Presidente Patrick,  
96 comentou que o referido assunto está enquadrado no item 07 da pauta, e que abrange deliberação  
97 e votação, portanto, que diante a tais questionamentos, deveria-se deliberar sobre a necessidade  
98 de ser expedido um ofício à SEPLAN ou ao próprio requerente para que o mesmo forneça a  
99 informações mais detalhadas do empreendimento. E posteriormente, este Conselho realizar a  
100 votação munido de informações com maior clareza e certeza sobre o assunto. O Conselheiro  
101 Matsuda comentou que é uma atividade licenciável. E, que há algumas perguntas que poderão  
102 ser feitas ao empreendedor, por exemplo, qual a distância que ele tem hoje para o destino final?  
103 Até para que se possa constatar a necessidade desse transbordo. E, que verificou que realmente  
104 é um lote de 500 metros quadrados em uma área cheia em torno de residências, então é importante  
105 se verificar essa questão da distância e demais elementos. O Conselheiro Leandro comentou que  
106 estava dando uma olhada na história da implantação do atual Plano Diretor, que se lembra de  
107 algumas audiências públicas no ano de 2006 e 2007, onde teve a oportunidade de participar e que  
108 naquela época se recorda que houve uma proposta de buscar um lugar apropriado para instalações  
109 de empresas no Município de Penha. Relatou que lembra que em algumas oficinas na fase de  
110 discussão do plano direto que o pessoal comentava em buscar áreas de terras com menos  
111 intervenção de moradores para que se pudesse instalar empresas de diversas atividades na cidade.  
112 Porém, em várias ocasiões houve um posicionamento contrário por parte de grupos de  
113 participantes, que julgavam que as empresas e comércios deveriam serem instaladas em todas as  
114 localidades de bairros para que o trabalhador pudesse exercer sua atividade laboral bem próximo  
115 a sua residência, onde se julgava que tal possibilidade traria mais conforto e facilitaria a vida dos  
116 munícipes. Leandro, comenta que hoje nós temos pessoas que vão diariamente trabalhar em  
117 Itajaí, Balneário Camboriú, Itapema, Joinville e por toda região aqui próxima. Desta forma,  
118 destacou que essa atividade do presente requerimento é vítima de um pensamento pequeno lá de  
119 trás. Se o Município tivesse estabelecido uma área para as indústrias, comércios e prestadores de  
120 serviços que se enquadrem em atividades incomodas não precisaríamos estar aqui discutindo tal  
121 assunto. Informou que é contrário a instalação da referida atividade junto ao local pretendido.  
122 Alegou que se hoje já se reclamam de uma construção de um edifício que vai começar e tem uma  
123 data prevista para conclusão, imaginem uma atividade desse porte com um tempo de  
124 continuidade indeterminado. O Conselheiro Gabriel Volpi destacou que como se trata de uma  
125 atividade que gera impacto, e existem muitas dúvidas em torno do que foi apresentado no  
126 requerimento, por exemplo, o caminhão que provavelmente vai vir vai para onde? Vai parar na  
127 rua? Então, tudo isso a gente só consegue analisar o impacto se tem um RIV. Que desta forma,

128 se é preciso autorizar, que seja feito mediante a um estudo que deverá ser apresentado para que  
129 possibilite aos conselheiros analisar qual será o impacto. Porque, sem saber qual é o impacto,  
130 sem saber as características do empreendimento, como é que poderemos votar para direcionar se  
131 pode ou não pode? Às vezes tem-se uma impressão de algo que tem muito mau cheiro, que vai  
132 danificar, e talvez seja uma coisa até mais simples do que se imagina. Só que, sem ter dados, a  
133 nossa percepção é subjetiva. Então eu opino que esse assunto possa ficar uma outra votação, sob  
134 a necessidade de uma complementação com mais informações. Ou se o empreendedor possa  
135 apresentar uma outra opção de terreno, dimensões, se analisar ali no mapa, próximo tem um  
136 terreno, uma fazenda bem grande, onde, se pode notar que o caminhão, por exemplo, poderia  
137 entrar de uma forma mais tranquila, fazer a manobra sem interferir na rotina da rua. É bem  
138 diferente o impacto do que numa rua pequena, estreita, onde são só dois lotes. Então eu acho que  
139 teria que analisar bem este caso. A Conselheira Cláudia, comentou que se considerar que o  
140 caminhão vai levar até lá e que lá vai ficar fechadinho, isolado, todos nós sabemos que o  
141 caminhão que transporta areia cai areia no caminho, o que leva concreto cai concreto no caminho  
142 e o que leva isso vai cair isso no caminho. Então, aquelas vias ali dos vizinhos mais próximos  
143 não é só a preocupação de onde vai ficar guardado. Todo o trajeto ali vai estar exposto a isso, né?  
144 O Conselheiro Gilberto destaca que em uma busca rápida ao *google* pode-se verificar a existência  
145 da sede de uma desentupidora no referido logradouro informado no requerimento onde  
146 atualmente estando instalada a empresa precisa levar para algum lugar e está pleiteando a licença.  
147 Porém, a princípio, também é contrário, mas pensa que valeira a pena trazer ao Conselho  
148 elementos para que possam ser analisados de com coerência de formal, que é preciso ter  
149 argumentos legais para aplicar em seu voto, seja favorável ou contrário. O Presidente Patrick,  
150 ressaltou que pelo motivo da referida atividade pleiteada pelo requerente ao se enquadrar como  
151 “incomoda”, onde segundo o Plano Diretor do Município é um caso omisso, a própria Secretaria  
152 do Planejamento Urbanos encaminha para o Conselho no objetivo de o mesmo deliberar sobre o  
153 assunto e dar os seus encaminhamentos. Portanto, penso ser pertinente, como o conselheiro  
154 Gilberto falou, para a gente ter essa certeza da votação e ter esse fundamento, ao menos, para  
155 que seja votado, seja pedido através de um ofício ao próprio requerente ou para SEPLAN, para  
156 que nos traga mais informações de forma técnica, para que em outra reunião, possamos deliberar  
157 novamente sobre o assunto e ter essa votação. O Conselheiro Hugo argumentou que também  
158 pensa que a empresa normalmente começa pequena e vai crescendo. E as pessoas não se dão  
159 conta desse crescimento. E a empresa também não vai solicitar novas análises, etc. Que também  
160 imagina que se fosse vizinho ali, não gostaria que tivesse esse tipo de serviço. Acredita que a  
161 cidade ainda tem espaço para esse tipo de atividade. Portanto, se o local escolhido pelo requerente  
162 se for uma área residencial, por todas as razões de cheiro e transtornos com caminhões e tudo  
163 mais, também pensa que não é interessante a execução de tal atividade. Não havendo mais  
164 manifestações sobre o referido item da pauta o Presidente solicitou ao Secretário para que  
165 encaminhasse um ofício ao requerente, solicitando as informações. Na sequência passou-se ao  
166 item oitavo da pauta, que trata da deliberação e votação sobre o EIV/RIV do residencial Blanc,  
167 onde o Presidente Patrick argumentou que nesse ponto seria realizada a deliberação e votação do  
168 RIV/EIV apresentada pela empresa ENGEOFFICE Construção Civil LTDA., referente ao  
169 Residencial Blanc, constante no protocolo 1 DOC 10.835/2024. Relatou que foi feita a  
170 publicação de uma complementação ao RIV, conforme ficou consignado na audiência pública  
171 onde o empreendedor apresentou um plano de melhorias e mitigações, inclusive parcerias  
172 público-privado, elenca adequações viárias e de mobilidade urbana, melhorias no sistema de  
173 drenagem pluvial local, ciclovía, infraestrutura urbana, reurbanização e requalificação visual,

contrapartidas econômicas e sociais, enfim, elencou no referido EIV uma série de medidas mitigadoras que foram debatidas na audiência pública e foram devidamente complementadas. Em seguida abriu a palavra aos conselheiros, onde fez uso o Sr. Hugo, nos seguintes termos: “*Vi e revi todo esse plano do futuro PROMOBIS, que fala da mobilidade entre os municípios. E está muito claro ali que, na situação atual, mas grande parte desse projeto PROMOBIS prevê binários. E nesse trecho da Praia Alegre, ela não prevê esse binário. Mas nós todos sabemos que é impossível você ter duas vias alternativas, uma de ida e outra de volta, de um futuro BRT. Ou seja, nós temos que ou alargar ali, ou nós temos que já criar uma segunda alternativa de termos uma segunda perna de um sistema binário. E eles colocaram que poderia ser aquela avenida ou rua Ludgero, não sei, mas que fica a um quilômetro e pouco de distância. Não existe binários com distância entre uma e outra de um quilômetro. Então, nesse mapeamento tem que haver uma solução, ou por parte da SEPLAN, ou por parte do empreendedor, para que isso fique mais claro para a gente. Porque eles alegam que farão algumas benfeitorias, algumas coisas que usariam até a outorga, mas não seria justo usar uma outorga para uma finalidade dessa. Então, acho que tem que ser deixado mais claro como é que isso vai acontecer*”. Na sequência fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel nos seguintes termos: “*discordo um pouco de alguns pontos abordados pelo Conselheiro Hugo, porque não tem como a empresa, no empreendimento, analisar o todo de um problema tão complexo da nossa cidade. Mas ela consegue analisar o que ela vai incrementar, o que ela pode ajudar. Se a gente pensar que esse é o primeiro RIV desde que eu comecei no CONCIDADE, que existe uma medida compensatória. Eu não vi nenhum até hoje. Sempre se aprovou e colocou-se a esperança da solução no dinheiro da outorga, que a gente nunca sabe para onde vai. E ali está sendo feito o quê? Proposta de melhoria, não pela outorga, pelo empreendedor! Eles apresentam a possibilidade de fazer a pintura de portal, melhorias na drenagem, melhorias de calçamentos, extensão de ciclovia, melhorias até da Praça do Golfinho, que hoje ali, a gente nem, aquilo lá hoje até é um ponto às vezes de drogas, se a gente vê aquilo ali, se não tiver uma iluminação, se tiver uma iluminação já vai trazer segurança. Então, ao meu entender, não posso me posicionar contrário a um empreendimento que está trazendo muito mais benefícios, onde a solução vai ter que ser muito mais complexa. Portanto, percebi que eles não negam a existência de impactos e ainda ajudam a financiar um estudo macro. Basicamente, perceberam que estão gerando um problema, mas estão abertos a ajudar a buscar medidas de como ajudar a resolver e a buscar uma solução. Então, ao meu ver, foi uma empresa que foi até mais generosa do que outras que já passaram por aí, com impacto bem maior*”. O Conselheiro Leandro fez uso da palavra e comentou nos seguintes termos: “*Ao meu entender, analisando o relatório de impacto de vizinhança, verifiquei que o empreendimento está em conformidade com o capítulo 2º da Lei Complementar Municipal nº. 02/2007 e atendendo às exigências de caracterização do projeto, avaliação de impactos e proposições de medidas mitigadoras. Constatou-se a viabilidade técnica, a compatibilidade com a infraestrutura existente, a conformidade com o plano diretor e os benefícios socioeconômicos relevantes, como geração de empregos e incremento de receita municipal. Diante disso, manifesto meu voto favorável, Sr. Presidente*”. O Conselheiro Gilberto, comentou: Só uma consideração de novo, né? Assim, o crescimento vai vir, né? Algumas coisas, se não tiver um amparo no plano diretor, fica difícil de ser contrário, né? Eu também me preocupo com a questão que o senhor Hugo traz, sabe? E como eu falo, o ônus sobra sempre para o município! Porque no EIV eles falaram que não ia ter impacto no trânsito. E vocês corrigiram. Quer dizer tem que começar a se analisar os projetos, como eu falei na outra reunião, com toda a dimensão de empreendimentos que existem no entorno da na região. E a gente não consegue fazer isso, porém é necessário que se busque

