

1                   **CONCIDADE/PENHA – MANDATO 2025-2028**

2  
3                   **ATA REUNIÃO DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025**

4                   **Requerimento: 1DOC nº. 10.838/2024**

5                   **Requerente: ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.**

6                   **Empreendimento: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E**  
7                   **COMERCIAL – RESIDENCIAL BLANC**

8  
9                   Ao decimo oitavo dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário  
10                  Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada  
11                  na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da  
12                  Cidade e demais interessados para a 1ª Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, convocada  
13                  através do Edital nº. 003/2025-SCMC, de 06/06/2025, publicado no Diário Oficial dos  
14                  Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), no dia 06/06/2025, na edição nº. 4855, bem como no  
15                  site oficial do Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre as apresentações dos  
16                  RIVs/EIVs das empresas EMPREENDIMENTO SPE LTDA. – Protocolo 1DOC nº. 9.235/2024  
17                  e empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL. – Protocolo 1DOC nº. 10.835/2024. Em ato  
18                  contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, confirmou a presença de  
19                  quórum, declarando aberta a reunião. Inicialmente agradeceu aos que se fazem presentes, na  
20                  ocasião informou que a reunião está sendo transmitida ao vivo através do canal do *YouTube* da  
21                  Prefeitura Municipal de Penha, ficando também gravada e que servirá de base para elaboração  
22                  da presente ata. Informou que a presente audiência está sendo realizada em cumprimento ao  
23                  artigo 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, com o objetivo de apresentar e discutir  
24                  os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV, relativos a empreendimentos protocolados  
25                  junto ao Município de Penha. Registrhou agradecimentos a presença dos conselheiros titulares e  
26                  suplentes, aos cidadãos e cidadãs que acompanham presencialmente e por meio da transmissão  
27                  ao vivo nos canais oficiais da Prefeitura de Penha. Na ocasião também cumprimentou os  
28                  representantes da sociedade civil, técnicos, profissionais e demais interessados que participam  
29                  da presente audiência pública, declarando que tal ato é um espaço democrático e de construção  
30                  coletiva. Ressaltou que a audiência pública é um instrumento de transparência, diálogo público  
31                  e controle social, fundamentais para o planejamento urbano responsável e sustentável da cidade  
32                  de Penha. Dando início as apresentações dos empreendimentos constantes na pauta da presente  
33                  audiência pública, informou que os requerentes teriam o tempo de até quarenta minutos para  
34                  realizarem suas exposições técnicas sobre os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV.  
35                  E, que após, cada apresentação, será aberto um espaço de tempo de até trinta minutos para os  
36                  questionamentos e manifestações, tanto dos conselheiros quanto do público presente e dos que  
37                  acompanham pelas redes sociais sejam apreciados pelos técnicos responsáveis pelas  
38                  apresentações. Que as perguntas feitas via chat na transmissão ao vivo no *YouTube*, também  
39                  serão consideradas, desde que enviadas durante a apresentação, onde as mesmas serão repassadas  
40                  aos responsáveis técnicos pela exposição, respeitando o tempo estipulado do debate. Diante as

