

CONCIDADE/PENHA MANDATO 2025-2028

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025.

Ao sétimo dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da Cidade para **segunda reunião extraordinária** do ano de dois mil e vinte e cinco. As dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se fazem presentes, na ocasião informou que a reunião está sendo gravada e posteriormente será disponibilizada no canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de Penha, e que servirá de base para elaboração da presente ata. Em seguida solicitou ao Secretário que fizesse a chamada nominal dos conselheiros titulares. Diante a chamada nominal foi constatada as presenças dos conselheiros a seguir: Representantes do Poder Público: Prefeitura e Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, os senhores: **Sr. Patrick Paulo dos Santos, Sr. Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior, Sr. Leandro de Lima Borba, Sr. Rafael Reis e Sr. João Plácido Vieira Júnior**. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de Diretores Lojistas – CDL, **Sr. Ângelo Piazero Júnior**; Representante do Núcleo de Turismo, **Sr. Daniel Ribeiro**; Representante do Seguimento Imobiliário com atuação do Município, **Sr. Fabiano da Silva**; Representante do ramo da Atividade Pesqueira, Agricultura e/ou Aquicultura com atuação do Município, **Sr. Giovani da Rocha**; Representante dos Profissionais Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no município, **Sr. Gabriel Volpi**; Representante da Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SC, **Dr. Gabriel Fernando Mendes**; Representante de Moradores de Bairros, **Sra. Cláudia Wieczorek** – representando a Associação AMAQ e **Sra. Patsy Lange** – representando a Associação AMAPG. Também estava presente o suplente, **Sr. Roberto Kwon**. Se fizeram presentes também demais moradores e cidadãos, conforme assinaturas constantes na lista de presença em anexo. Em ato contínuo o Presidente constatou que a reunião atingiu o quórum previsto no Regimento Interno e declarou aberta a **SEGUNDA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA** do CONCIDADE/PENHA. Após a abertura solicitou ao secretário Leandro de Lima Borba para que procedesse com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura destaca-se a seguinte ordem do dia: 1-Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2-Votação da **Ata da 3ª Reunião Ordinária**, realizada em 02/09/2025; 3-Votação da **Ata da 7ª Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia **09/09/2025**, com apresentação do RIV/EIV pela empresa **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, referente ao “**EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA**” – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025; 4-Votação da **Ata da 8ª Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia **11/09/2025**, com apresentação do RIV/EIV pela empresa **RT49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, referente ao “**PENHA EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL**” – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025; 5-Votação da **Ata da 9ª Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 021/2025, publicado em

26/08/2025, que foi realizada em 25/09/2025, com apresentação do RIV/EIV pela empresa **VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA.** - Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025; 6-Dar ciência ao Conselho do EIV/RIV da empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – CNPJ Nº. 01.099.093/0001-16 – EMPREENDIMENTO: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E COMERCIAL “RESIDENCIAL VISION”** (Protocolo 1DOC Nº. 11.194/2024), divulgado através do edital nº. 022/2025 (publicado no DOM/SC – edição nº. 4943 do dia 17/09/2025 e divulgado no site do Município na mesma data); 7-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **HR ALUGUEL DE IMÓVEIS LTDA**, referente ao **“GALPÃO COMERCIAL”** – Protocolo 1DOC nº. 7.684/2024 – **Audiência Pública realizada em 12/08/2025**, convocada através do edital nº. 010/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4889, em 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 8-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **GE10 EMPREENDIMENTO LTDA** – Protocolo 1DOC nº. 9.541/2024 – **Audiência Pública realizada em 13/08/2025**, convocada através do edital nº. 011/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4889, em 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 9-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, referente ao **“EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA”** – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025 – **Audiência Pública realizada em 09/09/2025**, convocada através do edital nº. 019/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do município na mesma data; 10-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **RT49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, referente ao **“PENHA EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL”** – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025 – **Audiência Pública realizada em 11/09/2025**, convocada através do edital nº. 020/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do município na mesma data; 11-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA.**, referente ao Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025 – Audiência Pública a ser realizada no dia 25/09/2025, convocada através do edital nº. 021/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4924, em 26/08/2025 e no site do município na mesma data; 12-Leitura da Resolução Nº. 03/2025-CONCIDADE/PENHA **“QUE DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE DIVULGAÇÃO, POR MEIO DE PANFLETAGEM NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO ATRAVÉS DE MÍDIA FÍSICA E DIGITAL, DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DESTINADAS À APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV”**; 13-Leitura do Ofício Nº. 773/2025, encaminhado pela Câmara de Vereadores de Penha, no dia 28 de agosto de 2025; 14-Leitura do Memorando Nº. 9.528/2025-1DOC da Secretaria do Planejamento Urbano do Município de Penha; 15-Leitura do Protocolo Nº. 3.165/2025; e, 16- Assuntos Gerais. Retomando a palavra o Presidente Patrick colocou em apreciação e votação a Ata referente à 3ª Reunião Ordinária, realizada em 02/09/2025, a Ata da 7ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia 09/09/2025, a Ata da 8ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia 11/09/2025 e a Ata da 9ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 021/2025, publicada em 26/08/2025, que foi realizada no dia 25/09/2025. Verificando-se que tais atas foram previamente encaminhadas aos conselheiros por meio do grupo oficial de WhatsApp, para conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se dispensou a leitura integral dos documentos no momento. Diante ao fato, o Presidente indagou se havia algum conselheiro com a necessidade de apontar alguma correção ou sugestão, que se manifestasse. Não havendo manifestações o Presidente colocou as referidas atas em votação,

as quais foram aprovadas por unanimidade dos Conselheiros presentes. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente abriu o item seis da pauta, onde deu ciência ao Conselho da publicação do EIV/RIV da Empresa ENGEOFFICE Construção civil LTDA., referente ao condomínio residencial multifamiliar e comercial Vision, sob o protocolo 11.195/2024. O mesmo foi divulgado pelo edital número 022/2025, publicado no DOM/SC no dia 17 de novembro de 2025, e fica disponível para consulta pública no site da prefeitura por até 30 dias, antes da realização da audiência pública para votação. Na sequência passou aos itens 07, 08, 09, 10 e 11 da pauta, referente as deliberações e votações. Comunicou aos presentes que o item 10 foi retirado da pauta, onde o EIV apresentado pela empresa RT49 Empreendimento Imobiliário SPE, referente ao empreendimento “PENHA EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL” – sob o protocolo 1DOC nº. 5.539/2025, onde na audiência pública realizada no dia 11/09/2025 houve a solicitação por parte de Conselheiros da necessidade de complementação do referido estudo. Que, portanto, mesmo a empresa apresentando tais informações, não foi possível dar a publicidade a tais documentos e por tais motivos o mesmo foi retirado de pauta nesta ocasião. Dando continuidade, o Presidente Patrick abordou o item 07 da pauta, referente a deliberação e votação do RIV apresentado pela empresa HR ALUGUEL DE IMÓVEIS LTDA, referente ao “GALPÃO COMERCIAL” – Protocolo 1DOC nº. 7.684/2024. A audiência pública foi realizada em 12/08/2025. Destacou que na audiência pública tivemos alguns encaminhamentos que foram apresentadas pelo requerente e publicadas no site do município, além de terem sido enviadas no grupo de WhatsApp. Na sequência abriu a palavra para manifestações. Fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi nos seguintes termos: *Presidente, acho interessante, principalmente quando tem um retorno, explicar, até gravar para quem está assistindo, o que foi complementado. Pelo que entendi da empresa, eles se comprometeram ali na retificação do EIV, explicaram sobre a drenagem, toda essa parte que foi questionada, mas o ponto principal, que eu acho que a gente tem que discutir, é a questão da rua, porque o acesso da apresentação deles seria por um acesso atrás do terreno onde será edificado o empreendimento, dentro do bairro de São Cristóvão. Ali sabemos que tem uma rua pavimentada em lajota e outra de barro. Sabemos que a empresa está em fase de estudos, solicitando a liberação para a construção de um acesso as margens da BR 101. Porém, sabemos que isso levará tempo e custa caro para fazer. Então, o impacto principal, que é as ruas que eles utilizarão, não foi abordado. Pelo que eu li no EIV, eles propuseram um projeto de melhoria, porém não se comprometem em executar uma obra de calçamento na via. Verifiquei que eles também se comprometeram com a manutenção. Porém, se der problemas na via e for constatado que a causa for da empresa. Ao meu ver, isso é um compromisso, ou seja, é uma obrigação passível do empreendimento. Então, eu penso que deveria ser discutido quem vai ser o responsável por tais danos. Sabemos que essa rua vai ter poeiras, vai ter buracos, vai sofrer impactos. A pavimentação ali quem conhece sabe que não é aquele tipo de pavimento que aguenta todo o peso de caminhões transitando na via. Portanto, percebe-se que não veio nenhum representante da empresa para conversar sobre tais assuntos, penso que deveríamos discutir antes de votar. Sei que não seria justo o empreendedor pagar todo o asfalto, né? Mas, acredito que uma conversa com a Prefeitura, ofertando-se um percentual da obra, uns 20% do pavimento da rua seria uma aceitável proposta de contrapartida neste caso”.* O Presidente Patrick salientou que esse ponto foi discutido na audiência pública, onde a empresa apresentou uma declaração mencionando que **“caso houver avarias na rua, considerando que o acesso secundário à empresa será feito pela Rua Vereador João Manoel Bento, pavimentada com lajotas sextavadas de concreto e, considerando o volume de caminhões previsto para a implantação e operação, reconhecemos que pode haver danos na**