220 um mecanismo para isso. Mas, de novo, o município tem que se planejar para a mobilidade  
221 urbana. Vai ser o ônus do município. Então, o empreendedor está vendendo o negócio dele, mas  
222 o município tem que arrumar o caminho também. Não sei como, seu Hugo, mas vai ter que se  
223 planejar coisas. Porque se a gente for pensar que não tem estrutura, nós não aprovamos nenhum  
224 empreendimento, de maneira geral. Porque o nosso município é carente em estrutura. A gente  
225 sonha em evoluir nisso. De novo, eu me agarro no amparo legal. Mesmo achando que não é  
226 legal". O Conselheiro Hugo, complementou: "Só tentando ajudar. Se a gente olhar o projeto,  
227 podemos constatar que o empreendedor conseguiu comprar toda a esquina, todas as  
228 propriedades ali, menos uma área que vai ficar enclausurada num L. Caso eles tivessem  
229 conseguido negociar essa área, eles poderiam ter recuado todo esse conjunto de prédios para  
230 dar espaço para essa ampliação da avenida algum dia. Eu sei que isso hoje é impossível porque  
231 está dentro do Plano Diretor, que é possível, mas nós estamos aí como responsáveis para que a  
232 gente possa evitar isso a tempo. Isso é um eventual alerta, poxa, negociem! Se a prefeitura um  
233 dia vai ter que fazer uma nova avenida, um novo binário em algum lugar, vai ter que  
234 desapropriar áreas. Não tem outro jeito. Então, essa pequena atitude de comprar esse imóvel  
235 enclausurado, se vocês observarem no projeto, é um L, o atual proprietário vai perder totalmente  
236 o sol leste e o sol norte. Isso seria uma coisa muito razoável, mas alguém tem que tocar nisso,  
237 que eu acho que nesse momento somos nós ou o pessoal da Secretaria do Planejamento  
238 Urbano". **O Presidente Patrick indagou se haviam mais conselheiros para se manifestar**  
239 sobre o item oitavo da pauta, onde na falta de manifestação o Presidente colocou para  
240 votação o EIV/RIV da empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, referente  
241 ao empreendimento RESIDENCIAL BLANC, o qual foi aprovado pela maioria absoluta  
242 dos conselheiros presentes, com voto contrário do Conselheiro Hugo Loth. Passando-se ao  
243 item nove (9) da pauta, referente a deliberação e votação da Resolução Nº. 001/2025 do  
244 NCIDADE, onde o Presidente orientou que a referida deliberação seria sobre a minuta que foi  
245 encaminhada no grupo de WhatsApp, que trata da suspensão da emissão de certidão de  
246 viabilidade e alvará de construção em locais específicos, bem como das outras providências  
247 correlatas. Pediu ao Secretário a leitura da minuta da resolução para que em seguida fosse feito  
248 o debate e posteriormente a votação.

249 *A leitura do tema ocorreu entre os 00:37:01 min ao 00:43:20 sugere-se que em caso de dúvidas*  
250 *a gravação seja assistida no link:*  
251 [https://www.youtube.com/watch?v=qc5fgV1OxJg&t=4438s.](https://www.youtube.com/watch?v=qc5fgV1OxJg&t=4438s)

252 Diante da apresentação da referida minuta o Presidente destacou que já se havia conversado com  
253 os Conselheiros no decorrer da segunda reunião ordinária, onde na ocasião foi informado sobre  
254 a expedição de um decreto orientado pelo SEPLAN, cujo prefeito expediu tal decreto  
255 suspendendo essas viabilidades e análise desses projetos, tendo em vista que está em curso o  
256 MASTERPLAN e a revisão do Plano Diretor. E, que, até para preservar, enfim, essas duas áreas,  
257 conforme havia-se conversado, foi tomada a iniciativa de fazer algo de forma colegiada, que  
258 fosse deliberado pelo Conselho da Cidade e fosse através de uma resolução. Portanto, foi  
259 encaminhada a minuta para conhecimento de todos, nos mesmos termos do decreto, já  
260 chancelado até pela própria equipe técnica da SEPLAN para que se possa aqui deliberar sobre  
261 tal resolução e formalizá-la em ato colegiado. Na sequência abriu a fase de discussão, onde fez  
262 uso da palavra o Conselheiro Gilberto, nos seguintes termos: "*Presidente, eu só queria*  
263 *parabenizar o Poder Público por uma atitude bastante sensata, porque o próprio Plano Diretor*  
264 *tem uma questão de hierarquia, que começa com Macrozona e finaliza com o setor especial.*

265 *Então, é uma questão jurídica, porque algumas regiões na Macrozona de consolidação, ela está*  
266 *dentro do setor especial da Orla. Então, acho que isso traz um esclarecimento e uma*  
267 *preocupação do município, em realmente fazer um crescimento planejado e ordenado. Fica aqui*  
268 *meus parabéns para a administração pensar dessa maneira”.* Diante da dúvida apresentada pelo  
269 Conselheiro Ângelo, se tal ato administrativo era um decreto-lei o Presidente explicou que  
270 aprovada será uma Resolução do Conselho. O Conselheiro Gabriel Volpi também apresentou  
271 dúvida referente a questão dos 300 metros, se tal medida será a partir do eixo da via ou a partir  
272 do acostamento da via.

273 *A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:45:20 min ao 00:47:43 min da presente*  
274 *reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em*  
275 *caso de dúvidas a gravação seja assistida no link:*  
276 [https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow.](https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow)

277 Ainda na fase de deliberação da referida minuta de resolução, o Conselheiro Leandro, fez o  
278 seguinte comentário: “*Diante de toda essa questão que a gente levanta hoje, questão de*  
279 *crescimento da cidade, questão que nós não estamos preparados para absorver todos esses*  
280 *investidores que buscam aqui fazer suas aplicações econômicas, eu também acho louvável essa*  
281 *resolução, porque a gente passa a não enganar o investidor. Hoje o investidor vem na secretaria*  
282 *de planejamento, pega uma certidão de viabilidade, na certidão diz que ele vai poder construir,*  
283 *ele faz o projeto, ele gasta dinheiro, aí vem para o conselho, a gente tem as nossas preocupações.*  
284 *Diante a tal medida, destaco que terrenos que hoje são avaliados em “x” reais, com a aprovação*  
285 *da referida resolução passarão a ser avaliados em “x” reais menos algum percentual de valor.*  
286 *Porém, pelo menos informaremos isso ao investidor e tal ato contribuirá com a segurança*  
287 *jurídica que nossos investidores precisam. Porque do jeito que está, o investidor pode vim,*  
288 *aplicar o seu dinheiro e no final corre o risco de não poder fazer aquilo que planejava com seu*  
289 *investimento no Município de Penha e não é essa insegurança que devemos apresentar aos*  
290 *empreendedores! Acredito que nosso Plano Diretor por muito tempo já clama por uma revisão*  
291 *geral e precisamos de uma ferramenta que ao menos, por determinado período possa estancar*  
292 *essa demanda e que também venha para apresentar aos investidores o que eles precisam saber*  
293 *antes da compra de um determinado imóvel em nossa cidade”.* O Conselheiro Felipe, destacou  
294 que a presente resolução tem o condão de dar mais amparo para a equipe técnica do planejamento  
295 ao analisar projetos nessa vertente. Que anteriormente, havia uma divergência de interpretação  
296 com o decreto inicial, e daí partiu-se da ideia da resolução para deixar tudo um pouco mais claro.  
297 O Conselheiro Gabriel Volpi apresentou mais uma dúvida sobre a metragem da aplicabilidade  
298 da referida Resolução, nesse momento a Conselheira Ana Paula foi convidada à mesa para  
299 explanar sobre o caso, onde assim o fez, nos seguintes termos: “*Quando o decreto entrou em*  
300 *vigor, alguns técnicos entenderam a ideia do decreto, que era a liberação até seis provimentos,*  
301 *e outros técnicos foram pelo rigor da lei. Diziam que suspendia tudo, já que a gente estava*  
302 *falando no de zoneamento. Então, começou até dentro da própria secretaria, um foi para um*  
303 *lado, foi para o outro, um suspendeu, outro não suspendeu. Então, a gente procurou, olha...está*  
304 *inseguro. A gente tem que melhorar isso até para dar uma segurança para o município. Em*  
305 *algum momento, alguém vai questionar isso. Então, a gente procurou e deu essa ideia. Hoje,*  
306 *alterar o decreto e realmente melhorar a redação. Hoje, passei a resolução do Conselho de ter*  
307 *mais uma força, que realmente o Conselho estava se colocando com o mesmo funcionamento da*  
308 *Secretaria, para segurar aquela lacuna da nossa legislação. Na verdade, não se mediou essa*

309   distância na época dos zoneamentos, houve a ideia de se ter o escalonamento, porém nós  
310   esquecemos que alguns terrenos estariam fora desses 100 metros de altura".

311   A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:52:12 min ao 00:55:05 min da presente  
312   reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em  
313   caso de dúvidas a gravação seja assistida no link:  
314   <https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow>.