41 explicações o Presidente Patrick informou a todos que iria inverter a pauta, pelo motivo da  
42 ausência dos responsáveis pela apresentação da empresa EMPREENDIMENTO SPE, onde  
43 solicitou que a empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL, realizasse sua devida  
44 apresentação. Desta forma, a Sra. Bárbara Moreira Barreto Silva, engenheira ambiental, onde  
45 com a palavra cumprimentou os presentes e passou a apresentar o RIV/EIV, conforme a seguinte  
46 transcrição: *"hoje eu estou aqui representando a Engie Office, Construção Civil, com estudo de*  
*47 impacto de vizinhança do Residencial Blank. O Residencial Blank ficará localizado na Avenida*  
*48 Nereu Ramos, esquina com a rua João Abraão e rua Joaquim Ludgero Vieira, no bairro centro,*  
*49 no município de Penha. O presente estudo de impacto de vizinhança foi elaborado, baseado na*  
*50 Lei Federal 10.257 de 2001, que é o Estatuto da Cidade, e na Lei Complementar Municipal nº*  
*51 002 de 2007, que dispõe sobre a regulamentação para a elaboração do estudo de impacto de*  
*52 vizinhança no município de Penha, Santa Catarina, onde no artigo 247 está previsto o estudo*  
*53 prévio de impacto de vizinhança EIV. O EIV tem por finalidade apresentar elementos para*  
*54 viabilizar a aprovação e a implantação do empreendimento residencial Blank, que é composto*  
*55 por noventa e seis unidades habitacionais e quinze salas comerciais. A área total a ser*  
*56 construída do residencial corresponde a 25.299,53 m<sup>2</sup>, num lote de 2.264,32 m<sup>2</sup>. A equipe técnica*  
*57 responsável pelo estudo de impacto de vizinhança, é composta por Eu, Bárbara Moreira Barreto*  
*58 Silva, engenheira ambiental, com especialização em direito ambiental. Gianfranco Werner,*  
*59 engenheiro ambiental, engenheiro de segurança do trabalho. Ele foi o responsável pelo estudo*  
*60 de tráfego, insolação e ventilação. Ele está a caminho, mas como é de Balneário Camboriú,*  
*61 então pegou um pouco de trânsito. Marion Broto Rosado, arquiteta e urbanista. Ériclis Magon,*  
*62 engenheiro civil, e Carlos Otávio Kugner, técnico em edificações. A localização, como eu já*  
*63 mencionei, fica na Avenida Nereu Ramos, esquina com a Rua João Abraão e Rua Joaquim*  
*64 Ludgero Vieira. As características do imóvel. Aqui é a fachada do imóvel, a parte frontal do*  
*65 imóvel. E a vista aérea do local onde vai ser implantado o empreendimento. Características*  
*66 técnicas. Ele vai ser composto por uma torre, constando 30 pavimentos, sendo um pavimento*  
*67 térreo, um mezanino, três pavimentos de garagem, denominados G1, G2 e G3, um pavimento de*  
*68 lazer, nove pavimentos de apartamento do tipo 1, nove pavimentos de apartamento do tipo 2 e*  
*69 três pavimentos de cobertura do tipo 1 e três pavimentos de cobertura do tipo 2. Estão previstas*  
*70 no empreendimento 39 vagas simples e 84 vagas duplas. Aqui eu apresento o quadro estatístico,*  
*71 o zoneamento fica na Macrozona de qualificação eixo da orla, a área do terreno é 2.264,32 e a*  
*72 taxa de ocupação é de 80%, 1.699,33 m<sup>2</sup>. O coeficiente de aproveitamento é o coeficiente 5, onde*  
*73 pode ser construído 11.321 m<sup>2</sup> e o coeficiente de aproveitamento oneroso é 7, onde pode ser*  
*74 construído 15.850,24 m<sup>2</sup>. A taxa de permeabilidade permitida para aquela região é de 20%,*  
*75 considerando então uma área de 424,83 m<sup>2</sup>. Os apartamentos terão áreas entre 67,40 m<sup>2</sup>, sendo*  
*76 12 apartamentos nessa configuração, 12 de 224 m<sup>2</sup>, 36 de 123 m<sup>2</sup> e 36 de 131 m<sup>2</sup>. No térreo estão*  
*77 localizadas as 15 salas comerciais, 35 boxes de utensílios, a lixeira central de gás, o bicicletário,*  
*78 o hall de entrada de pedestres e de veículos, o lava-pés e este pavimento possui 1.581,55 m<sup>2</sup>. No*  
*79 pavimento mezanino estão localizadas as áreas das salas comerciais e 47 boxes de utensílios.*  
*80 Este pavimento possui área de 1.559,07 m<sup>2</sup>. No pavimento de lazer está prevista a área da*  
*81 piscina, prainha, terraço, academia, brinquedoteca, salão de festa 01, salão de festa 02, espaço*  
*82 gourmet, área de descanso, fireplace, pet place, deck e piscina com raia. Este pavimento possui*  
*83 uma área de 1.807,12 m<sup>2</sup>. Distribuição nos pavimentos. O pavimento tipo 1 é repetido 9 vezes e*  
*84 possui 4 apartamentos com 3 suítes cada. Também consta nesse pavimento o piso inferior do*  
*85 apartamento duplo. O pavimento tipo 2 também é repetido 9 vezes, possui 4 apartamentos por*