infraestrutura. Por isso, se houver qualquer problema ou desgaste na pavimentação da rua Vereador João Manoel Bento, comprovadamente causado pela nossa atividade, a empresa se responsabiliza totalmente pelos custos e pela execução dos reparos". Como foi abordado pelo Conselheiro Gabriel Volpi, isso é obrigação da empresa. Destacou que o empreendedor não apresentou nenhuma outra medida mitigadora mais eficaz, enfim, para o pavimento ou algo do tipo, mas se comprometeram a arrumar a estrada caso dê algum problema. Na sequência, fez uso da palavra o Conselheiro Leandro nos seguintes termos: *"Sr. Presidente e demais conselheiros, defendo aqui a responsabilidade do Município em oferecer e construir a infraestrutura necessária. Também defendo o lado da empresa, o aspecto econômico — afinal, esse empreendimento vai gerar empregos, movimentar o comércio local e aumentar a arrecadação de tributos. Entendo e considero legítima a preocupação do Conselheiro Gabriel e também do Presidente, mas acredito que precisamos olhar para frente. Como se diz, para fazer uma omelete, é preciso quebrar alguns ovos. Pode até haver algum transtorno nessa fase inicial, mas, segundo informações extraoficiais, o galpão deve ser alugado pela empresa vizinha, o que indica que toda a operação será feita através de um acesso já existente junto à BR 101. Assim, quero acreditar que os impactos serão mínimos — embora reconheça que imprevistos possam ocorrer. De qualquer forma, reafirmo meu apoio ao empreendedor e ao desenvolvimento econômico. Esse tipo de investimento traz benefícios reais, principalmente na geração de empregos para pessoas que hoje estão em áreas próximas à BR-101, sem acesso adequado a transporte público ou infraestrutura. Estamos falando de um galpão de grandes proporções — cerca de 15 mil metros quadrados, um investimento considerável naquela localidade. E desta forma, acredito que o retorno em arrecadação, especialmente pelo ISS, ajudará na arrecadação municipal que poderá ser investido em saúde, educação e melhorias para o Bairro. Por isso, manifesto meu voto de confiança à empresa e ao empreendimento*". O Conselho Rafael Reis, salientou que cabe lembrar que o empreendimento deverá ser tributado também pela taxa do FUNDURB, onde o referido valor também poderá ser destinado em compensação de infraestrutura da região. Fez uso da palavra a Conselheira Patsy, nos seguintes termos: *"Concordo com o que o Conselheiro Gabriel falou. Ninguém é contra empreendimento, isso está claro. A questão é saber se a gente vai resolver o problema antes ou depois. Acho que é só uma questão de como vamos resolver isso. Aqui a gente tem a chance de decidir antes e ver como vai ficar a rua, ou deixar ela em bom estado para a população que vai usar e para quem mora por perto. Então, é meio diferente de estar a favor ou contra, é mais tipo adicionar um ponto ou uma condição. No sentido de se propor uma parceria*". O Presidente Patrick argumentou que a empresa declarou dessa possibilidade de eles recuperarem a via, mas não apresentaram nada mais além disso. A gente até sugeriu uma pavimentação, mas eles não chegaram a um acordo. Fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Mendes, nos seguintes termos: *"Para complementar o que o Conselheiro Leandro e o Conselheiro Rafael falaram, apesar de eles não se comprometerem, acredito que, para desenvolver a atividade deles, a manutenção dessas estradas é do interesse deles mesmos. Então, mesmo sem compromisso, acredito que vão manter essas estradas de forma adequada para o desenvolvimento da atividade. Também não dá para atribuir esse ônus a um empreendedor, esse ônus pertence ao poder público. Penso que a gente não tem respaldo legal para exigir isso do empreendedor. Essa é a minha opinião*". O Conselheiro Gabriel Volpi argumentou: *"Penso em duas situações. Primeiro, tipo meu pai, que todo mundo conhece, tem uma empresa hoje numa rua que tem outra empresa na esquina, um bar na outra esquina, e a rua está movimentada. Se a gente pensar no comércio na rua, para ter o desenvolvimento da cidade, a gente tem que dar espaço. Acho que isso é justificável. Mas a gente tem que pensar que também*

estamos num outro momento da cidade. Todo mundo lembra quem é da Penha, de quando criaram a Rodovia Transbeto, a gente pegou todo aquele fluxo de caminhão, de turista andando na rua, quanto tempo nossa via durou? Então, são esses pensamentos. Eu acho que sim, tem que ser aprovado, tem que ter a garantia do FUNDURB, e quanto vai ser? Do jeito que está hoje, a gente não sabe. Já tivemos algumas situações que foram transferidas do negócio de Empresa que foi tributada pela taxa do FUNDURB, que tiveram um impacto grande, e uma parte pequenininha foi dada, e não sei quantas vezes, ninguém sabe para onde foi esse dinheiro. Então, hoje, contando com o FUNDURB é para investir em infraestrutura por 10 anos, vou ser bem sincero, porque até hoje a gente não sabe como isso foi aplicado. Acho que, pelo menos, a empresa tem que sair na Rua do Barro, tem que passar um caminhão pipa molhando essa rua. Então, esse é o mínimo de manutenção que a gente tem que fazer, que a gente tem que cobrar, para ser aprovado. Desde a nossa associação, quando a gente se reuniu, falou bastante sobre isso, sabe? Acho que está na hora da empresa entrar, né? Quem vai investir essa grana toda? Pavimentar a rua é um investimento para melhorar o lugar. Sabendo-se que ela vai ter que investir lá. Eu acho que alguém do nosso lado pode se proteger e exigir, porque a audiência pública serve para isso, para a gente mostrar qual é a necessidade, já que os moradores do bairro vão aparecer e cobrar da gente. Eu queria ver se fosse ali no meio da Armação, se fosse uma rua de bairro, queria ver se os moradores deixariam passar por ali. Não deixariam. Se fosse na Praia Alegre, na entrada da cidade, se não fosse, se o caminhão passasse na entrada da Praia Alegre, não passaria. Por que passaria lá em São Cristóvão? Acho que a gente tem que pensar bem nesse lance todo. A cidade tem que ser igual para todo mundo". **Finalizada a discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado pela maioria absoluta com voto contrário do Conselheiro Gabriel Volpi.** Passando-se ao oitavo item, referente a deliberação do EIV apresentado pela empresa GE10 Empreendimento LTDA – Protocolo 1DOC nº. 9.541/2024 – Audiência Pública realizada em 13/08/2025. Nesta audiência pública, também tivemos algumas dúvidas que foram apresentadas pelo requerente, publicadas no site da prefeitura e enviadas para o grupo oficial de WhatsApp dos conselheiros. Basicamente, as dúvidas e observações são sobre as vagas de garagem que foram apresentadas, complementadas e estão publicadas nos portais já citados. Na continuação o Presidente abriu a palavra aos conselheiros, onde o Sr. Gabriel Volpi, que assim destacou: “A cobrança feita nesse EIV foi um avanço, uma melhora, porque o nosso maior problema era o estacionamento comercial. Hoje a gente está numa baita diferença se comparado com Balneário Piçarras, que liberou as vagas, não cobrou por elas e deixou a mobilidade e a responsabilidade de investir para quem quiser. Penha, não. Isso é algo que a gente está na frente de muitos municípios. A mobilidade é importante para nossa cidade e é responsabilidade de todo mundo. Então, quando a gente traz isso para a discussão e a empresa consegue disponibilizar, acho que tinham umas 10 (dez) vagas na frente, isso ajuda muito. Para a gente, é um avanço, porque vimos que audiência serviu para um pedido de melhoria junto com a empresa. A empresa entendeu, sabe? Então, desse lado, acho que foi muito positivo para todo mundo e até serve de exemplo para as próximas iniciativas”. **Finalizada a discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos presentes.** Passando-se ao nono item – Deliberação e votação do EIV apresentado pela empresa RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA, referente ao “EMPREENHIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA” – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025 – Audiência Pública realizada em 09/09/2025. Destacou que nessa audiência, tivemos alguns encaminhamentos, que foram apresentadas pelo requerente, publicadas no site da prefeitura e também transmitidas no grupo. Basicamente foram apontamentos sobre as vagas de garagens, vagas simples, vagas para PCD, vagas para