315   Não havendo mais discussão sobre o assunto o Presidente colocou em votação nominal. Sendo a  
316   proposta de Resolução Nº. 001/2025 do CONCIDADE aprovada por unanimidade dos  
317   conselheiros presentes. Portanto, tendo em vista a aprovação da referida Resolução, a mesma  
318   segue para a sua homologação e publicação legal, na forma do artigo 19 do Regimento Interno.  
319   Na continuidade o Presidente passou para o item dez (10) da pauta, que diz respeito aos Assuntos  
320   Gerais. O Presidente ressaltou que gostaria de tratar aqui, como já houve um debate no nosso  
321   grupo, de WhatsApp, a composição do Conselho Gestor do FUNDURB, que, segundo a Lei  
322   Complementar 87/2014, o Conselho Gestor do FUNDURB é composto pelo Presidente do  
323   Conselho da Cidade, que o presidirá, pelo Secretário Municipal da Fazenda, Secretário Municipal  
324   de Planejamento Urbanos, quatro representantes do CONCIDADE, sendo eles representantes da  
325   sociedade civil organizada. Então, se for apresentado ao secretário indicações, ou se os  
326   conselheiros querem fazer aqui indicações voluntárias, se houverem quatro conselheiros, será  
327   feita de imediato a composição do conselho gestor. Caso houver mais de quatro, será proposta a  
328   escolha através de votação. Desta forma foram apresentados os conselheiros, representantes da  
329   sociedade civil, Sr. Gilberto, Sr. Giovani, Sr. Ângelo e Sra. Cláudia. O Presidente ressaltou que  
330   diante aos nomes apresentados será confeccionado o decreto nomeando o Conselho Gestor de  
331   FUNURB e se dará os inícios das atividades do Fundo. Passou-se então ao próximo ponto do  
332   item referente aos Assuntos Gerais, sendo a leitura de expediente recebido pela presidência do  
333   conselho, onde solicitou a leitura pelo Secretário, que assim o fez, onde destaca-se o pedido feito  
334   pela ACIPEN da criação de cadeira representativa no núcleo da construção civil da ACIPEN no  
335   Conselho da Cidade. Após a leitura do referido ofício o Presidente Patrick destacou que tal  
336   expediente chegou até a presidência do Conselho para fins de criação de uma cadeira  
337   representativa do Núcleo de Constituição Civil, da ACIPEN e que remeteu tal documentos ao  
338   conhecimento de todos, onde em momento oportuno tal assunto será deliberado. Em seguida  
339   passou a palavra ao Conselheiro Felipe que fez algumas considerações, nos seguintes termos:  
340   *"Nós recebemos esse pedido da ACIPEN, lá no Gabinete do Prefeito, e consideramos justo*  
341   *colocar em votação, de uma forma mais transparente, o pedido do núcleo da Construção Civil,*  
342   *visto a acrescente evolução do setor no município, e clamaram por essa cadeira, solicitaram que*  
343   *eles tivessem representatividade aqui no CONCIDADE e consideramos justo colocar a análise*  
344   *e posterior votação pelos conselheiros desse pedido"*. Patrick destacou que o regimento é bem  
345   omissivo nesse sentido. Que o mesmo fala sobre o número de representantes de cadeira, que segue  
346   o próprio Estatuto da Cidade, obviamente, até a Lei Municipal. Que, no entanto, o intuito  
347   realmente do ofício é dar conhecimento aos conselheiros desse pleito apresentado pelo Conselho  
348   das Construções Civis onde o mesmo possa ser deliberado de forma interna nesta presidência,  
349   para que seja alterado o eventual decreto ou a legislação, no intuito de que tenha a representação  
350   desse pleito aqui no CONCIDADE. Não sei se algum conselheiro se opõe ou quer fazer alguma  
351   complementação ou consideração sobre o ofício. Fez uso da palavra o Conselheiro Gilberto,  
352   destacando que precisaria de um tempo para consultar a instituição que representa, porque não  
353   gostaria de tomar uma posição pessoal sem consultar os superiores de sua entidade e dessa forma

354 não tomar uma decisão precipitada em um posicionamento pessoal. O Conselheiro Gabriel Volpi  
355 ponderou que é importante que no CONCIDADE se tenha mais representações dos bairros  
356 também. Que se tenha uma maior representatividade de moradores. Destacou que a  
357 proporcionalidade precisa ser observada e que qualquer restruturação proposta precisa ser  
358 ponderada para não ferir a representatividade social. O Conselheiro Felipe destacou a  
359 importância das associações de moradores, mas que, portanto, deve acontecer para a próxima  
360 composição do CONCIDADE um edital de chamamento público, onde as associações deverão  
361 preencher os requisitos legais para compor o conselho. O Conselheiro Ângelo destacou que todos  
362 conselhos públicos, independentes de níveis (municipal, estadual ou federal), são compostos por  
363 membros do governo da sociedade civil organizada. Sem nenhum demérito, por exemplo, as  
364 associações de moradores. Informou que em outros municípios é muito comum que as  
365 associações de moradores, se organizam entre si e elegem os representantes para fazer parte do  
366 Conselho da Cidade. Entende que é difícil a cidade formar um conselho que venha contemplar  
367 todas as associações existentes e por diante de tal motivo é importante essas entidades se  
368 organizarem. Citou como exemplo, a cidade de Jaraguá do Sul, onde lá existia cerca de 24  
369 associações de moradores e há muitos anos foi criada a Liga Jaraguarense de Associações de  
370 Moradores, onde eles detêm o direito a uma cadeira no CONCIDADE. Finalizou destacando que  
371 as associações precisam se organizarem e que isso não é uma crítica, porém é impossível  
372 contemplar todos esses representantes em qualquer conselho.

373 *A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 01:03:44 min ao 00:10:20 min da presente*  
374 *reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em*  
375 *caso de dúvidas a gravação seja assistida no link:*  
376 <https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow>.

377 Fez uso da palavra a Conselheira Cláudia, nos seguintes termos: “*A informação que a gente*  
378 *queria passar é que desde junho do ano passado existe um grupo de associações onde a gente*  
379 *inclusive está abraçando associações que não são associações de moradores. Qualquer*  
380 *associação ou grupo que exista na cidade, que esteja se legalizando ou já esteja legalizado, ele*  
381 *faz parte das nossas reuniões, nós trazemos pautas das coisas que estão acontecendo na cidade.*

382 *Nasceu esse grupo de associações com essa confusão que aconteceu anteriormente entre a*  
383 *SANTER e a ROGGA ali na Armação do Itapocoroy na construção daqueles dois prédios, então*  
384 *ali houve uma união, houve uma necessidade dessa união, então saibam que existem. E isso é*  
385 *um tema que a gente discute dentro desse grupo, é essa participação das associações, dos*  
386 *diversos conselhos da cidade. Porque a gente vê que são as mesmas associações que participam*  
387 *dos conselhos. Está lá eu, está lá fulano, está lá ciclano, somos as mesmas pessoas. Então,*  
388 *estamos nesse movimento de ajudar quem não está regularizado a se regularizar para poder*  
389 *entrar e poder fazer esse jogo do suplente e do titular. Mas eu gostaria de deixar registrado,*  
390 *caso esse conselho acabe acatando a sugestão que da ACIPEN de entrar mais um conselheiro*  
391 *do ramo da construção civil, para ser representado, que se abra mais uma possibilidade para*  
392 *associação de moradores ser representada também, em termos de três associações. A gente*  
393 *apresentou uma discussão no grupo, de quem sabe a gente colocar mais associação de*  
394 *moradores aqui, porque vocês todos são técnicos. Vocês todos estão lidando com preço, com*  
395 *altura, com trânsito, com o que está acontecendo. Nós somos o lado humano! Então, não adianta*  
396 *vocês fazerem o técnico e o humano não participar. O humano tem que estar aqui e fazendo*  
397 *pergunta leiga e lembrando que é necessário pensar nas causas humanas. E é o humano que vai*  
398 *trazer essa dúvida para vocês ajudarem a responder e crescer junto”*. Na continuidade, o

399 Conselheiro Gabriel Volpi, teceu comentários nos seguintes argumentos: “Presidente, em poucas  
400 audiências, eu vejo que surgiu uma necessidade que a gente já discutiu aqui e eu acho que não  
401 dá para esperar mais, que é a questão da regularização dessas vagas de estacionamento em área  
402 de recuo para comércio. Se andarmos na Avenida Eugênio Krause, notarão que 90% das vagas  
403 de estacionamento comerciais estão no recuo. E isso está interferindo nos empreendimentos,  
404 como já discutimos nas últimas reuniões. Acaba-se acontecendo que os empreendimentos  
405 projetam essas vagas para dentro de seu domínio, aprova-se porque a legislação assim permite  
406 e depois não se tem as vagas previstas. Em Balneário Piçarras até vaga residencial já não é  
407 mais obrigatório, mas comercial sim. Então eu gostaria de pedir, até me coloco à disposição  
408 junto com à Secretaria do Planejamento Urbano para contribuir nessa alteração da legislação.  
409 Haja vista que temos uma conferência já marcada para fazer essa regulamentação e permitir  
410 que as vagas comerciais fiquem dentro do recuo. Isso vai regularizar tantos outros  
411 empreendimentos que estão na Avenida Eugênio Krause, que hoje estão irregulares”. Fez uso  
412 da palavra, o Conselheiro André Serafim, nos seguintes termos: “Respondendo o Conselheiro  
413 Gabriel Volpi, sobre a questão das vagas, até lá em Piçarras, o comercial também não é  
414 obrigatório, também é optativo. Eles iam até fazer nessa última revisão do plano diretor, ia  
415 entrar alguma coisa das vagas, mas foi suprimido. Eu acho, que legislar sobre esse tema é bem  
416 importante mesmo, mas nós que somos arquitetos, a gente sabe que no urbanismo moderno se  
417 fala muito da questão que se dá, o valor que se dá ao carro, o valor que se dá a uma vaga de  
418 garagem ou de estacionamento. Então, a gente também acaba tendo a necessidade de buscar  
419 uma decisão complexa sobre o referido tema. Você vai aplicar a previsão da vaga mesmo? Você  
420 vai dispor desse espaço para um carro? Um espaço tão importante que é dentro da cidade para  
421 o veículo. Essa é uma discussão que ela tem que vir, com certeza e é de suma importância.  
422 Precisamos ter a mente aberta para entender a situação atual da cidade. Se faz necessário  
423 ficarmos atento a forma de como é pensado o urbanismo atual. E, realmente, o carro não tem  
424 sido pensado como, por exemplo, da importância da exigência da vaga. As vezes se imagina que  
425 tal vaga não é mais aquilo tudo, só que em nossa cidade temos a complexidade de ser um polo  
426 turístico. Quando o visitante vem para cá, onde é que ele vai deixar o carro? Às vezes é em dois,  
427 três carros. Onde é que essas pessoas vão guardar os seus veículos? É uma situação muito  
428 complexa! Por isso que este é um debate que tem que acontecer. A gente tem que ter a mente  
429 muito aberta para conseguir entender e legislar a respeito desse tão importante tema”. O  
430 Conselheiro Gabriel Volpi, disse: “Complementando, que eu acho que hoje a gente não pode  
431 pensar só em quem anda de carro. A gente precisa falar sobre o prestador de serviço, que eu  
432 considero um problema nos empreendimentos que estão surgindo na cidade. Como irão fazer  
433 nos empreendimentos com quase 100 unidades, onde os prestadores de serviços não têm onde  
434 deixar o carro? Então isso acaba sendo inviável. As nossas ruas vão estar atoladas de  
435 prestadores de serviços, de caminhões, máquinas, equipamentos pesados! Então é muito bonito  
436 a gente pensar numa cidade ideal, porém até que se chegue nessa fase, não tem o que fazer.  
437 Outra coisa que eu queria levantar também, só para concluir, presidente, é o fato que hoje nossa  
438 legislação não permite rebaixar a guia toda para estacionamento. É preciso que tenha uma  
439 distância de 5 metros. O exemplo é o que eu já citei do Edifício Itacolomi, na Praia Alegre.  
440 Então, assim, em uma lateral inteira que se tem ciclofaixa é possível rebaixar essa guia toda,  
441 porque ninguém vai poder estacionar ali de qualquer forma. Então, desta forma se abre vagas.  
442 Então, a gente não está pensando em uma discussão que seja, ao meu ver, de que cidade nós  
443 queremos ter. É algo que já acontece na nossa cidade. É algo real, é algo físico. E eu convido  
444 todos vocês, no final de semana, a andarem na Avenida Eugênio Krause, eu andei e já