86 andar, cada um também com 3 suítes cada. Esse pavimento possui uma área de 628,99 m<sup>2</sup>. A  
87 cobertura do tipo 1 é repetida três vezes e possui dois apartamentos com quatro suítes cada. A  
88 cobertura do tipo 2 é repetida três vezes e possui dois apartamentos por andar, cada um com  
89 quatro suítes. Esse pavimento possui uma área de 570 metros quadrados. Estação de tratamento  
90 de efluentes. A Engioffice, pretende implantar uma estação que consiste no sistema de lodo  
91 ativado convencional em atendimento aos requisitos da resolução CONAMA 430 de 2011. Este  
92 projeto prevê a instalação de uma estação compacta para atender as demandas do  
93 empreendimento. A eficiência de uma estação de tratamento de lodos ativados é entre 95% a  
94 98% na remoção da demanda bioquímica de oxigênio e ADBO. Abastecimento de água. O  
95 empreendimento tem viabilidade pelas águas da Penha. O sistema de reservação de água será  
96 composto por reservatório superior com volume de 75,5 m<sup>3</sup>. Para o cálculo da população fixa  
97 estimada, utilizou-se a instrução normativa IN09 do Corpo de Bombeiros Militares de Santa  
98 Catarina, que considera duas pessoas por dormitório para residências multifamiliar. O  
99 empreendimento possui 72 unidades habitacionais com três suítes e 12 com quatro suítes cada,  
100 e 12 unidades com uma suíte cada, totalizando 276 quartos ao total no empreendimento.  
101 Considerando duas pessoas para o dormitório, estima-se uma população máxima do residencial  
102 de 552 pessoas. Com relação à área comercial, adotou-se para fins de projeto uma pessoa a  
103 cada 15 metros quadrados, sendo assim, estima-se uma população de 99 pessoas. Então, a  
104 população prevista no empreendimento são 552 pessoas no residencial e 99 pessoas no  
105 comercial. Zoneamento. O zoneamento do município de Penha está definido através do Plano  
106 Diretor Municipal de Penha, segundo a Lei Municipal Complementar 002 de 2007. De acordo  
107 com a lei e a certidão de ocupação do solo obtida para o empreendimento, o mesmo está inserido  
108 no zoneamento eixo Orla, Macrozona urbana de qualificação. O artigo 29 da referida lei diz que  
109 a Macrozona de qualificação tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no  
110 sentido de qualificar a infraestrutura urbana no sentido de permitir a indução do adensamento  
111 populacional e a ocupação urbana, ampliar e consolidar a infraestrutura existente, inclusive a  
112 de transporte público, e estimular a produção imobiliária para a população de média e baixa  
113 renda. Aqui, nesse mapa, está mostrando o zoneamento do empreendimento. Impactos na  
114 morfologia. O empreendimento não causará impacto significativo na paisagem urbana, uma vez  
115 que o local em que o empreendimento será instalado já está em crescente expansão.  
116 Considerando a inserção do empreendimento na vizinhança e os impactos incidentes sobre a  
117 paisagem urbana, percebe-se que o empreendimento está inserido em área que compatibiliza  
118 com o padrão de uso do solo proposto, uma vez que a região tem ocupação predominantemente  
119 residencial, une e multifamiliar e comercial. Áreas de influências consideradas no  
120 empreendimento para poder fazer a elaboração do estudo de impacto. A área diretamente  
121 afetada é o terreno do empreendimento como um todo. A área de influência direta foi  
122 considerada o eixo viário em que o móvel está inserido, principalmente em relação às demandas  
123 de geração de tráfego, ao aumento da emissão de gases, ruídos e alteração do cotidiano local.  
124 E a área de influência indireta compreende o município de Penha como um todo. Agora vou  
125 começar a apresentar as condicionantes ambientais. Então, vamos iniciar falando sobre ruídos  
126 e vibrações. A análise de ruído tem como objetivo avaliar a aceitabilidade do ruído promovido  
127 pelas atividades durante o funcionamento do empreendimento residencial Blanc, visando o  
128 conforto da comunidade e o atendimento à legislação ambiental vigente. O período de aferição  
129 para fazer o laudo de ruído foi no dia 17 de setembro de 2024, numa quinta-feira, entre as 13h30  
130 e as 14h10. Os tipos nessa tabela, na tabela 3, apresentam os limites de níveis de pressão sonora