visitantes que foram ampliadas, questões de drenagem urbana, questões sobre a implantação do prédio, o trânsito de veículos, resumindo, vários pontos que foram esclarecidos e complementados pelo solicitante e estão publicados no site da prefeitura. **Não havendo discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos presentes.** Passando-se ao décimo primeiro item – Deliberação e votação do EIV apresentado pela empresa VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA, referente ao Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025 – Audiência Pública realizada em 25/09/2025. Destacou que não houve nenhum encaminhamento na audiência pública. **Não havendo discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos presentes.** Na continuidade o Presidente passou ao decimo segundo item, solicitou ao Secretário a Leitura da Resolução nº. 03/2025, “que trata da obrigação de divulgação por meio de panfletagem na área de influência direta do empreendedorismo, utilizando mídias físicas e digital, das audiências públicas destinadas à apresentação e discussão de estudo de impacto de vizinhança – EIV”, a qual foi lida na íntegra. Passando-se ao item décimo terceiro, o Presidente solicitou ao Secretário a leitura do Ofício 732/205, enviado pela Câmara de Vereadores de Penha, em 25/08/2025, referente a solicitação de conferência pública no objetivo de adequação do sistema viário da Rua Tiradentes. Conforme informado pela Secretaria de Planejamento, a referida via possui uma largura de 10 metros. No entanto, a Lei Municipal 206 de 1970, que deu o nome, fixou a largura em 8 metros. Posteriormente, a Lei Complementar 05 de 2008, no seu Artigo 12, alterou o Anexo 2, Mapa do Sistema Viário da Lei Complementar 02 de 2007, Plano Diretor Municipal reduzir a largura da Rua Tiradentes de 20 metros para 12 metros. Diante dessa inconsistência, é preciso atualizar o mapa do sistema viário para definir a largura efetiva e consolidada de 10 metros. Também é necessário que, após a audiência pública, os documentos pertinentes sejam enviados à Câmara de Vereadores para a devida tramitação do projeto de lei correspondente. Ofício assinado pelo vereador Mauricio da Costa. Passando-se ao item decimo quarto, o Presidente solicitou ao Secretário para que fizesse a leitura do memorando nº. 9.528/2025 da Secretaria do Planejamento Urbano de Penha, que apresenta proposta de alteração da Lei Complementar nº. 02/2007, conforme a Lei Federal nº. 13.913/2019, que modificou a Lei 6.766 de 19/12/1979, o qual foi lido na íntegra. Referente ao assunto proposto o Presidente Patrick fez as seguintes ponderações: *“O município celebrou um acordo com o Ministério Público de Santa Catarina com a finalidade de não ficar remendando o Plano Diretor de Penha, no sentido de não fazer alterações neste período, onde estamos na fase de tramitação do MasterPlan e da necessidade da revisão do plano diretor que já está em fase de estudos para contratação. Desta forma, ficou estabelecido para que o CONCIDADE não fique cancelando essas pequenas revisões do plano, chegamos a um consenso com a promotoria para obstar por hora essas alterações que não atendessem a coletividade, enfim, e priorizar a revisão geral do Plano Diretor que já está atrasado a quase oito anos. Portanto, por hora acredito que esse ano seja muito improvável a realização de conferência pública para alterar o Plano Diretor. Porém, a proposta de alteração ficará anotada para uma proposta junto ao Ministério Público, haja vista, que ficou uma ressalva que caso for uma proposta que atenda a coletividade possa ser deliberada e analisada”*. O Conselheiro Leandro destacou que as duas demandas são coletivas. Se for analisado a questão da Rua Tiradentes hoje está com um trânsito muito complicado. Chamou atenção que a Conferência Pública deve ser precedida por uma Pré-Conferência pública e que somando-se esses dois eventos, já temos que respeitar um período de sessenta dias. O Conselheiro Gabriel, ponderou sobre a importância de a Secretaria do Planejamento fazer um levantamento, porque tem várias ruas que estão nessa mesma situação. Que no Bairro São Nicolau, por exemplo, existem muitas áreas já consolidadas, que são áreas urbanas, mas o

morador não consegue regularizar porque a rua apresenta um problema enorme, e no fim das
 contas, essa área urbana está ficando de fora e o morador não tem como regularizar. O
 Presidente Patrick reforçou que concorda e como já explicado, tem que ser algo que sirva para
 a comunidade. Que não é tudo que será bloqueado por hora. Portanto, essas resoluções serão
 estudadas com calma, juntamente com a equipe multidisciplinar da SEPLAN e, se for o caso, será
 agendada a pré-conferência, a conferência pública, e todos os demais atos necessários para se
 atender a demanda. Na continuidade, passou-se ao item 15 – Leitura do Protocolo nº.
 3.165/2025. O Presidente explicou que é sobre um protocolo que já foi enviado ao grupo oficial
 do WhatsApp do Conselho, referente a demanda apresentada pelo Sr. Arão Domingos da Costa,
 onde o requerente solicita a emissão do alvará de construção da edificação de um
 empreendimento que fica localizado na Avenida São João, nº. 200 – Bairro de Armação do
 Itapocoroy. Que o processo tramitado na Secretaria de Planejamento e enviado a este Conselho
 pelo Ofício nº 54/2025, no qual o analista responsável registrou o seguinte: ***“conforme
 solicitado nas análises anteriores, por favor, relacionem o quadro com a indicação do local
 no curso d’água, uma seção existente sem rede de esgoto e a respectiva distância até o
 trabalho, além do curso d’água canalizado para que possamos orientar o Conselho
 Municipal da Cidade de PENHA sobre a decisão referente à faixa sanitária”***. Assim, o
 processo foi enviado a este colegiado com o objetivo específico de obter uma decisão sobre
 essa faixa sanitária, devido a uma falha identificada na legislação municipal sobre o assunto.
 Esse é o resumo dos fatos. Portanto, este é o protocolo que está em pauta no momento, onde o
 mesmo, foi enviado ao grupo para o conhecimento dos Conselheiros. Também foi enviado um
 vídeo do empreendimento, para que os Conselheiros tivessem uma ideia de onde era o
 empreendimento o qual foi transmitido a todos os presentes. Na continuidade o Presidente
 pontuou que basicamente, o Conselho tem se manifestado sobre essa questão sanitária, onde o
 município ainda não regulamentou. Destacou que o Conselheiro Rafael Reis poderá falar com
 mais propriedade sobre o assunto. Que o município não tem uma lei municipal que regule o
 assunto, então o analista entendeu que isso configura uma omissão legislativa. Que a referida
 analista sentiu essa dúvida e enviou essa petição ao conselho para que a gente pudesse discutir
 o assunto. Patrick pontuou que fez uma proposta de encaminhamento através da presidência
 que será encaminhada ao Secretário para leitura, para que no final se possa debater sobre o
 tema. Porém, tomei cuidado sobre a competência do Conselho, como um órgão colegiado
 consultivo, com base na nossa legislação municipal, no nosso regimento interno, no caso que
 estamos analisando, que, aliás, passou pela análise do próprio IMAP. Aproveito também para
 cumprimentar o Conselheiro Matsuda, que pode falar com mais propriedade sobre o assunto e
 trazer informações sobre o caso na área ambiental. E, enfim, dou algumas orientações para que
 possamos deliberar hoje, visto que temos quórum, para que ao final possamos enviar esse
 protocolo à Secretaria do Planejamento Urbano e seguir o processo normal. Pediu para que o
 secretário fizesse a leitura da proposta primeiro, e que depois passaria a palavra ao Conselheiro
 Matsuda para falar sobre as questões ambientais, que são bem importantes nesse caso, e
 também, ao Conselheiro Rafael, caso quiser falar sobre algum assunto relacionado à Secretaria
 do Planejamento. O Secretário fez a leitura da proposta na íntegra, conforme abaixo: ***“Prezados
 Conselheiros e Conselheiras. O processo em análise nos apresenta uma questão fundamental:
 como agir diante da omissão da nossa legislação municipal sobre "faixas sanitárias" em áreas
 urbanas consolidadas. Nosso objetivo hoje é definir um encaminhamento que seja,
 simultaneamente, legal, tecnicamente correto e que viabilize o desenvolvimento ordenado do
 município. I - DA COMPETÊNCIA DESTE CONSELHO. Inicialmente, é imperativo
 delimitar nosso papel. Conforme o Art. 176 do Plano Diretor e o Art. 4º de nosso Regimento***

Interno, somos um órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa sobre políticas de desenvolvimento urbano, e não um órgão de licenciamento. Nossa função é estratégica e de caráter geral. Portanto, declaro que este Conselho não possui competência legal para aprovar ou negar o alvará específico em análise. Tentar fazê-lo seria usurpar a função técnica que a lei atribui à Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e aos órgãos ambientais. II - **SOBRE A INVIABILIDADE DE CONVOCAÇÃO DE CONFERÊNCIA PÚBLICA.** Antecipando um possível debate, esclareço que a convocação de uma Conferência Pública para decidir este caso é juridicamente inviável. O Art. 169, §2º, do Plano Diretor é taxativo ao limitar a convocação de Conferência Extraordinária à "deliberação sobre proposta de alteração do Código Urbanístico". A análise de um alvará não se enquadra nesta hipótese. A Conferência da Cidade serve para criar as regras do jogo. A aplicação dessas regras no dia a dia é uma função técnica da Prefeitura. Submeter um ato administrativo vinculado, como um alvará, a uma deliberação política criaria uma profunda insegurança jurídica, afastando investimentos e violando a legalidade. III - **DA ANÁLISE TÉCNICO-LEGAL: O FIM DA CONTROVÉRSIA.** A concessão de alvarás de construção pela Administração Pública classifica-se como um **ato administrativo vinculado**. Isso significa que, uma vez que o particular cumpre todas as exigências estabelecidas na legislação aplicável, a emissão da licença não é uma faculdade, mas um **dever** do administrador. Nesse sentido, não há margem para discricionariedade ou para a criação de novas exigências que não encontrem amparo legal. A análise do Poder Público deve se limitar a verificar a conformidade do projeto com as normas vigentes. Se o projeto é legal, o alvará deve ser concedido. A controvérsia central reside em determinar se a área objeto do projeto se enquadra na definição de Área de Preservação Permanente (APP), nos termos do Código Florestal. Diante da omissão da legislação municipal de Penha/SC sobre o tema, a solução jurídica correta é a aplicação da norma federal, que detém hierarquia superior. Contudo, a aplicação da lei não é automática e depende de uma constatação fática e técnica: a feição hídrica em questão é um curso d'água natural ou um canal artificial? A resposta a essa pergunta não é matéria de direito, mas de **prova técnica**, cuja competência para produção recai sobre o órgão ambiental responsável — no caso, o Instituto Municipal do Meio Ambiente de Penha (IMAP). Apenas um parecer técnico emitido por este órgão pode classificar a natureza do corpo d'água e, consequentemente, definir a existência ou não de uma APP em suas margens. Para dirimir a questão, o IMAP emitiu o **Parecer Técnico nº 218/2025**, que é inequívoco ao afirmar que "**no trecho de canalização de curso d'água do imóvel [...] não há Área de Preservação Permanente (APP) de Curso D'água.**" Embora o documento mencione, em um segundo momento, uma sobreposição do imóvel com APP, essa informação se refere a outra porção do terreno, e não à área específica onde a obra (canalização) foi autorizada e será executada. A análise para a concessão do alvará deve se ater estritamente ao local da intervenção, sobre o qual o órgão técnico foi categórico ao afastar a existência de APP. Ademais, o requerente já possui a **Autorização Ambiental nº 7.673/2024** e o **Parecer Técnico nº 35.567/2024** para a própria canalização, o que demonstra sua boa-fé e reforça o princípio da confiança legítima, que deve guiar a relação entre o cidadão e a Administração Pública. O procedimento adotado — diagnóstico técnico pelo órgão ambiental municipal para definir a natureza do corpo hídrico em área urbana — já foi validado pelo **Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC)** em caso análogo. No julgamento do **Agravo de Instrumento nº 0905850-91.2016.8.24.0038**, o TJSC decidiu que a correta identificação de um curso d'água como natural ou artificial, realizada pelo órgão ambiental competente, é o instrumento adequado para determinar a aplicação ou o afastamento das regras de APP do Código Florestal. Naquela ocasião, constatou-se que se