445 contabilizei mais de 90% do comércio ali estão nessa situação hoje. Nesse caso atualmente duas  
446 situações aconteceram, ou foi fechado os olhos pela fiscalização passada, ou é um consenso  
447 meio que social que permite alterar o padrão depois da emissão do habite-se. Então, é trazer  
448 a nossa legislação, que já está atrasada, para a vida real, para o dia a dia, que vai ajudar tanto  
449 o empreendedor, tanto quem vai se regularizar, quanto a movimentação de trânsito na nossa  
450 cidade. Obrigado! ”. O Presidente Patrick retomou a palavra e ao verificar que não haviam mais  
451 nada a se tratar, agradeceu a presença de todos conselheiros, conselheiras e demais presentes e  
452 declarou encerrada a Primeira Reunião Extraordinária do CONCIDADE. Sem mais nada a  
453 declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente  
454 ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, e que será validada  
455 pelas assinaturas da lista de presença anexa.

456 Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo  
457 e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas  
458 no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do  
459 link: <https://www.youtube.com/watch?v=qc5fgV1OxJg&t=4438s>.

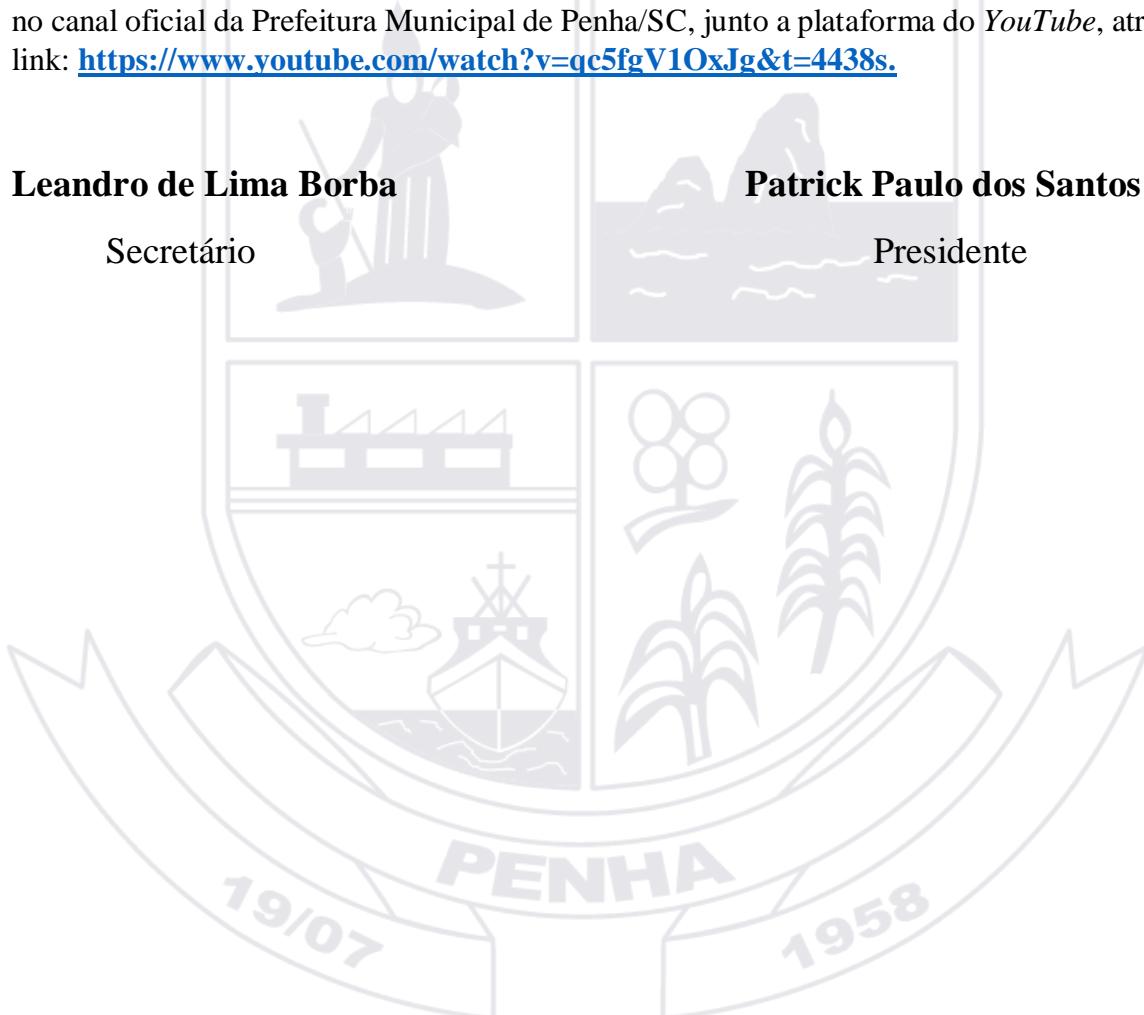
460

461 **Leandro de Lima Borba**

462 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**

## **1<sup>a</sup> REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**

**EDITAL N°. 016/2025 – SCMC**

**Data:** 15 de agosto 2025.

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

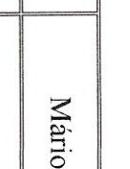
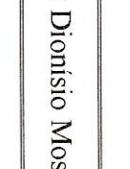
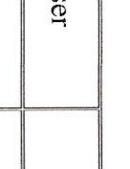
**Hora:** 19h

### **Lista de Participantes:**

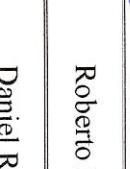
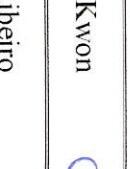
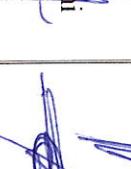
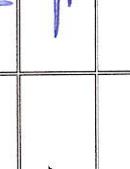
PODER PÚBLICO				
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
	Dr. Patrick Paulo dos Santos			
	Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior			Dr. Dimian Elder Rosini
PREFEITURA MUNICIPAL	Leandro de Lima Borba			Ana Paula Rodrigues Gonçalves
	Felipe Franco Bieging			Rafael Reis
	André Serafim			Ricardo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



**CONCÍDIA  
PENHA**  
CONSELHO  
Municipal da  
Cidade

	Susan Corrêa		Mário Dionísio Moser
	João Plácido Vieira Júnior		Laércio Joaquim Floriano Júnior
	Adriano Cunha		Moacir Breithaupt
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SC	Stefania Adaime Veit		Cleidson José Figueira

#### SOCIEDADE CIVIL

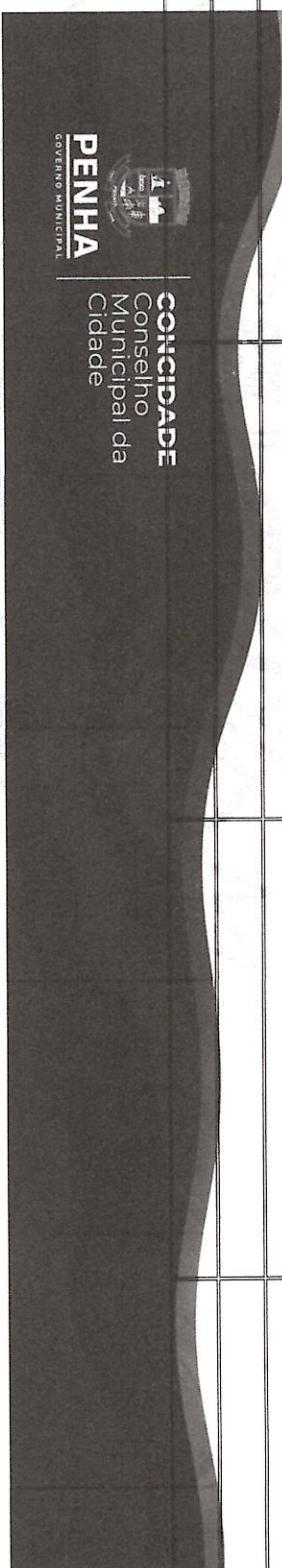
ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de Diretores Lojistas – CDL	Ângelo Piazera Júnior		Roberto Kwon	
Núcleo de Turismo	Hugo Loth		Daniel Ribeiro	
Entidades Ambientalistas e/ou Instituições de Ensino, Pesquisa e Extensão com atuação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

**CONCÍDADe**  
Conselho  
Municipal da  
Cidade

**PENHA**  
GOVERNO MUNICIPAL

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**



**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680640 **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 1<sup>a</sup> REUNIÃO