em função dos tipos de áreas habitadas e do período. Para a área mista, predominantemente residencial, no período diurno é 55 decibéis e no período noturno 50 decibéis. Aqui estão os resultados, de acordo com as análises obtidas. Então, o ponto 1 teve um resultado igual, e o ponto 2, o ponto 3, o ponto 4 e o ponto 5, foram os pontos medidos nas proximidades com as ruas Joaquim Ludger, Vieira e Avenida Nereu Ramos, são impactados pelo tráfego local. Então, eles já apresentam um nível de ruído significamente mais expressivo do que o que consta na legislação. Então, sugere-se que, embora as futuras obras do novo empreendimento possam aumentar o impacto sonoro na região, o local já apresenta características ruidosas devido à movimentação de veículos. Ventilação e insolação. A avaliação de ventilação e insolação busca garantir o conforto térmico dos futuros moradores, além de atender às exigências regulamentares quanto à qualidade ambiental, proporcionando um projeto que maximize a eficiência energética e o bem-estar dos usuários. Então, aqui demonstra os ventos predominantes na região, vento predominante nordeste, leste e vento dominante sul. A ventilação natural no empreendimento pode ser otimizada por meio de estratégias passivas, que considerem a direção, a intensidade e a frequência dos ventos predominantes e dominantes. Essas estratégias, associadas a soluções tecnológicas e ao uso de materiais adequados, garantem não apenas o conforto térmico dos moradores, mas também a eficiência energética do edifício, reduzindo a necessidade de sistemas artificiais de climatização e contribuindo para a sustentabilidade do projeto. A análise de insolação busca garantir o conforto térmico dos futuros moradores, assegurando que a disposição das unidades e as áreas comuns proporcionem a melhor utilização da iluminação natural ao longo do ano, ao mesmo tempo que atende às exigências legais de eficiência energética e impacto ambiental. A metodologia adotada inclui a análise de insolação e de sombreamento no entorno urbano do empreendimento, utilizando a plataforma Open Source SunCalc. Através dessa ferramenta, foram geradas representações gráficas que ilustram as projeções de sombra lançadas pelo edifício nos solstícios e equinócios, considerando os horários das 9 horas da manhã e 3 horas da tarde. O estudo considerou a altura total do edifício de 90 metros, permitindo uma avaliação precisa de impacto no domínio de sombreamento no contexto urbano imediato e nas edificações adjacentes. Analisando o solstício de verão de 21 de dezembro às 9 horas, o empreendimento proporciona sombra parcial direcionada a oeste, abrangendo a quadra lateral e a avenida Nereu Ramos. Aqui está o empreendimento. Às 15 horas, sombra parcial direcionada a nordeste, abrangendo a quadra lateral. No solstício de inverno, 21 de junho, às 9 horas da manhã, sombra parcial abrangendo quadras ao sudoeste do empreendimento. Às 3 horas, sombra parcial abrangendo quadras ao sudeste do empreendimento, em direção à rua Alice Schultz. Equinócio de outono, 21 de março, às 9 horas da manhã, sombra parcial direcionada à rodovia SC-414 e às 15 horas, sombra parcial direcionada à rua Lauro Filho, no quadrante sudeste. Equinócio de primavera, 22 de setembro, às 9 horas, sombra parcial direcionada à quadra lateral oeste e às 15 horas, sombra parcial incidindo na quadra lateral em direção à rua Alice Schultz. A conclusão do estudo de ventilação e sombreamento. Então, a partir dos estudos, conclui-se que os estudos demonstram que as projeções de sombra do empreendimento incidem predominantemente sobre áreas urbanas já consolidadas, sem impactar a faixa de areia da praia, preservando, assim, o uso recreativo e ambiental do litoral. Além disso, as estratégias arquitetônicas adotadas, tanto internas quanto externas serão adequadamente planejados para garantir a habitabilidade dos moradores, assegurando o equilíbrio entre exposição solar, conforto térmico e ventilação natural, promovendo um ambiente residencial eficiente e saudável. Demandas de infraestrutura