368 *tratava de um canal de drenagem artificial, afastando-se a exigência de recuo. Portanto, com*
 369 *a apresentação do parecer técnico, não resta mais qualquer óbice fático ou jurídico que*
 370 *justifique a não expedição do alvará, desde que os demais requisitos urbanísticos do projeto*
 371 *estejam em conformidade. IV- **PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO DA PRESIDÊNCIA.***
 372 *Diante do exposto, e considerando a superação da controvérsia técnica, submeto à deliberação*
 373 *deste colegiado a seguinte proposta de encaminhamento, a ser formalizada em parecer:*
 374 **DECLARAR** a incompetência do Conselho da Cidade para deliberar sobre o mérito
 375 (aprovação ou negação) do processo de alvará em questão, por se tratar de ato de
 376 licenciamento de competência exclusiva da Secretaria de Planejamento (SEPLAN).
 377 **RECOMENDAR** formalmente à SEPLAN que, com base no **Parecer Técnico IMAP nº**
 378 **218/2025**, e atendidas as demais normas urbanísticas, **promova o imediato prosseguimento do**
 379 **processo e o consequente deferimento do pedido de alvará de construção**, por se tratar de ato
 380 vinculado cujo requisito técnico-ambiental encontra-se devidamente satisfeito. **INSTAURAR**,
 381 no âmbito deste Conselho, Grupo de Trabalho com a finalidade de estudar e apresentar, no
 382 prazo de 90 (noventa) dias, minuta de projeto de lei para regulamentar as faixas sanitárias em
 383 áreas urbanas consolidadas, sanando a omissão legislativa identificada. Submeto a presente
 384 proposta à deliberação”.

385 *A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:59:55 min ao 01:11:50 min da presente*
 386 *reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em*
 387 *caso de dúvidas a gravação seja assistida no link:*
 388 <https://www.youtube.com/watch?v=YTueYUUTOmY&t=4126s> .

389 Na continuidade o Presidente colocou em deliberação o encaminhamento da proposta em
 390 declarar a incompetência do CONCIDADE para deliberar sobre o mérito, aprovação ou rejeição do
 391 empreendimento, do processo do alvará de licença em questão, por ser um ato de licenciamento de
 392 competência da Secretaria do Planejamento Urbano do Município de Penha. Recomendar
 393 formalmente a SEPLAN, com base na análise técnica do IMAP 218/2025 e em conformidade com
 394 os demais padrões urbanísticos, a aprovação e a continuidade do processo e, consequentemente,
 395 a aprovação do pedido para a obra, já que é um ato vinculado cujo requisito técnico e ambiental
 396 está claramente atendido. E, por fim, será criado, dentro deste Conselho, um grupo de trabalho
 397 com o objetivo de estudar e apresentar, no prazo de 90 dias, as propostas de uma minuta de lei
 398 para regular a proteção dos cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. Apontando uma falha
 399 legislativa identificada. O Conselheiro Matsuda pontuou a necessidade da alteração no último
 400 parágrafo, para não confundir uma área de preservação, que não seria uma área de proteção,
 401 mas sim uma área sanitária. Que desta forma não será tal área confundida com APP. O Presidente
 402 colocou a matéria em votação que foi aprovado por unanimidade dos presentes. Assim sendo, a
 403 proposta será apresentada à SEPLAN com as recomendações e, na próxima reunião ordinária, será
 404 formada um grupo de trabalho para a possível alteração da legislação que diz respeito ao assunto. Na
 405 sequência, foi abordado o último assunto da reunião, as questões de assuntos gerais. O Presidente
 406 pontuou que referente ao FUNDURB, que foi assunto neste Conselho. Sendo que o decreto já está
 407 pronto e será publicado no dia de amanhã com os membros indicados na primeira reunião
 408 extraordinária. Que tão logo for publicado o referido decreto, o mesmo será disponibilizado no grupo
 409 oficial de WhatsApp do Conselho com os nomes de todos os integrantes. Na continuidade
 410 solicitou ao Secretário que fizesse a leitura do Ofício nº. 015/2025-CONCIDADE,
 411 encaminhado ao Sr. Felipe Amandio Schorn – referente ao Protocolo nº. 7.684/2024, nos
 412 seguintes termos: “Vimos, por meio deste, comunicar que o pedido de **Certidão de Uso de Solo**,

apresentado por Vossa Senhoria, foi objeto de análise na **1ª Reunião Extraordinária do Conselho da Cidade de Penha – CONCIDADE**, realizada no dia **15 de agosto de 2025**. Na ocasião, os conselheiros deliberaram pela necessidade de complementação de informações a respeito do requerimento, com o objetivo de subsidiar a apreciação e a votação do colegiado. Entre os questionamentos levantados, destacamos: a) a atividade pretendida não afetará a vizinhança com odores e possíveis vazamentos de resíduos? b) a rua onde se localiza o terreno destinado à implantação do empreendimento tem capacidade para suportar o volume de caminhões que executarão suas operações? c) quais medidas mitigadoras a empresa apresentará em relação aos possíveis danos que os veículos (caminhões) possam causar na estrada de acesso ao empreendimento? d) qual a distância entre o empreendimento e o local de recepção do material orgânico (destino final)? Dessa forma, solicitamos que as informações acima sejam encaminhadas a este Conselho, a fim de possibilitar a continuidade da análise e deliberação do pedido”. Por não haver mais manifestações o Presidente Patrick Paulo dos Santos agradece a presença de todos, e encerra a reunião. Sem mais nada a declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista de presença anexa.

Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do *YouTube*, através do link: <https://www.youtube.com/watch?v=YTueYUUTOmY&t=4126s>.

Leandro de Lima Borba

Secretário

Patrick Paulo dos Santos

Presidente

PREFEITURA DE PENHA
CONCIDADE/PENHA – MANDATO 2025-2028
SECRETARIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

DECRETO Nº. 4.433/2025

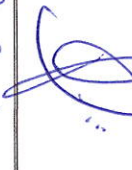

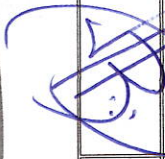
2ª REUNIÃO

***** EXTRAORDINÁRIA *****


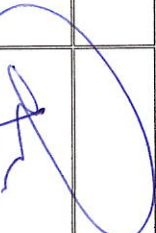
EDITAL Nº. 023/2025 – SCMC

Data: **07 de outubro 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
PREFEITURA MUNICIPAL	Luiz Américo Pereira Dr. Patrick Paulo dos Santos (Representante do Prefeito)			
	Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior		Dr. Dimian Elder Rosini	
	Leandro de Lima Borba		Ana Paula Rodrigues Gonçalves	



CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SC	Felipe Franco Bieging		Rafael Reis	
	André Serafim		Ricardo Francisco das Neves	
	Susan Corrêa		Mário Dionísio Moser	
	João Plácido Vieira Júnior		Laércio Joaquim Floriano Júnior	
	Adriano Cunha		Moacir Breithaupt	
	Stefânia Adaime Veit		Cleudson José Figueira	


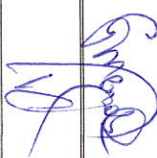

SOCIEDADE CIVIL

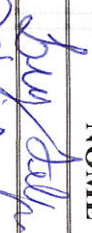
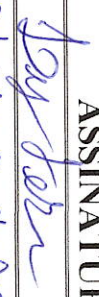



ÓRGÃO/ENTIDADE	TITULAR	ASSINATURA	SUPLENTE	ASSINATURA
Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de Diretores Lojistas – CDL	Ângelo Piazero Júnior		Roberto Kwon	
Núcleo de Turismo	Hugo Loth		Daniel Ribeiro	
Entidades Ambientalistas e/ou Instituições de Ensino, Pesquisa e Extensão com atuação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



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

CONCIDADE
Conselho
Municipal da
Cidade

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

CONVIDADOS / OUVINTES / PARTICIPANTES				
ENTIDADE/BAIRRO	NOME	TELEFONE	ASSINATURA	
		996105190		
	Opécio da Silva	47 99649 - 9494	Opécio A. da Costa	
	Baione Bertoldi	47 99954 - 2485	Baione B.	
Aluísio	Denise Ribeiro	47 991320773		
RÔGA	Donalys Barbosa	47 9917584040		
RÔGA	Yasmin Luzachevski	47 991744615	Yasmin	
	Douglas Zannin	47 99648 8882		



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

CONCIDADE
Conselho
Municipal da
Cidade

**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)[Página inicial](#) > [Sumário Geral](#) > [Município de Penha](#) > [Prefeitura Municipal de Penha](#)

CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025.