#### \*EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025\*

Ao décimo quinto dia do mês de agosto 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 3 Conselho da Cidade para a Primeira Reunião Extraordinária do ano. As dezenove horas o 4 Presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se fazem presentes, 5 na ocasião informou que a reunião estava sendo gravada e posteriormente será disponibilizada 6 no canal do YouTube da Prefeitura Municipal de Penha, e que a referida gravação servirá de base 7 para elaboração da presente ata. Na sequência o Presidente Patrick solicitou ao Secretário 8 Leandro de Lima Borba para que procedesse com a leitura do Decreto Municipal nº. 4.496, de 9 14 de abril de 2025 que “altera o Decreto nº. 4.409/2025 que reconduz e nomeia membros do 10 Conselho Municipal da Cidade de Penha – CONCIDADE – e dá outras providências”, o qual 11 foi lido na íntegra. Com a palavra, o Presidente Patrick com base no Decreto supracitado, 12 empossou os conselheiros nomeados no dia 14 de agosto do corrente ano e em seguida solicitou 13 ao Secretário que fizesse a chamada nominal dos conselheiros membros do Conselho. Diante à 14 chamada nominal foi constatada as presenças dos seguintes membros: Representantes Titulares 15 do Poder Público (Prefeitura/Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina), os senhores (as): 16 Patrick Paulo dos Santos, Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior, Leandro de Lima Borba, Felipe 17 Franco Bieging, André Serafim e Susan Corrêa. Representantes Suplentes do Poder Público 18 (Prefeitura/CBM-SC), os senhores (as): Ana Paula Rodrigues Gonçalves, Moacir Breithaupt e 19 Cleidson José Figueira. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara 20 de Diretores Lojistas – CDL, Sr. Ângelo Piazeira Júnior (titular) e Sr. Roberto Kwon (suplente); 21 Representante do Núcleo de Turismo, Sr. Hugo Loth (titular); Representante de Entidades 22 Ambientais/ Instituto de Ensino, Pesquisa e Extensão com Atuação na Área do Meio Ambiente, 23 Sr. Gilberto Caetano Manzoni (titular); Representante do Seguimento Imobiliário com atuação 24 no Município, Sr. Fabiano da Silva (titular); Representante do Grupo de Atividade Pesqueira, 25 Agricultura

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

e/ou Aquicultura, Sr. Giovani Rocha (titular); Representante dos Profissionais 26 Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no Município, Sr. Gabriel 27 Volpi (titular); Representante dos Advogados do Brasil OAB/SC, Sr. Gabriel Fernando Mendes 28 (titular); Representante de Moradores de Bairros, Sra. Cláudia Wieczorek (suplente) – 29 representando a Associação AMAQ. Se fizeram presentes também demais moradores conforme 30 assinaturas constantes na lista de presença em anexo. Em ato contínuo, havendo verificado o 31 quórum regimental, o Presidente declarou oficialmente aberta a Primeira Reunião 32 Extraordinária do CONCIDADE-PENHA. E, solicitou, portanto, ao secretário que procedesse 33 com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura, destaca-se a 34 seguinte ordem do dia: 1. Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2. Votação da 35

ata da primeira audiência pública realizada em 18 de junho de 2025; 3. Votação da ata da segunda 36 reunião ordinária realizada em 1 de junho de 2025; 4. Dar ciência ao conselho do RIV da empresa 37 RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora, publicado no edital nº 015/2025 na edição 4.895 do 38 Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, publicado no dia 23 de setembro de 2025, e 39 também divulgado no site do município de Penha na mesma data; 5. Dar Ciência ao Conselho do 40 RIV da empresa RT49 Empreendimento Imobiliário LTDA., publicada no edital número 41 015/2025, também na edição 4895 do DOM, publicado em 23 de setembro de 2025 e divulgado 42 também no site do município de Penha na mesma data; 6. Apresentação do parecer técnico da 43 Secretaria do Planejamento, referente ao requerimento 1 DOC nº. 4673/ 2024, de autoria do Sr. 44 Anderson Francisco Costa Teixeira; 7. Deliberação e votação do pedido de certidão de uso do 45 solo para fins de licenciamento ambiental e alvará de funcionamento diante do parecer técnico 46 do requerimento nº 4.673/2024; 8. Deliberação e votação do EIV/RIV, apresentada pela empresa 47 ENGEOFFICE Construção Civil LTDA., referente ao residencial Blanc, protocolo 1 DOC nº 48 10.835/2024; 9. Deliberação e votação da resolução nº. 001/2025, do CONCIDADE-PENHA, 49 sobre a suspensão da emissão de certidões de viabilidade e alvará de construção em locais que 50 especifica e dá outras providências; 10. Assuntos Gerais. O Presidente dando continuidade aos 51 trabalhos passou a item 02 e 03 da pauta, constatando que a Ata referente à primeira audiência 52 pública realizada dia 18 de junho de 2025 e a ata da segunda reunião ordinária realizada dia 1º 53 de julho de 2025 foram previamente encaminhadas no grupo de WhatsApp aos conselheiros para 54 conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se dispensa sua leitura integral nesse 55 momento. Pontuou que caso algum conselheiro tenha alguma correção, sugestão, para que se 56 manifestasse. Não havendo manifestações, colocou as atas em votação onde as mesmas foram 57 aprovadas por unanimidade. Passando-se aos itens 04, 05 e 06 da ordem do dia, solicitou ao 58 secretário que efetuasse a leitura dos expedientes recebidos, com o objetivo de dar ciência aos 59 demais conselheiros. Na ocasião o Secretário fez a leitura do edital nº 015/2025 onde torna 60 público os EIVs/RIVs das empresas RÔGGA S.A Construtora e Incorporadora e da empresa RT 61 49 Empreendimento Imobiliário LTDA. Na ocasião foi lido também o item 06, que diz respeito 62 ao

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

parecer técnico da Secretaria do Planejamento Urbano ao Requerimento 1DOC nº. 4.673/2024 63 de autoria do Sr. Anderson Francisco Costa Teixeira. Onde o mesmo, qualificado como 64 proprietário da empresa SC Desentupidora e Transportadora LTDA. fez o pedido de Certidão de 65 Uso de Solo para fins de licenciamento ambiental e de alvará de funcionamento na atividade 66 requerida de estação de transbordo de esgoto doméstico. O endereço pretendido para a referida 67 atividade é na Rua Dona Francisca, nº. 119, Bairro Santa Lídia, neste Município. Relatou que, a 68 atividade que se pretende instalar no endereço acima citado, trata-se de uma estação de 69 transbordo para influentes de esgotos sanitários. Que, haverá um tanque fechado para onde os 70 caminhões da empresa bombearão a referida matéria orgânica para armazenagem temporária dos 71 esgotos. Que, posteriormente serão transportados para uma unidade de tratamento de influentes. 72 Que, na pista de transbordo será colocado piso impermeável com canaletas que direcionarão o 73 influente para uma caixa seca de contenção fechada com capacidade para 6.750 litros. Que, a Lei 74 Complementar nº 02/2007, Plano Diretor Municipal, não traz enquadramento dessa atividade 75 para verificarmos o seu grau de incomodidade e assim deliberar sobre sua permissividade no 76 endereço requerido. Como o endereço em que se pretende instalar a atividade é uma área 77 residencial, ficando a atividade circundada por diversas residências no bairro de Santa Lídia, 78 solicitamos a análise e parecer do Conselho Municipal da cidade de Penha, tendo em vista a 79 possibilidade de emissão de odores que tragam incômodo à vizinhança. Tal parecer do Conselho 80 Municipal da Cidade de Penha tem fulcro no artigo 176 da Lei Cumprimentar nº 02-2007, Plano 81

Diretor. Onde de acordo com o relatado no artigo 176, o Conselho da Cidade de Penha é o órgão 82 colegiado consultivo e deliberativo para os assuntos referentes a este Código, ao 83 desenvolvimento do município e a política de habitação de interesse social. O referido relatório 84 foi emitido em 11 de novembro de 2024, assinado pelo engenheiro sanitário, Sr. Everaldo 85 Moraes dos Santos. Na continuidade da reunião, o Conselheiro Ângelo perguntou se havia 86 presente algum representante da empresa para que pudesse relatar e apresentar maiores detalhes 87 sobre o referido requerimento. Onde foi constatado que não havia representante da empresa. O 88 Conselheiro Ângelo comentou que lendo tal expediente se perguntou o porquê de uma estação 89 de transbordo naquela localidade! Sendo que os demais conselheiros informaram que é um 90 serviço de limpa fossa e tal estação terá um uso temporário até o transbordo. Surgiram dúvidas a 91 respeito do tamanho da rua e houve alegação por parte dos conselheiros da falta de informações 92 para se ter elementos para ser a favor ou a contrário sobre a instalação dos elementos. Elementos 93 estes como por exemplo: dimensão da rua, frequência de caminhões em transito, tempo de 94 armazenamento de tal matéria orgânica, odores que pode ser gerado, etc. O Presidente Patrick, 95 comentou que o referido assunto está enquadrado no item 07 da pauta, e que abrange deliberação 96 e votação, portanto, que diante a tais questionamentos, deveria-se deliberar sobre a necessidade 97 de ser expedido um ofício à SEPLAN ou ao próprio requerente para que o mesmo forneça a 98 informações mais detalhadas do empreendimento. E posteriormente, este

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

Conselho realizar a 99 votação munido de informações com maior clareza e certeza sobre o assunto. O Conselheiro 100 Matsuda comentou que é uma atividade licenciável. E, que há algumas perguntas que poderão 101 ser feitas ao empreendedor, por exemplo, qual a distância que ele tem hoje para o destino final? 102 Até para que se possa constatar a necessidade desse transbordo. E, que verificou que realmente 103 é um lote de 500 metros quadrados em uma área cheia em torno de residências, então é importante 104 se verificar essa questão da distância e demais elementos. O Conselheiro Leandro comentou que 105 estava dando uma olhada na história da implantação do atual Plano Diretor, que se lembra de 106 algumas audiências públicas no ano de 2006 e 2007, onde teve a oportunidade de participar e que 107 naquela época se recorda que houve uma proposta de buscar um lugar apropriado para instalações 108 de empresas no Município de Penha. Relatou que lembra que em algumas oficinas na fase de 109 discussão do plano direto que o pessoal comentava em buscar áreas de terras com menos 110 intervenção de moradores para que se pudesse instalar empresas de diversas atividades na cidade. 111 Porém, em várias ocasiões houve um posicionamento contrário por parte de grupos de 112 participantes, que julgavam que as empresas e comércios deveriam serem instaladas em todas as 113 localidades de bairros para que o trabalhador pudesse exercer sua atividade laboral bem próximo 114 a sua residência, onde se julgava que tal possibilidade traria mais conforto e facilitaria a vida dos 115 munícipes. Leandro, comenta que hoje nós temos pessoas que vão diariamente trabalhar em 116 Itajaí, Balneário Camboriú, Itapema, Joinville e por toda região aqui próxima. Desta forma, 117 destacou que essa atividade do presente requerimento é vítima de um pensamento pequeno lá de 118 trás. Se o Município tivesse estabelecido uma área para as indústrias, comércios e prestadores de 119 serviços que se enquadrem em atividades incomodas não precisaríamos estar aqui discutindo tal 120 assunto. Informou que é contrário a instalação da referida atividade junto ao local pretendido. 121 Alegou que se hoje já se reclamam de uma construção de um edifício que vai começar e tem uma 122 data prevista para conclusão, imaginem uma atividade desse porte com um tempo de 123 continuidade indeterminado. O Conselheiro Gabriel Volpi destacou que como se trata de uma 124 atividade que gera impacto, e existem muitas dúvidas em torno do que foi apresentado no 125 requerimento, por exemplo, o caminhão que provavelmente vai vir vai para onde? Vai parar na 126 rua? Então, tudo isso a gente só consegue analisar o impacto se tem um RIV. Que desta forma, 127