Ao sétimo dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário 1 Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada 2 na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho 3 da Cidade para segunda reunião extraordinária do ano de dois mil e vinte e cinco. As 4 dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se 5 fazem presentes, na ocasião informou que a reunião está sendo gravada e posteriormente será 6 disponibilizada no canal do YouTube da Prefeitura Municipal de Penha, e que servirá de base 7 para elaboração da presente ata. Em seguida solicitou ao Secretário que fizesse a chamada 8 nominal dos conselheiros titulares. Diante a chamada nominal foi constatada as presenças dos 9 conselheiros a seguir: Representantes do Poder Público: Prefeitura e Corpo de Bombeiros 10 Militar de Santa Catarina, os senhores: Sr. Patrick Paulo dos Santos, Sr. Luiz Carlos 11 Machado Matsuda Júnior, Sr. Leandro de Lima Borba, Sr. Rafael Reis e Sr. João Plácido 12 Vieira Júnior. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de 13 Diretores Lojistas – CDL, Sr. Ângelo Piazero Júnior; Representante do Núcleo de Turismo, 14 Sr. Daniel Ribeiro; Representante do Seguimento Imobiliário com atuação do Município, Sr. 15 Fabiano da Silva; Representante do ramo da Atividade Pesqueira, Agricultura e/ou 16 Aquicultura com atuação do Município, Sr. Giovanni da Rocha; Representante dos 17 Profissionais Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no município, 18 Sr. Gabriel Volpi; Representante da Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SC, Dr. Gabriel 19 Fernando Mendes; Representante de Moradores de Bairros, Sra. Cláudia Wieczorek – 20 representando a Associação AMAQ e Sra. Patsy Lange – representando a Associação 21 AMAPG. Também estava presente o suplente, Sr. Roberto Kwon. Se fizeram presentes 22 também demais moradores e cidadãos, conforme assinaturas constantes na lista de presença em 23 anexo. Em ato contínuo o Presidente constatou que a reunião atingiu o quórum previsto no 24 Regimento Interno e declarou aberta a SEGUNDA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA do 25 CONCIDADE/PENHA. Após a abertura solicitou ao secretário Leandro de Lima Borba para 26 que procedesse com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura 27 destaca-se a seguinte ordem do dia: 1-

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2-28 Votação da Ata da 3ª Reunião Ordinária, realizada em 02/09/2025; 3-Votação da Ata da 7ª 29 Audiência Pública, convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025, 30 realizada no dia 09/09/2025, com apresentação do RIV/EIV pela empresa RÔGGA S.A. 31 CONSTRUTORA E INCORPORADORA, referente ao “EMPREENDIMENTO 32 MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA” – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025; 4-Votação da 33 Ata da 8ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado em 34 25/08/2025, realizada no dia 11/09/2025, com apresentação do RIV/EIV pela empresa RT49 35 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, referente ao “PENHA 36 EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL” – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025; 5-Votação da 37 Ata da 9ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 021/2025, publicado em 38

26/08/2025, que foi realizada em 25/09/2025, com apresentação do RIV/EIV pela empresa 39 VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA. - Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025; 6-Dar ciência 40 ao Conselho do EIV/RIV da empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – CNPJ 41 Nº. 01.099.093/0001-16 – EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 42 MULTIFAMILIAR E COMERCIAL “RESIDENCIAL VISION” (Protocolo 1DOC Nº. 43 11.194/2024), divulgado através do edital nº. 022/2025 (publicado no DOM/SC – edição nº. 44 4943 do dia 17/09/2025 e divulgado no site do Município na mesma data); 7-Deliberação e 45 votação do EIV/RIV apresentado pela empresa HR ALUGUEL DE IMÓVEIS LTDA, 46 referente ao “GALPÃO COMERCIAL” – Protocolo 1DOC nº. 7.684/2024 – Audiência 47 Pública realizada em 12/08/2025, convocada através do edital nº. 010/2025 – Publicado no 48 DOM/SC na edição nº. 4889, em 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 8-49 Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa GE10 EMPREENDIMENTO 50 LTDA – Protocolo 1DOC nº. 9.541/2024 – Audiência Pública realizada em 13/08/2025, 51 convocada através do edital nº. 011/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4889, em 52 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 9-Deliberação e votação do EIV/RIV 53 apresentado pela empresa RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA, 54 referente ao “EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA” – Protocolo 55 1DOC nº. 2.269/2025 – Audiência Pública realizada em 09/09/2025, convocada através do 56 edital nº. 019/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do 57 município na mesma data; 10-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa 58 RT49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, referente ao “PENHA 59 EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL” – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025 – Audiência 60 Pública realizada em 11/09/2025, convocada através do edital nº. 020/2025 – Publicado no 61 DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do município na mesma data; 11-62 Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa VETTER 63 EMPREENDIMENTO 32 LTDA., referente ao Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025 – Audiência 64 Pública a ser realizada no dia 25/09/2025, convocada através do edital nº. 021/2025 – Publicado 65 no DOM/SC na edição nº. 4924, em 26/08/2025 e no site do município na mesma data; 12-66 Leitura da Resolução Nº. 03/2025-CONCIDADE/PENHA “QUE DISPÕE SOBRE A 67

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

OBRIGATORIEDADE DE DIVULGAÇÃO, POR MEIO DE PANFLETAGEM NA ÁREA 68 DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO ATRAVÉS DE MÍDIA FÍSICA E 69 DIGITAL, DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DESTINADAS À APRESENTAÇÃO E 70 DISCUSSÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV”; 13-Leitura do Ofício 71 Nº. 773/2025, encaminhado pela Câmara de Vereadores de Penha, no dia 28 de agosto de 72 2025; 14-Leitura do Memorando Nº. 9.528/2025-1DOC da Secretaria do Planejamento 73 Urbano do Município de Penha; 15-Leitura do Protocolo Nº. 3.165/2025; e, 16-Assuntos 74 Gerais. Retomando a palavra o Presidente Patrick colocou em apreciação e votação a Ata 75 referente à 3ª Reunião Ordinária, realizada em 02/09/2025, a Ata da 7ª Audiência Pública, 76 convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia 77 09/09/2025, a Ata da 8ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado 78 em 25/08/2025, realizada no dia 11/09/2025 e a Ata da 9ª Audiência Pública, convocada através 79 do edital nº. 021/2025, publicada em 26/08/2025, que foi realizada no dia 25/09/2025. 80 Verificando-se que tais atas foram previamente encaminhadas aos conselheiros por meio do 81 grupo oficial de WhatsApp, para conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se 82 dispensou a leitura integral dos documentos no momento. Diante ao fato, o Presidente indagou 83 se havia algum conselheiro com a necessidade de apontar alguma correção ou sugestão, que se 84 manifestasse. Não havendo manifestações o Presidente colocou as referidas atas em votação, 85

as quais foram aprovadas por unanimidade dos Conselheiros presentes. Dando continuidade 86 aos trabalhos, o Presidente abriu o item seis da pauta, onde deu ciência ao Conselho da 87 publicação do EIV/RIV da Empresa ENGEOFFICE Construção civil LTDA., referente ao 88 condomínio residencial multifamiliar e comercial Vision, sob o protocolo 11.195/2024. O 89 mesmo foi divulgado pelo edital número 022/2025, publicado no DOM/SC no dia 17 de 90 novembro de 2025, e fica disponível para consulta pública no site da prefeitura por até 30 dias, 91 antes da realização da audiência pública para votação. Na sequência passou aos itens 07, 08, 92 09, 10 e 11 da pauta, referente as deliberações e votações. Comunicou aos presentes que o item 93 10 foi retirado da pauta, onde o EIV apresentado pela empresa RT49 Empreendimento 94 Imobiliário SPE, referente ao empreendimento “PENHA EMPREENDIMENTO 95 RESIDENCIAL” – sob o protocolo 1DOC nº. 5.539/2025, onde na audiência pública realizada 96 no dia 11/09/2025 houve a solicitação por parte de Conselheiros da necessidade de 97 complementação do referido estudo. Que, portanto, mesmo a empresa apresentando tais 98 informações, não foi possível dar a publicidade a tais documentos e por tais motivos o mesmo 99 foi retirado de pauta nesta ocasião. Dando continuidade, o Presidente Patrick abordou o item 100 07 da pauta, referente a deliberação e votação do RIV apresentado pela empresa HR ALUGUEL 101 DE IMÓVEIS LTDA, referente ao “GALPÃO COMERCIAL” – Protocolo 1DOC nº. 102 7.684/2024. A audiência pública foi realizada em 12/08/2025. Destacou que na audiência 103 pública tivemos alguns encaminhamentos que foram apresentadas pelo requerente e publicadas 104 no site do município, além de terem sido enviadas no grupo de WhatsApp. Na sequência abriu 105 a palavra para manifestações.

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

Fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi nos seguintes 106 termos: Presidente, acho interessante, principalmente quando tem um retorno, explicar, até 107 gravar para quem está assistindo, o que foi complementado. Pelo que entendi da empresa, eles 108 se comprometeram ali na retificação do EIV, explicaram sobre a drenagem, toda essa parte 109 que foi questionada, mas o ponto principal, que eu acho que a gente tem que discutir, é a 110 questão da rua, porque o acesso da apresentação deles seria por um acesso atrás do terreno 111 onde será edificado o empreendimento, dentro do bairro de São Cristóvão. Ali sabemos que 112 tem uma rua pavimentada em lajota e outra de barro. Sabemos que a empresa está em fase de 113 estudos, solicitando a liberação para a construção de um acesso as margens da BR 101. Porém, 114 sabemos que isso levará tempo e custa caro para fazer. Então, o impacto principal, que é as 115 ruas que eles utilizarão, não foi abordado. Pelo que eu li no EIV, eles propuseram um projeto 116 de melhoria, porém não se comprometem em executar uma obra de calçamento na via. 117 Verifiquei que eles também se comprometeram com a manutenção. Porém, se der problemas 118 na via e for constatado que a causa for da empresa. Ao meu ver, isso é um compromisso, ou 119 seja, é uma obrigação passível do empreendimento. Então, eu penso que deveria ser discutido 120 quem vai ser o responsável por tais danos. Sabemos que essa rua vai ter poeiras, vai ter 121 buracos, vai sofrer impactos. A pavimentação ali quem conhece sabe que não é aquele tipo de 122 pavimento que aguenta todo o peso de caminhões transitando na via. Portanto, percebe-se que 123 não veio nenhum representante da empresa para conversar sobre tais assuntos, penso que 124 deveríamos discutir antes de votar. Sei que não seria justo o empreendedor pagar todo o 125 asfalto, né? Mas, acredito que uma conversa com a Prefeitura, ofertando-se um percentual da 126 obra, uns 20% do pavimento da rua seria uma aceitável proposta de contrapartida neste caso”. 127 O Presidente Patrick salientou que esse ponto foi discutido na audiência pública, onde a 128 empresa apresentou uma declaração mencionando que “caso houver avarias na rua, 129 considerando que o acesso secundário à empresa será feito pela Rua Vereador João Manoel 130 Bento, pavimentada com lajotas sextavadas de concreto e, considerando o volume de 131 caminhões previsto para a implantação e operação, reconhecemos que pode haver danos na 132

infraestrutura. Por isso, se houver qualquer problema ou desgaste na pavimentação da rua 133 Vereador João Manoel Bento, comprovadamente causado pela nossa atividade, a empresa 134 se responsabiliza totalmente pelos custos e pela execução dos reparos”. Como foi abordado 135 pelo Conselheiro Gabriel Volpi, isso é obrigação da empresa. Destacou que o empreendedor 136 não apresentou nenhuma outra medida mitigadora mais eficaz, enfim, para o pavimento ou algo 137 do tipo, mas se comprometeram a arrumar a estrada caso dê algum problema. Na sequência, fez 138 uso da palavra o Conselheiro Leandro nos seguintes termos: “Sr. Presidente e demais 139 conselheiros, defendo aqui a responsabilidade do Município em oferecer e construir a 140 infraestrutura necessária. Também defendo o lado da empresa, o aspecto econômico — afinal, 141 esse empreendimento vai gerar empregos, movimentar o comércio local e aumentar a 142 arrecadação de tributos. Entendo e considero legítima a preocupação do

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

Conselheiro Gabriel 143 e também do Presidente, mas acredito que precisamos olhar para frente. Como se diz, para 144 fazer uma omelete, é preciso quebrar alguns ovos. Pode até haver algum transtorno nessa fase 145 inicial, mas, segundo informações extraoficiais, o galpão deve ser alugado pela empresa 146 vizinha, o que indica que toda a operação será feita através de um acesso já existente junto à 147 BR 101. Assim, quero acreditar que os impactos serão mínimos — embora reconheça que 148 imprevistos possam ocorrer. De qualquer forma, reafirmo meu apoio ao empreendedor e ao 149 desenvolvimento econômico. Esse tipo de investimento traz benefícios reais, principalmente na 150 geração de empregos para pessoas que hoje estão em áreas próximas à BR-101, sem acesso 151 adequado a transporte público ou infraestrutura. Estamos falando de um galpão de grandes 152 proporções — cerca de 15 mil metros quadrados, um investimento considerável naquela 153 localidade. E desta forma, acredito que o retorno em arrecadação, especialmente pelo ISS, 154 ajudará na arrecadação municipal que poderá ser investido em saúde, educação e melhorias 155 para o Bairro. Por isso, manifesto meu voto de confiança à empresa e ao empreendimento”. O 156 Conselho Rafael Reis, salientou que cabe lembrar que o empreendimento deverá ser tributado 157 também pela taxa do FUNDURB, onde o referido valor também poderá ser destinado em 158 compensação de infraestrutura da região. Fez uso da palavra a Conselheira Patsy, nos seguintes 159 termos: “Concordo com o que o Conselheiro Gabriel falou. Ninguém é contra 160 empreendimento, isso está claro. A questão é saber se a gente vai resolver o problema antes 161 ou depois. Acho que é só uma questão de como vamos resolver isso. Aqui a gente tem a chance 162 de decidir antes e ver como vai ficar a rua, ou deixar ela em bom estado para a população que 163 vai usar e para quem mora por perto. Então, é meio diferente de estar a favor ou contra, é mais 164 tipo adicionar um ponto ou uma condição. No sentido de se propor uma parceria”. O 165 Presidente Patrick argumentou que a empresa declarou dessa possibilidade de eles recuperarem 166 a via, mas não apresentaram nada mais além disso. A gente até sugeriu uma pavimentação, mas 167 eles não chegaram a um acordo. Fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Mendes, nos 168 seguintes termos: “Para complementar o que o Conselheiro Leandro e o Conselheiro Rafael 169 falaram, apesar de eles não se comprometerem, acredito que, para desenvolver a atividade 170 deles, a manutenção dessas estradas é do interesse deles mesmos. Então, mesmo sem 171 compromisso, acredito que vão manter essas estradas de forma adequada para o 172 desenvolvimento da atividade. Também não dá para atribuir esse ônus a um empreendedor, 173 esse ônus pertence ao poder público. Penso que a gente não tem respaldo legal para exigir isso 174 do empreendedor. Essa é a minha opinião”. O Conselheiro Gabriel Volpi argumentou: “Penso 175 em duas situações. Primeiro, tipo meu pai, que todo mundo conhece, tem uma empresa hoje 176 numa rua que tem outra empresa na esquina, um bar na outra esquina, e a rua está 177 movimentada. Se a gente pensar no comércio na rua, para ter o desenvolvimento da cidade, a 178 gente tem que dar espaço. Acho que isso é justificável. Mas a gente tem que pensar que também 179

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

estamos num outro momento da cidade. Todo mundo lembra quem é da Penha, de quando 180 criaram a Rodovia Transbeto, a gente pegou todo aquele fluxo de caminhão, de turista andando 181 na rua, quanto tempo nossa via durou? Então, são esses pensamentos. Eu acho que sim, tem 182 que ser aprovado, tem que ter a garantia do FUNDURB, e quanto vai ser? Do jeito que está 183 hoje, a gente não sabe. Já tivemos algumas situações que foram transferidas do negócio de 184 Empresa que foi tributada pela taxa do FUNDURB, que tiveram um impacto grande, e uma 185 parte pequenininha foi dada, e não sei quantas vezes, ninguém sabe para onde foi esse dinheiro. 186 Então, hoje, contando com o FUNDURB é para investir em infraestrutura por 10 anos, vou ser 187 bem sincero, porque até hoje a gente não sabe como isso foi aplicado. Acho que, pelo menos, 188 a empresa tem que sair na Rua do Barro, tem que passar um caminhão pipa molhando essa 189 rua. Então, esse é o mínimo de manutenção que a gente tem que fazer, que a gente tem que 190 cobrar, para ser aprovado. Desde a nossa associação, quando a gente se reuniu, falou bastante 191 sobre isso, sabe? Acho que está na hora da empresa entrar, né? Quem vai investir essa grana 192 toda? Pavimentar a rua é um investimento para melhorar o lugar. Sabendo-se que ela vai ter 193 que investir lá. Eu acho que alguém do nosso lado pode se proteger e exigir, porque a audiência 194 pública serve para isso, para a gente mostrar qual é a necessidade, já que os moradores do 195 bairro vão aparecer e cobrar da gente. Eu queria ver se fosse ali no meio da Armação, se fosse 196 uma rua de bairro, queria ver se os moradores deixariam passar por ali. Não deixariam. Se 197 fosse na Praia Alegre, na entrada da cidade, se não fosse, se o caminhão passasse na entrada 198 da Praia Alegre, não passaria. Por que passaria lá em São Cristóvão? Acho que a gente tem 199 que pensar bem nesse lance todo. A cidade tem que ser igual para todo mundo". Finalizada a 200 discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado pela maioria absoluta 201 com voto contrário do Conselheiro Gabriel Volpi. Passando-se ao oitavo item, referente a 202 deliberação do EIV apresentado pela empresa GE10 Empreendimento LTDA – Protocolo 203 1DOC nº. 9.541/2024 – Audiência Pública realizada em 13/08/2025. Nesta audiência pública, 204 também tivemos algumas dúvidas que foram apresentadas pelo requerente, publicadas no site 205 da prefeitura e enviadas para o grupo oficial de WhatsApp dos conselheiros. Basicamente, as 206 dúvidas e observações são sobre as vagas de garagem que foram apresentadas, complementadas 207 e estão publicadas nos portais já citados. Na continuação o Presidente abriu a palavra aos 208 conselheiros, onde o Sr. Gabriel Volpi, que assim destacou: "A cobrança feita nesse EIV foi 209 um avanço, uma melhora, porque o nosso maior problema era o estacionamento comercial. 210 Hoje a gente está numa baita diferença se comparado com Balneário Piçarras, que liberou as 211 vagas, não cobrou por elas e deixou a mobilidade e a responsabilidade de investir para quem 212 quiser. Penha, não. Isso é algo que a gente está na frente de muitos municípios. A mobilidade 213 é importante para nossa cidade e é responsabilidade de todo mundo. Então, quando a gente 214 traz isso para a discussão e a empresa consegue disponibilizar, acho que tinham umas 10 (dez) 215 vagas na frente, isso ajuda muito. Para a gente, é um avanço, porque vimos que audiência 216 serviu para um pedido de melhoria junto com a empresa. A empresa entendeu, sabe? Então, 217 desse lado, acho que foi muito positivo para todo mundo e até serve de exemplo para