se é preciso autorizar, que seja feito mediante a um estudo que deverá ser apresentado para que 128 possibilite aos conselheiros analisar qual será o impacto. Porque, sem saber qual é o impacto, 129 sem saber as características do empreendimento, como é que poderemos votar para direcionar se 130 pode ou não pode? Às vezes tem-se uma impressão de algo que tem muito mau cheiro, que vai 131 danificar, e talvez seja uma coisa até mais simples do que se imagina. Só que, sem ter dados, a 132 nossa percepção é subjetiva. Então eu opino que esse assunto possa ficar uma outra votação, sob 133 a necessidade de uma complementação com mais informações. Ou se o empreendedor possa 134 apresentar uma outra opção de terreno, dimensões, se analisar ali no mapa, próximo tem um 135 terreno,

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

uma fazenda bem grande, onde, se pode notar que o caminhão, por exemplo, poderia 136 entrar de uma forma mais tranquila, fazer a manobra sem interferir na rotina da rua. É bem 137 diferente o impacto do que numa rua pequena, estreita, onde são só dois lotes. Então eu acho que 138 teria que analisar bem este caso. A Conselheira Cláudia, comentou que se considerar que o 139 caminhão vai levar até lá e que lá vai ficar fechadinho, isolado, todos nós sabemos que o 140 caminhão que transporta areia cai areia no caminho, o que leva concreto cai concreto no caminho 141 e o que leva isso vai cair isso no caminho. Então, aquelas vias ali dos vizinhos mais próximos 142 não é só a preocupação de onde vai ficar guardado. Todo o trajeto ali vai estar exposto a isso, né? 143 O Conselheiro Gilberto destaca que em uma busca rápida ao google pode-se verificar a existência 144 da sede de uma desentupidora no referido logradouro informado no requerimento onde 145 atualmente estando instalada a empresa precisa levar para algum lugar e está pleiteando a licença. 146 Porém, a princípio, também é contrário, mas pensa que valeira a pena trazer ao Conselho 147 elementos para que possam ser analisados de com coerência de formal, que é preciso ter 148 argumentos legais para aplicar em seu voto, seja favorável ou contrário. O Presidente Patrick, 149 ressaltou que pelo motivo da referida atividade pleiteada pelo requerente ao se enquadrar como 150 “incomoda”, onde segundo o Plano Diretor do Município é um caso omisso, a própria Secretaria 151 do Planejamento Urbanos encaminha para o Conselho no objetivo de o mesmo deliberar sobre o 152 assunto e dar os seus encaminhamentos. Portanto, penso ser pertinente, como o conselheiro 153 Gilberto falou, para a gente ter essa certeza da votação e ter esse fundamento, ao menos, para 154 que seja votado, seja pedido através de um ofício ao próprio requerente ou para SEPLAN, para 155 que nos traga mais informações de forma técnica, para que em outra reunião, possamos deliberar 156 novamente sobre o assunto e ter essa votação. O Conselheiro Hugo argumentou que também 157 pensa que a empresa normalmente começa pequena e vai crescendo. E as pessoas não se dão 158 conta desse crescimento. E a empresa também não vai solicitar novas análises, etc. Que também 159 imagina que se fosse vizinho ali, não gostaria que tivesse esse tipo de serviço. Acredita que a 160 cidade ainda tem espaço para esse tipo de atividade. Portanto, se o local escolhido pelo requerente 161 se for uma área residencial, por todas as razões de cheiro e transtornos com caminhões e tudo 162 mais, também pensa que não é interessante a execução de tal atividade. Não havendo mais 163 manifestações sobre o referido item da pauta o Presidente solicitou ao Secretário para que 164 encaminhasse um ofício ao requerente, solicitando as informações. Na sequência passou-se ao 165 item oitavo da pauta, que trata da deliberação e votação sobre o EIV/RIV do residencial Blanc, 166 onde o Presidente Patrick argumentou que nesse ponto seria realizada a deliberação e votação do 167 RIV/EIV apresentada pela empresa ENGEOFFICE Construção Civil LTDA., referente ao 168 Residencial Blanc, constante no protocolo 1 DOC 10.835/2024. Relatou que foi feita a 169 publicação de uma complementação ao RIV, conforme ficou consignado na audiência pública 170 onde o empreendedor apresentou um plano de melhorias e mitigações, inclusive parcerias 171 público-privado, elenca adequações viárias e de mobilidade urbana, melhorias no sistema de 172 drenagem pluvial local, ciclovia, infraestrutura urbana, reurbanização e requalificação visual, 173

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

contrapartidas econômicas e sociais, enfim, elencou no referido EIV uma série de medidas 174 mitigadoras que foram debatidas na audiência pública e foram devidamente complementadas. 175 Em seguida abriu a palavra aos conselheiros, onde fez uso o Sr. Hugo, nos seguintes termos: "Vi 176 e revi todo esse plano do futuro PROMOBIS, que fala da mobilidade entre os municípios. E está 177 muito claro ali que, na situação atual, mas grande parte desse projeto PROMOBIS prevê 178 binários. E nesse trecho da Praia Alegre, ela não prevê esse binário. Mas nós todos sabemos 179 que é impossível você ter duas vias alternativas, uma de ida e outra de volta, de um futuro BRT. 180 Ou seja, nós temos que ou alargar ali, ou nós temos que já criar uma segunda alternativa de 181 termos uma segunda perna de um sistema binário. E eles colocaram que poderia ser aquela 182 avenida ou rua Ludgero, não sei, mas que fica a um quilômetro e pouco de distância. Não existe 183 binários com distância entre uma e outra de um quilômetro. Então, nesse mapeamento tem que 184 haver uma solução, ou por parte da SEPLAN, ou por parte do empreendedor, para que isso fique 185 mais claro para a gente. Porque eles alegam que farão algumas benfeitorias, algumas coisas 186 que usariam até a outorga, mas não seria justo usar uma outorga para uma finalidade dessa. 187 Então, acho que tem que ser deixado mais claro como é que isso vai acontecer". Na sequência 188 fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel nos seguintes termos: "discordo um pouco de alguns 189 pontos abordados pelo Conselheiro Hugo, porque não tem como a empresa, no empreendimento, 190 analisar o todo de um problema tão complexo da nossa cidade. Mas ela consegue analisar o que 191 ela vai incrementar, o que ela pode ajudar. Se a gente pensar que esse é o primeiro RIV desde 192 que eu comecei no CONCIDEDE, que existe uma medida compensatória. Eu não vi nenhum até 193 hoje. Sempre se aprovou e colocou-se a esperança da solução no dinheiro da outorga, que a 194 gente nunca sabe para onde vai. E ali está sendo feito o quê? Proposta de melhoria, não pela 195 outorga, pelo empreendedor! Eles apresentam a possibilidade de fazer a pintura de portal, 196 melhorias na drenagem, melhorias de calçamentos, extensão de ciclovia, melhorias até da Praça 197 do Golfinho, que hoje ali, a gente nem, aquilo lá hoje até é um ponto às vezes de drogas, se a 198 gente vê aquilo ali, se não tiver uma iluminação, se tiver uma iluminação já vai trazer segurança. 199 Então, ao meu entender, não posso me posicionar contrário a um empreendimento que está 200 trazendo muito mais benefícios, onde a solução vai ter que ser muito mais complexa. Portanto, 201 percebi que eles não negam a existência de impactos e ainda ajudam a financiar um estudo 202 macro. Basicamente, perceberam que estão gerando um problema, mas estão abertos a ajudar 203 a buscar medidas de como ajudar a resolver e a buscar uma solução. Então, ao meu ver, foi uma 204 empresa que foi até mais generosa do que outras que já passaram por aí, com impacto bem 205 maior". O Conselheiro Leandro fez uso da palavra e comentou nos seguintes termos: "Ao meu 206 entender, analisando o relatório de impacto de vizinhança, verifiquei que o empreendimento está 207 em conformidade com o capítulo 2º da Lei Complementar Municipal nº. 02/2007 e atendendo às 208 exigências de caracterização do projeto, avaliação de impactos e proposições de medidas 209 mitigadoras. Constatou-se a viabilidade técnica, a compatibilidade com a infraestrutura 210 existente, a conformidade com o plano diretor e os benefícios socioeconômicos relevantes, como 211 geração de empregos e incremento de receita municipal. Diante