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

as 218 próximas iniciativas”. Finalizada a discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde 219 foi aprovado por unanimidade dos presentes. Passando-se ao nono item – Deliberação e 220 votação do EIV apresentado pela empresa RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E 221 INCORPORADORA, referente ao “EMPREENHIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL 222 PENHA” – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025 – Audiência Pública realizada em 09/09/2025. 223 Destacou que nessa audiência, tivemos alguns encaminhamentos, que foram apresentadas pelo 224 requerente, publicadas no site da prefeitura e também transmitidas no grupo. Basicamente 225 foram apontamentos sobre as vagas de garagens, vagas simples, vagas para PCD, vagas para 226

visitantes que foram ampliadas, questões de drenagem urbana, questões sobre a implantação do 227 prédio, o trânsito de veículos, resumindo, vários pontos que foram esclarecidos e 228 complementados pelo solicitante e estão publicados no site da prefeitura. Não havendo 229 discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos 230 presentes. Passando-se ao décimo primeiro item – Deliberação e votação do EIV apresentado 231 pela empresa VETTER EMPREENHIMENTO 32 LTDA, referente ao Protocolo 1DOC nº. 232 4.170/2025 – Audiência Pública realizada em 25/09/2025. Destacou que não houve nenhum 233 encaminhamento na audiência pública. Não havendo discussão o Presidente colocou o RIV 234 em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos presentes. Na continuidade o 235 Presidente passou ao decimo segundo item, solicitou ao Secretário a Leitura da Resolução nº. 236 03/2025, “que trata da obrigação de divulgação por meio de panfletagem na área de influência 237 direta do empreendedorismo, utilizando mídias físicas e digital, das audiências públicas 238 destinadas à apresentação e discussão de estudo de impacto de vizinhança – EIV”, a qual foi 239 lida na íntegra. Passando-se ao item décimo terceiro, o Presidente solicitou ao Secretário a 240 leitura do Ofício 732/205, enviado pela Câmara de Vereadores de Penha, em 25/08/2025, 241 referente a solicitação de conferencia pública no objetivo de adequação do sistema viário da 242 Rua Tiradentes. Conforme informado pela Secretaria de Planejamento, a referida via possui 243 uma largura de 10 metros. No entanto, a Lei Municipal 206 de 1970, que deu o nome, fixou a 244 largura em 8 metros. Posteriormente, a Lei Complementar 05 de 2008, no seu Artigo 12, alterou 245 o Anexo 2, Mapa do Sistema Viário da Lei Complementar 02 de 2007, Plano Diretor Municipal 246 reduzir a largura da Rua Tiradentes de 20 metros para 12 metros. Diante dessa inconsistência, 247 é preciso atualizar o mapa do sistema viário para definir a largura efetiva e consolidada de 10 248 metros. Também é necessário que, após a audiência pública, os documentos pertinentes sejam 249 enviados à Câmara de Vereadores para a devida tramitação do projeto de lei correspondente. 250 Ofício assinado pelo vereador Mauricio da Costa. Passando-se ao item decimo quarto, o 251 Presidente solicitou ao Secretário para que fizesse a leitura do memorando nº. 9.528/2025 da 252 Secretaria do Planejamento Urbano de Penha, que apresenta proposta de alteração da Lei 253 Complementar nº. 02/2007, conforme a Lei Federal nº. 13.913/2019, que modificou a Lei 6.766 254 de 19/12/1979, o qual foi lido na íntegra. Referente ao assunto proposto o Presidente Patrick 255 fez as seguintes ponderações: “O município celebrou um

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

acordo com o Ministério Público de 256 Santa Catarina com a finalidade de não ficar remendando o Plano Diretor de Penha, no sentido 257 de não fazer alterações neste período, onde estamos na fase de tramitação do MasterPlan e da 258 necessidade da revisão do plano diretor que já está em fase de estudos para contratação. Desta 259 forma, ficou estabelecido para que o CONCIDADE não fique chancelando essas pequenas 260 revisões do plano, chegamos a um consenso com a promotoria para obstar por hora essas 261 alterações que não atendessem a coletividade, enfim, e priorizar a revisão geral do Plano 262 Diretor que já está atrasado a quase oito anos. Portanto, por hora acredito que esse ano seja 263 muito improvável a realização de conferência pública para alterar o Plano Diretor. Porém, a 264 proposta de alteração ficará anotada para uma proposta junto ao Ministério Público, haja 265 vista, que ficou uma ressalva que caso for uma proposta que atenda a coletividade possa ser 266 deliberada e analisada". O Conselheiro Leandro destacou que as duas demandas são coletivas. 267 Se for analisado a questão da Rua Tiradentes hoje está com um trânsito muito complicado. 268 Chamou atenção que a Conferência Pública deve ser precedida por uma Pré-Conferência 269 pública e que somando-se esses dois eventos, já temos que respeitar um período de sessenta 270 dias. O Conselheiro Gabriel, ponderou sobre a importância de a Secretaria do Planejamento 271 fazer um levantamento, porque tem várias ruas que estão nessa mesma situação. Que no Bairro 272 São Nicolau, por exemplo, existem muitas áreas já consolidadas, que são áreas urbanas, mas o 273

morador não consegue regularizar porque a rua apresenta um problema enorme, e no fim das 274 contas, essa área urbana está ficando de fora e o morador não tem como regularizar. O 275 Presidente Patrick reforçou que concorda e como já explicado, tem que ser algo que sirva para 276 a comunidade. Que não é tudo que será bloqueado por hora. Portanto, essas resoluções serão 277 estudadas com calma, juntamente com a equipe multidisciplinar da SEPLAN e, se for o caso, será 278 agendada a pré-conferência, a conferência pública, e todos os demais atos necessários para se 279 atender a demanda. Na continuidade, passou-se ao item 15 – Leitura do Protocolo nº. 280 3.165/2025. O Presidente explicou que é sobre um protocolo que já foi enviado ao grupo oficial 281 do WhatsApp do Conselho, referente a demanda apresentada pelo Sr. Arão Domingos da Costa, 282 onde o requerente solicita a emissão do alvará de construção da edificação de um 283 empreendimento que fica localizado na Avenida São João, nº. 200 – Bairro de Armação do 284 Itapocoroy. Que o processo tramitado na Secretaria de Planejamento e enviado a este Conselho 285 pelo Ofício nº 54/2025, no qual o analista responsável registrou o seguinte: "conforme 286 solicitado nas análises anteriores, por favor, relacionem o quadro com a indicação do local 287 no curso d'água, uma seção existente sem rede de esgoto e a respectiva distância até o 288 trabalho, além do curso d'água canalizado para que possamos orientar o Conselho 289 Municipal da Cidade de PENHA sobre a decisão referente à faixa sanitária". Assim, o 290 processo foi enviado a este colegiado com o objetivo específico de obter uma decisão sobre 291 essa faixa sanitária, devido a uma falha identificada na legislação municipal sobre o assunto. 292 Esse é o resumo dos fatos. Portanto, este é o protocolo que está em pauta no momento, onde o 293 mesmo, foi enviado ao grupo

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

para o conhecimento dos Conselheiros. Também foi enviado um 294 vídeo do empreendimento, para que os Conselheiros tivessem uma ideia de onde era o 295 empreendimento o qual foi transmitido a todos os presentes. Na continuidade o Presidente 296 pontuou que basicamente, o Conselho tem se manifestado sobre essa questão sanitária, onde o 297 município ainda não regulamentou. Destacou que o Conselheiro Rafael Reis poderá falar com 298 mais propriedade sobre o assunto. Que o município não tem uma lei municipal que regule o 299 assunto, então o analista entendeu que isso configura uma omissão legislativa. Que a referida 300 analista sentiu essa dúvida e enviou essa petição ao conselho para que a gente pudesse discutir 301 o assunto. Patrick pontuou que fez uma proposta de encaminhamento através da presidência 302 que será encaminhada ao Secretário para leitura, para que no final se possa debater sobre o 303 tema. Porém, tomei cuidado sobre a competência do Conselho, como um órgão colegiado 304 consultivo, com base na nossa legislação municipal, no nosso regimento interno, no caso que 305 estamos analisando, que, aliás, passou pela análise do próprio IMAP. Aproveito também para 306 cumprimentar o Conselheiro Matsuda, que pode falar com mais propriedade sobre o assunto e 307 trazer informações sobre o caso na área ambiental. E, enfim, dou algumas orientações para que 308 possamos deliberar hoje, visto que temos quórum, para que ao final possamos enviar esse 309 protocolo à Secretaria do Planejamento Urbano e seguir o processo normal. Pedi para que o 310 secretário fizesse a leitura da proposta primeiro, e que depois passaria a palavra ao Conselheiro 311 Matsuda para falar sobre as questões ambientais, que são bem importantes nesse caso, e 312 também, ao Conselheiro Rafael, caso quiser falar sobre algum assunto relacionado à Secretaria 313 do Planejamento. O Secretário fez a leitura da proposta na íntegra, conforme abaixo: "Prezados 314 Conselheiros e Conselheiras. O processo em análise nos apresenta uma questão fundamental: 315 como agir diante da omissão da nossa legislação municipal sobre "faixas sanitárias" em áreas 316 urbanas consolidadas. Nosso objetivo hoje é definir um encaminhamento que seja, 317 simultaneamente, legal, tecnicamente correto e que viabilize o desenvolvimento ordenado do 318 município. I - DA COMPETÊNCIA DESTE CONSELHO. Inicialmente, é imperativo 319 delimitar nosso papel. Conforme o Art. 176 do Plano Diretor e o Art. 4º de nosso Regimento 320

Interno, somos um órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa sobre políticas de 321 desenvolvimento urbano, e não um órgão de licenciamento. Nossa função é estratégica e de 322 caráter geral. Portanto, declaro que este Conselho não possui competência legal para aprovar 323 ou negar o alvará específico em análise. Tentar fazê-lo seria usurpar a função técnica que a 324 lei atribui à Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e aos órgãos ambientais. II - SOBRE A 325 INVIABILIDADE DE CONVOCAÇÃO DE CONFERÊNCIA PÚBLICA. Antecipando um 326 possível debate, esclareço que a convocação de uma Conferência Pública para decidir este 327 caso é juridicamente inviável. O Art. 169, §2º, do Plano Diretor é taxativo ao limitar a 328 convocação de Conferência Extraordinária à "deliberação sobre proposta de alteração do 329 Código Urbanístico". A análise de um alvará não se enquadra nesta hipótese. A Conferência 330 da Cidade serve para criar as regras do jogo. A aplicação dessas regras no

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

dia a dia é uma 331 função técnica da Prefeitura. Submeter um ato administrativo vinculado, como um alvará, a 332 uma deliberação política criaria uma profunda insegurança jurídica, afastando investimentos 333 e violando a legalidade. III - DA ANÁLISE TÉCNICO-LEGAL: O FIM DA 334 CONTROVÉRSIA. A concessão de alvarás de construção pela Administração Pública 335 classifica-se como um ato administrativo vinculado. Isso significa que, uma vez que o 336 particular cumpre todas as exigências estabelecidas na legislação aplicável, a emissão da 337 licença não é uma faculdade, mas um dever do administrador. Nesse sentido, não há margem 338 para discricionariedade ou para a criação de novas exigências que não encontrem amparo 339 legal. A análise do Poder Público deve se limitar a verificar a conformidade do projeto com as 340 normas vigentes. Se o projeto é legal, o alvará deve ser concedido. A controvérsia central 341 reside em determinar se a área objeto do projeto se enquadra na definição de Área de 342 Preservação Permanente (APP), nos termos do Código Florestal. Diante da omissão da 343 legislação municipal de Penha/SC sobre o tema, a solução jurídica correta é a aplicação da 344 norma federal, que detém hierarquia superior. Contudo, a aplicação da lei não é automática e 345 depende de uma constatação fática e técnica: a feição hídrica em questão é um curso d'água 346 natural ou um canal artificial? A resposta a essa pergunta não é matéria de direito, mas 347 de prova técnica, cuja competência para produção recai sobre o órgão ambiental responsável 348 — no caso, o Instituto Municipal do Meio Ambiente de Penha (IMAP). Apenas um parecer 349 técnico emitido por este órgão pode classificar a natureza do corpo d'água e, 350 consequentemente, definir a existência ou não de uma APP em suas margens. Para dirimir a 351 questão, o IMAP emitiu o Parecer Técnico nº 218/2025, que é inequívoco ao afirmar que "no 352 trecho de canalização de curso d'água do imóvel [...] não há Área de Preservação 353 Permanente (APP) de Curso D'água." Embora o documento mencione, em um segundo 354 momento, uma sobreposição do imóvel com APP, essa informação se refere a outra porção do 355 terreno, e não à área específica onde a obra (canalização) foi autorizada e será executada. A 356 análise para a concessão do alvará deve se ater estritamente ao local da intervenção, sobre o 357 qual o órgão técnico foi categórico ao afastar a existência de APP. Ademais, o requerente já 358 possui a Autorização Ambiental nº 7.673/2024 e o Parecer Técnico nº 35.567/2024 para a 359 própria canalização, o que demonstra sua boa-fé e reforça o princípio da confiança legítima, 360 que deve guiar a relação entre o cidadão e a Administração Pública. O procedimento adotado 361 — diagnóstico técnico pelo órgão ambiental municipal para definir a natureza do corpo hídrico 362 em área urbana — já foi validado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) em caso 363 análogo. No julgamento do [Agravado de Instrumento nº 0905850-91.2016.8.24.0038](#), o TJSC 364 decidiu que a correta identificação de um curso d'água como natural ou artificial, realizada 365 pelo órgão ambiental competente, é o instrumento adequado para determinar a aplicação ou 366 o afastamento das regras de APP do Código Florestal. Naquela ocasião, constatou-se que se 367

tratava de um canal de drenagem artificial, afastando-se a exigência de recuo. Portanto, com 368 a apresentação do parecer técnico, não resta mais qualquer óbice fático ou jurídico que 369 justifique a não

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

expedição do alvará, desde que os demais requisitos urbanísticos do projeto 370 estejam em conformidade. IV- PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO DA PRESIDÊNCIA. 371 Diante do exposto, e considerando a superação da controvérsia técnica, submeto à deliberação 372 deste colegiado a seguinte proposta de encaminhamento, a ser formalizada em parecer: 373 DECLARAR a incompetência do Conselho da Cidade para deliberar sobre o mérito 374 (aprovação ou negação) do processo de alvará em questão, por se tratar de ato de 375 licenciamento de competência exclusiva da Secretaria de Planejamento (SEPLAN). 376 RECOMENDAR formalmente à SEPLAN que, com base no Parecer Técnico IMAP nº 377 218/2025, e atendidas as demais normas urbanísticas, promova o imediato prosseguimento do 378 processo e o consequente deferimento do pedido de alvará de construção, por se tratar de ato 379 vinculado cujo requisito técnico-ambiental encontra-se devidamente satisfeito. INSTAURAR, 380 no âmbito deste Conselho, Grupo de Trabalho com a finalidade de estudar e apresentar, no 381 prazo de 90 (noventa) dias, minuta de projeto de lei para regulamentar as faixas sanitárias em 382 áreas urbanas consolidadas, sanando a omissão legislativa identificada. Submeto a presente 383 proposta à deliberação". 384

A discussão sobre o mesmo tema ocorreu entre os 00:59:55 min ao 01:11:50 min da presente 385 reunião, e devido ao excesso de informações, detalhes e opiniões técnicas, sugere-se que em 386 caso de dúvidas a gravação seja assistida no link: 387 <https://www.youtube.com/watch?v=YTueYUUTOmY&t=4126s>. 388

Na continuidade o Presidente colocou em deliberação o encaminhamento da proposta em 389 declarar a incompetência do CONCIDADE para deliberar sobre o mérito, aprovação ou rejeição do 390 empreendimento, do processo do alvará de licença em questão, por ser um ato de licenciamento de 391 competência da Secretaria do Planejamento Urbano do Município de Penha. Recomendar 392 formalmente a SEPLAN, com base na análise técnica do IMAP 218/2025 e em conformidade com 393 os demais padrões urbanísticos, a aprovação e a continuidade do processo e, consequentemente, 394 a aprovação do pedido para a obra, já que é um ato vinculado cujo requisito técnico e ambiental 395 está claramente atendido. E, por fim, será criado, dentro deste Conselho, um grupo de trabalho 396 com o objetivo de estudar e apresentar, no prazo de 90 dias, as propostas de uma minuta de lei 397 para regular a proteção dos cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. Apontando uma falha 398 legislativa identificada. O Conselheiro Matsuda pontuou a necessidade da alteração no último 399 parágrafo, para não confundir uma área de preservação, que não seria uma área de proteção, 400 mas sim uma área sanitária. Que desta forma não será tal área confundida com APP. O Presidente 401 colocou a matéria em votação que foi aprovado por unanimidade dos presentes. Assim sendo, a 402 proposta será apresentada à SEPLAN com as recomendações e, na próxima reunião ordinária, será 403 formada um grupo de trabalho para a possível alteração da legislação que diz respeito ao assunto. Na 404 sequência, foi abordado o ultimo assunto da reunião, as questões de assuntos gerais. O Presidente 405 pontuou que referente ao FUNDURB, que foi assunto neste Conselho. Sendo que o decreto já está

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição Nº:** [5028](#)

406 pronto e será publicado no dia de amanhã com os membros indicados na primeira reunião 407 extraordinária. Que tão logo for publicado o referido decreto, o mesmo será disponibilizado no grupo 408 oficial de WhatsApp do Conselho com os nomes de todos os integrantes. Na continuidade 409 solicitou ao Secretário que fizesse a leitura do Ofício nº. 015/2025-CONCIDADE, 410 encaminhado ao Sr. Felipe Amandio Schorn – referente ao Protocolo nº. 7.684/2024, nos 411 seguintes termos: “Vimos, por meio deste, comunicar que o pedido de Certidão de Uso de Solo, 412

apresentado por Vossa Senhoria, foi objeto de análise na 1ª Reunião Extraordinária do 413 Conselho da Cidade de Penha – CONCIDADE, realizada no dia 15 de agosto de 2025. Na 414 ocasião, os conselheiros deliberaram pela necessidade de complementação de informações a 415 respeito do requerimento, com o objetivo de subsidiar a apreciação e a votação do colegiado. 416 Entre os questionamentos levantados, destacamos: a) a atividade pretendida não afetará a 417 vizinhança com odores e possíveis vazamentos de resíduos? b) a rua onde se localiza o terreno 418 destinado à implantação do empreendimento tem capacidade para suportar o volume de 419 caminhões que executarão suas operações? c) quais medidas mitigadoras a empresa 420 apresentará em relação aos possíveis danos que os veículos (caminhões) possam causar na 421 estrada de acesso ao empreendimento? d) qual a distância entre o empreendimento e o local 422 de recepção do material orgânico (destino final)? Dessa forma, solicitamos que as informações 423 acima sejam encaminhadas a este Conselho, a fim de possibilitar a continuidade da análise e 424 deliberação do pedido”. Por não haver mais manifestações o Presidente Patrick Paulo dos 425 Santos agradece a presença de todos, e encerra a reunião. Sem mais nada a declarar, eu, Leandro 426 de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a presente ata que será assinada 427 por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que será validada pelas assinaturas da lista 428 de presença anexa. 429

Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo 430 e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas 431 no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através 432 do link:

<https://www.youtube.com/watch?v=YTueYUUTOmY&t=4126s>. 433

434

435

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 436

Secretário Presidente 437

2

3

4

DOM/SC Prefeitura Municipal de Penha**Data de Cadastro:** 26/12/2025 **Extrato do Ato N°:** 7868215 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 29/12/2025 **Edição N°:** [5028](#)

5

6

7

8

9

10

1

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