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha**

**Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado  
**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

disso, manifesto meu voto 212 favorável, Sr. Presidente". O Conselheiro Gilberto, comentou: Só uma consideração de novo, 213 né? Assim, o crescimento vai vir, né? Algumas coisas, se não tiver um amparo no plano diretor, 214 fica difícil de ser contrário, né? Eu também me preocupo com a questão que o senhor Hugo traz, 215 sabe? E como eu falo, o ônus sobra sempre para o município! Porque no EIV eles falaram que 216 não ia ter impacto no trânsito. E vocês corrigiram. Quer dizer tem que começar a se analisar os 217 projetos, como eu falei na outra reunião, com toda a dimensão de empreendimentos que existem 218 no entorno da na região. E a gente não consegue fazer isso, porém é necessário que se busque 219

um mecanismo para isso. Mas, de novo, o município tem que se planejar para a mobilidade 220 urbana. Vai ser o ônus do município. Então, o empreendedor está vendendo o negócio dele, mas 221 o município tem que arrumar o caminho também. Não sei como, seu Hugo, mas vai ter que se 222 planejar coisas. Porque se a gente for pensar que não tem estrutura, nós não aprovamos nenhum 223 empreendimento, de maneira geral. Porque o nosso município é carente em estrutura. A gente 224 sonha em evoluir nisso. De novo, eu me agarro no amparo legal. Mesmo achando que não é 225 legal". O Conselheiro Hugo, complementou: "Só tentando ajudar. Se a gente olhar o projeto, 226 podemos constatar que o empreendedor conseguiu comprar toda a esquina, todas as 227 propriedades ali, menos uma área que vai ficar enclausurada num L. Caso eles tivessem 228 conseguido negociar essa área, eles poderiam ter recuado todo esse conjunto de prédios para 229 dar espaço para essa ampliação da avenida algum dia. Eu sei que isso hoje é impossível porque 230 está dentro do Plano Diretor, que é possível, mas nós estamos aí como responsáveis para que a 231 gente possa evitar isso a tempo. Isso é um eventual alerta, poxa, negociem! Se a prefeitura um 232 dia vai ter que fazer uma nova avenida, um novo binário em algum lugar, vai ter que 233 desapropriar áreas. Não tem outro jeito. Então, essa pequena atitude de comprar esse imóvel 234 enclausurado, se vocês observarem no projeto, é um L, o atual proprietário vai perder totalmente 235 o sol leste e o sol norte. Isso seria uma coisa muito razoável, mas alguém tem que tocar nisso, 236 que eu acho que nesse momento somos nós ou o pessoal da Secretaria do Planejamento 237 Urbano". O Presidente Patrick indagou se haviam mais conselheiros para se manifestar 238 sobre o item oitavo da pauta, onde na falta de manifestação o Presidente colocou para 239 votação o EIV/RIV da empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, referente 240 ao empreendimento RESIDENCIAL BLANC, o qual foi aprovado pela maioria absoluta 241 dos conselheiros presentes, com voto contrário do Conselheiro Hugo Loth. Passando-se ao 242 item nove (9) da pauta, referente a deliberação e votação da Resolução Nº. 001/2025 do 243 NCIDADE, onde o Presidente orientou que a referida deliberação seria sobre a minuta que foi 244 encaminhada no grupo de WhatsApp, que trata da suspensão da emissão de certidão de 245 viabilidade e alvará de construção em locais específicos, bem como das outras providências 246 correlatas. Pediu ao Secretário a leitura da minuta da resolução para que em seguida fosse feito 247 o debate e posteriormente a votação. 248

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha**

**Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado  
**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

A leitura do tema ocorreu entre os 00:37:01 min ao 00:43:20 sugere-se que em caso de dúvidas 249 a gravação seja assistida no link: 250 <https://www.youtube.com/watch?v=qc5fgV1OxJg&t=4438s>. 251

Diante da apresentação da referida minuta o Presidente destacou que já se havia conversado com 252 os Conselheiros no decorrer da segunda reunião ordinária, onde na ocasião foi informado sobre 253 a expedição de um decreto orientado pelo SEPLAN, cujo prefeito expediu tal decreto 254 suspendendo essas viabilidades e análise desses projetos, tendo em vista que está em curso o 255 MASTERPLAN e a revisão do Plano Diretor. E, que, até para preservar, enfim, essas duas áreas, 256 conforme havia-se conversado, foi tomada a iniciativa de fazer algo de forma colegiada, que 257 fosse deliberado pelo Conselho da Cidade e fosse através de uma resolução. Portanto, foi 258 encaminhada a minuta para conhecimento de todos, nos mesmos termos do decreto, já 259 chancelado até pela própria equipe técnica da SEPLAN para que se possa aqui deliberar sobre 260 tal resolução e formalizá-la em ato colegiado. Na sequência abriu a fase de discussão, onde fez 261 uso da palavra o Conselheiro Gilberto, nos seguintes termos: "Presidente, eu só queria 262 parabenizar o Poder Público por uma atitude bastante sensata, porque o próprio Plano Diretor 263 tem uma questão de hierarquia, que começa com Macrozona e finaliza com o setor especial. 264

Então, é uma questão jurídica, porque algumas regiões na Macrozona de consolidação, ela está 265 dentro do setor especial da Orla. Então, acho que isso traz um esclarecimento e uma 266 preocupação do município, em realmente fazer um crescimento planejado e ordenado. Fica aqui 267 meus parabéns para a administração pensar dessa maneira". Diante da dúvida apresentada pelo 268 Conselheiro Ângelo, se tal ato administrativo era um decreto-lei o Presidente explicou que 269 aprovada será uma Resolução do Conselho. O Conselheiro Gabriel Volpi também apresentou 270 dúvida referente a questão dos 300 metros, se tal medida será a partir do eixo da via ou a partir 271 do acostamento da via. 272

A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:45:20 min ao 00:47:43 min da presente 273 reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em 274 caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: 275 <https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow>. 276

Ainda na fase de deliberação da referida minuta de resolução, o Conselheiro Leandro, fez o 277 seguinte comentário: "Diante de toda essa questão que a gente levanta hoje, questão de 278 crescimento da cidade, questão que nós não estamos preparados para absorver todos esses 279 investidores que buscam aqui fazer suas aplicações econômicas, eu também acho louvável essa 280 resolução, porque a gente passa a não enganar o investidor. Hoje o investidor vem na secretaria 281 de planejamento, pega uma certidão de viabilidade, na certidão diz que ele vai poder construir, 282 ele faz o projeto, ele gasta dinheiro, aí vem para o conselho, a gente tem as nossas preocupações. 283 Diante a tal medida, destaco que terrenos que hoje são avaliados em "x" reais, com a aprovação 284 da referida resolução passarão a ser avaliados em "x" reais menos algum percentual de valor. 285 Porém, pelo menos informaremos isso

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

ao investidor e tal ato contribuirá com a segurança 286 jurídica que nossos investidores precisam. Porque do jeito que está, o investidor pode vim, 287 aplicar o seu dinheiro e no final corre o risco de não poder fazer aquilo que planejava com seu 288 investimento no Município de Penha e não é essa insegurança que devemos apresentar aos 289 empreendedores! Acredito que nosso Plano Diretor por muito tempo já clama por uma revisão 290 geral e precisamos de uma ferramenta que ao menos, por determinado período possa estancar 291 essa demanda e que também venha para apresentar aos investidores o que eles precisam saber 292 antes da compra de um determinado imóvel em nossa cidade". O Conselheiro Felipe, destacou 293 que a presente resolução tem o condão de dar mais amparo para a equipe técnica do planejamento 294 ao analisar projetos nessa vertente. Que anteriormente, havia uma divergência de interpretação 295 com o decreto inicial, e daí partiu-se da ideia da resolução para deixar tudo um pouco mais claro. 296 O Conselheiro Gabriel Volpi apresentou mais uma dúvida sobre a metragem da aplicabilidade 297 da referida Resolução, nesse momento a Conselheira Ana Paula foi convidada à mesa para 298 explanar sobre o caso, onde assim o fez, nos seguintes termos: "Quando o decreto entrou em 299 vigor, alguns técnicos entenderam a ideia do decreto, que era a liberação até seis provimentos, 300 e outros técnicos foram pelo rigor da lei. Diziam que suspendia tudo, já que a gente estava 301 falando no de zoneamento. Então, começou até dentro da própria secretaria, um foi para um 302 lado, foi para o outro, um suspendeu, outro não suspendeu. Então, a gente procurou, olha...está 303 inseguro. A gente tem que melhorar isso até para dar uma segurança para o município. Em 304 algum momento, alguém vai questionar isso. Então, a gente procurou e deu essa ideia. Hoje, 305 alterar o decreto e realmente melhorar a redação. Hoje, passei a resolução do Conselho de ter 306 mais uma força, que realmente o Conselho estava se colocando com o mesmo funcionamento da 307 Secretaria, para segurar aquela lacuna da nossa legislação. Na verdade, não se mediou essa 308

distância na época dos zoneamentos, houve a ideia de se ter o escalonamento, porém nós 309 esquecemos que alguns terrenos estariam fora desses 100 metros de altura". 310

A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:52:12 min ao 00:55:05 min da presente 311 reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em 312 caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: 313 <https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow>. 314

Não havendo mais discussão sobre o assunto o Presidente colocou em votação nominal. Sendo a 315 proposta de Resolução Nº. 001/2025 do CONCIDADE aprovada por unanimidade dos 316 conselheiros presentes. Portanto, tendo em vista a aprovação da referida Resolução, a mesma 317 segue para a sua homologação e publicação legal, na forma do artigo 19 do Regimento Interno. 318 Na continuidade o Presidente passou para o item dez (10) da pauta, que diz respeito aos Assuntos 319 Gerais. O Presidente ressaltou que gostaria de tratar aqui, como já houve um debate no nosso 320 grupo, de WhatsApp, a composição do Conselho Gestor do FUNDURB, que, segundo a Lei 321 Complementar

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

87/2014, o Conselho Gestor do FUNDURB é composto pelo Presidente do 322 Conselho da Cidade, que o presidirá, pelo Secretário Municipal da Fazenda, Secretário Municipal 323 de Planejamento Urbanos, quatro representantes do CONCIDADE, sendo eles representantes da 324 sociedade civil organizada. Então, se for apresentado ao secretário indicações, ou se os 325 conselheiros querem fazer aqui indicações voluntárias, se houverem quatro conselheiros, será 326 feita de imediato a composição do conselho gestor. Caso houver mais de quatro, será proposta a 327 escolha através de votação. Desta forma foram apresentados os conselheiros, representantes da 328 sociedade civil, Sr. Gilberto, Sr. Giovani, Sr. Ângelo e Sra. Cláudia. O Presidente ressaltou que 329 diante aos nomes apresentados será confeccionado o decreto nomeando o Conselho Gestor de 330 FUNURB e se dará os inícios das atividades do Fundo. Passou-se então ao próximo ponto do 331 item referente aos Assuntos Gerais, sendo a leitura de expediente recebido pela presidência do 332 conselho, onde solicitou a leitura pelo Secretário, que assim o fez, onde destaca-se o pedido feito 333 pela ACIPEN da criação de cadeira representativa no núcleo da construção civil da ACIPEN no 334 Conselho da Cidade. Após a leitura do referido ofício o Presidente Patrick destacou que tal 335 expediente chegou até a presidência do Conselho para fins de criação de uma cadeira 336 representativa do Núcleo de Constituição Civil, da ACIPEN e que remeteu tal documentos ao 337 conhecimento de todos, onde em momento oportuno tal assunto será deliberado. Em seguida 338 passou a palavra ao Conselheiro Felipe que fez algumas considerações, nos seguintes termos: 339 “Nós recebemos esse pedido da ACIPEN, lá no Gabinete do Prefeito, e consideramos justo 340 colocar em votação, de uma forma mais transparente, o pedido do núcleo da Construção Civil, 341 visto a acrescente evolução do setor no município, e clamaram por essa cadeira, solicitaram que 342 eles tivessem representatividade aqui no CONCIDADE e consideramos justo colocar a análise 343 e posterior votação pelos conselheiros desse pedido”. Patrick destacou que o regimento é bem 344 omissivo nesse sentido. Que o mesmo fala sobre o número de representantes de cadeira, que segue 345 o próprio Estatuto da Cidade, obviamente, até a Lei Municipal. Que, no entanto, o intuito 346 realmente do ofício é dar conhecimento aos conselheiros desse pleito apresentado pelo Conselho 347 das Construções Civis onde o mesmo possa ser deliberado de forma interna nesta presidência, 348 para que seja alterado o eventual decreto ou a legislação, no intuito de que tenha a representação 349 desse pleito aqui no CONCIDADE. Não sei se algum conselheiro se opõe ou quer fazer alguma 350 complementação ou consideração sobre o ofício. Fez uso da palavra o Conselheiro Gilberto, 351 destacando que precisaria de um tempo para consultar a instituição que representa, porque não 352 gostaria de tomar uma posição pessoal sem consultar os superiores de sua entidade e dessa forma 353

não tomar uma decisão precipitada em um posicionamento pessoal. O Conselheiro Gabriel Volpi 354 ponderou que é importante que no CONCIDADE se tenha mais representações dos bairros 355 também. Que se tenha uma maior representatividade de moradores. Destacou que a 356 proporcionalidade precisa ser observada e que qualquer reestruturação proposta precisa ser 357 ponderada para não ferir a

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

representatividade social. O Conselheiro Felipe destacou a 358 importância das associações de moradores, mas que, portanto, deve acontecer para a próxima 359 composição do CONCIDEADE um edital de chamamento público, onde as associações deverão 360 preencher os requisitos legais para compor o conselho. O Conselheiro Ângelo destacou que todos 361 conselhos públicos, independentes de níveis (municipal, estadual ou federal), são compostos por 362 membros do governo da sociedade civil organizada. Sem nenhum demérito, por exemplo, as 363 associações de moradores. Informou que em outros municípios é muito comum que as 364 associações de moradores, se organizam entre si e elegem os representantes para fazer parte do 365 Conselho da Cidade. Entende que é difícil a cidade formar um conselho que venha contemplar 366 todas as associações existentes e por diante de tal motivo é importante essas entidades se 367 organizarem. Citou como exemplo, a cidade de Jaraguá do Sul, onde lá existia cerca de 24 368 associações de moradores e há muitos anos foi criada a Liga Jaraguarense de Associações de 369 Moradores, onde eles detêm o direito a uma cadeira no CONCIDEADE. Finalizou destacando que 370 as associações precisam se organizarem e que isso não é uma crítica, porém é impossível 371 contemplar todos esses representantes em qualquer conselho. 372

A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 01:03:44 min ao 00:10:20 min da presente 373 reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em 374 caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: 375 <https://www.youtube.com/watch?v=trsLZIDOrow>.  
376

Fez uso da palavra a Conselheira Cláudia, nos seguintes termos: “A informação que a gente 377 queria passar é que desde junho do ano passado existe um grupo de associações onde a gente 378 inclusive está abraçando associações que não são associações de moradores. Qualquer 379 associação ou grupo que exista na cidade, que esteja se legalizando ou já esteja legalizado, ele 380 faz parte das nossas reuniões, nós trazemos pautas das coisas que estão acontecendo na cidade. 381 Nasceu esse grupo de associações com essa confusão que aconteceu anteriormente entre a 382 SANTER e a ROGGA ali na Armação do Itapocoroy na construção daqueles dois prédios, então 383 ali houve uma união, houve uma necessidade dessa união, então saibam que existem. E isso é 384 um tema que a gente discute dentro desse grupo, é essa participação das associações, dos 385 diversos conselhos da cidade. Porque a gente vê que são as mesmas associações que participam 386 dos conselhos. Está lá eu, está lá fulano, está lá ciclano, somos as mesmas pessoas. Então, 387 estamos nesse movimento de ajudar quem não está regularizado a se regularizar para poder 388 entrar e poder fazer esse jogo do suplente e do titular. Mas eu gostaria de deixar registrado, 389 caso esse conselho acabe acatando a sugestão que da ACIPEN de entrar mais um conselheiro 390 do ramo da construção civil, para ser representado, que se abra mais uma possibilidade para 391 associação de moradores ser representada também, em termos de três associações. A gente 392 apresentou uma discussão no grupo, de quem sabe a gente colocar mais associação de 393 moradores aqui, porque vocês todos são técnicos. Vocês todos estão lidando com preço, com 394 altura, com trânsito, com o que está acontecendo. Nós somos o lado humano! Então, não

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

adianta 395 vocês fazerem o técnico e o humano não participar. O humano tem que estar aqui e fazendo 396 pergunta leiga e lembrando que é necessário pensar nas causas humanas. E é o humano que vai 397 trazer essa dúvida para vocês ajudarem a responder e crescer junto". Na continuidade, o 398

Conselheiro Gabriel Volpi, teceu comentários nos seguintes argumentos: "Presidente, em poucas 399 audiências, eu vejo que surgiu uma necessidade que a gente já discutiu aqui e eu acho que não 400 dá para esperar mais, que é a questão da regularização dessas vagas de estacionamento em área 401 de recuo para comércio. Se andarmos na Avenida Eugênio Krause, notarão que 90% das vagas 402 de estacionamento comerciais estão no recuo. E isso está interferindo nos empreendimentos, 403 como já discutimos nas últimas reuniões. Acaba-se acontecendo que os empreendimentos 404 projetam essas vagas para dentro de seu domínio, aprova-se porque a legislação assim permite 405 e depois não se tem as vagas previstas. Em Balneário Piçarras até vaga residencial já não é 406 mais obrigatório, mas comercial sim. Então eu gostaria de pedir, até me coloco à disposição 407 junto com à Secretaria do Planejamento Urbano para contribuir nessa alteração da legislação. 408 Haja vista que temos uma conferência já marcada para fazer essa regulamentação e permitir 409 que as vagas comerciais fiquem dentro do recuo. Isso vai regularizar tantos outros 410 empreendimentos que estão na Avenida Eugênio Krause, que hoje estão irregulares". Fez uso 411 da palavra, o Conselheiro André Serafim, nos seguintes termos: "Respondendo o Conselheiro 412 Gabriel Volpi, sobre a questão das vagas, até lá em Piçarras, o comercial também não é 413 obrigatório, também é optativo. Eles iam até fazer nessa última revisão do plano diretor, ia 414 entrar alguma coisa das vagas, mas foi suprimido. Eu acho, que legislar sobre esse tema é bem 415 importante mesmo, mas nós que somos arquitetos, a gente sabe que no urbanismo moderno se 416 fala muito da questão que se dá, o valor que se dá ao carro, o valor que se dá a uma vaga de 417 garagem ou de estacionamento. Então, a gente também acaba tendo a necessidade de buscar 418 uma decisão complexa sobre o referido tema. Você vai aplicar a previsão da vaga mesmo? Você 419 vai dispor desse espaço para um carro? Um espaço tão importante que é dentro da cidade para 420 o veículo. Essa é uma discussão que ela tem que vir, com certeza e é de suma importância. 421 Precisamos ter a mente aberta para entender a situação atual da cidade. Se faz necessário 422 ficarmos atento a forma de como é pensado o urbanismo atual. E, realmente, o carro não tem 423 sido pensado como, por exemplo, da importância da exigência da vaga. As vezes se imagina que 424 tal vaga não é mais aquilo tudo, só que em nossa cidade temos a complexidade de ser um polo 425 turístico. Quando o visitante vem para cá, onde é que ele vai deixar o carro? Às vezes é em dois, 426 três carros. Onde é que essas pessoas vão guardar os seus veículos? É uma situação muito 427 complexa! Por isso que este é um debate que tem que acontecer. A gente tem que ter a mente 428 muito aberta para conseguir entender e legislar a respeito desse tão importante tema". O 429 Conselheiro Gabriel Volpi, disse: "Complementando, que eu acho que hoje a gente não pode 430 pensar só em quem anda de carro. A gente precisa falar sobre o prestador de serviço, que eu 431 considero um problema nos empreendimentos que estão surgindo na cidade. Como irão fazer 432 nos empreendimentos com quase

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha**

**Data de Cadastro:** 18/10/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7680640    **Status:** Publicado  
**Data de Publicação:** 20/10/2025    **Edição Nº:** [4972](#)

---

100 unidades, onde os prestadores de serviços não têm onde 433 deixar o carro? Então isso acaba sendo inviável. As nossas ruas vão estar atoladas de 434 prestadores de serviços, de caminhões, máquinas, equipamentos pesados! Então é muito bonito 435 a gente pensar numa cidade ideal, porém até que se chegue nessa fase, não tem o que fazer. 436 Outra coisa que eu queria levantar também, só para concluir, presidente, é o fato que hoje nossa 437 legislação não permite rebaixar a guia toda para estacionamento. É preciso que tenha uma 438 distância de 5 metros. O exemplo é o que eu já citei do Edifício Itacolomi, na Praia Alegre. 439 Então, assim, em uma lateral inteira que se tem ciclofaixa é possível rebaixar essa guia toda, 440 porque ninguém vai poder estacionar ali de qualquer forma. Então, desta forma se abre vagas. 441 Então, a gente não está pensando em uma discussão que seja, ao meu ver, de que cidade nós 442 queremos ter. É algo que já acontece na nossa cidade. É algo real, é algo físico. E eu convido 443 todos vocês, no final de semana, a andarem na Avenida Eugênio Krause, eu andei e já 444

contabilizei mais de 90% do comércio ali estão nessa situação hoje. Nesse caso atualmente duas 445 situações aconteceram, ou foi fechado os olhos pela fiscalização passada, ou é um consenso 446 meio que social que que permite alterar o padrão depois da emissão do habite-se. Então, é trazer 447 a nossa legislação, que já está atrasada, para a vida real, para o dia a dia, que vai ajudar tanto 448 o empreendedor, tanto quem vai se regularizar, quanto a movimentação de trânsito na nossa 449 cidade. Obrigado! ". O Presidente Patrick retomou a palavra e ao verificar que não haviam mais 450 nada a se tratar, agradeceu a presença de todos conselheiros, conselheiras e demais presentes e 451 declarou encerrada a Primeira Reunião Extraordinária do CONCIDADE. Sem mais nada a 452 declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente 453 ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, e que será validada 454 pelas assinaturas da lista de presença anexa. 455

Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo 456 e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas 457 no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do 458 link:  
<https://www.youtube.com/watch?v=qc5fgV1OxJg&t=4438s>. 459

460

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 461

Secretário Presidente 462

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