do empreendimento, geração de tráfego. O estudo de tráfego, EIT, assume uma função indispensável na avaliação da viabilidade de novos empreendimentos, possibilitando uma análise detalhada dos efeitos gerados nos sistemas viários e na mobilidade urbana. Esse tipo de análise torna-se especialmente relevante em áreas de desenvolvimento acelerado como Penha, onde o planejamento da infraestrutura viária precisa ser rigoroso para garantir a fluidez do trânsito e a segurança, tanto de pedestres quanto de motoristas. Sistema aviário atual e o empreendimento. O principal acesso ao município ao empreendimento se dá pela rodovia BR-101, uma das rodovias mais extensas e significativas do Brasil. Outro acesso relevante ao empreendimento é a rodovia SC-414, que liga diretamente Penha a BR-101. Essa rodovia estadual atravessa parte do município e conecta a zona urbana de Penha aos principais eixos de transporte da região. Embora a SC-414 seja uma via de curta extensão, ela desempenha um papel crucial ao articular o acesso local ao Sistema Aviário Nacional, favorecendo o deslocamento entre o litoral e a BR-101. Acesse o empreendimento Luxo Local. O empreendimento está localizado na Avenida Nereu Ramos, em uma posição de destaque no centro do município de Penha, na esquina com as ruas Joaquim Ludgero Vieira e João Abrão. A partir da Nereu Ramos, é possível acessar a Avenida Eugênio Krause, outra via de grande relevância para a infraestrutura viária de Penha. Além disso, a Rua João Abraão contribui como uma via de suporte ao tráfego local, conectando-se diretamente à Avenida Nereu Ramos e facilitando o deslocamento no entorno imediato do empreendimento. Essa localização privilegiada, unida à rede de vias adjacentes e principais, assegura uma acessibilidade ampla e funcional, atendendo às demandas de mobilidade urbana interbairros de forma eficiente.

**Descrição dos estacionamentos.** O empreendimento dispõe de vagas de estacionamento internas projetadas tanto para atender a área residencial quanto a área comercial. Além disso, contempla vagas específicas para a área comercial, visando facilitar o acesso de clientes e visitantes, contribuindo para a organização do fluxo de veículos e promovendo uma melhor experiência para os usuários. A hierarquização viária e mobilidade local.

**Descrição dos estacionamentos.** A via em vermelho são as vias arteriais, a destacada em amarelo a via coletora e a em vermelho mais escuro a rodovia BR-101. Contagem volumétrica veicular. A contagem volumétrica de tráfego, ela consiste em misturar a quantidade de veículos que transitam em um trecho específico da via em determinado período de tempo. Os pontos de coleta de dados foram definidos considerando as principais rotas de entrada e saída do empreendimento. O ponto 1 foi definido como a rua Joaquim Ludgero Vieira, próxima interseção com a rua João Abrão Francisco, e o ponto 2, rua Joaquim Ludgero Vieira, próxima à rua Felipe João Anacleto. Aqui consta em azul e vermelho os pontos de distribuição da contagem de tráfego. Viagens geradas. Com o estudo, foi possível observar que foram geradas 96 viagens, sendo 33 viagens de atração, 21 viagens de produção, viagens comerciais, 111 viagens geradas, 58 viagens de atração e 53 viagens de produção. Divisão modal. Segundo plano de mobilidade urbana de Penha, de 2026, 35% da mobilidade é de pedestres, outros 35% de automóveis. Então, são as maiores demandas. Geração de viagens por modal de transporte. São 54 viagens residenciais, sendo 12 de atração de pedestres, 7 de produção, totalizando 19. De automóvel, 12 de atração e 8 de produção, totalizando 20. Viagens comerciais, 111 é de pedestres, 20 de atração e 19 de produção, totalizando 39. De automóvel, 20, 21 de atração e 19 de produção, totalizando 40. Estimativa de 165 viagens no total. 77 viagens por veículos, considerando automóvel, motocicleta e outros, sendo 42 de atração e 35 de produção. Quatro viagens por transporte coletivo, sendo duas de atração e duas de produção, 26 viagens de bicicleta e 58 viagens a pé. Alocação de viagens. Ela

221 determina para onde as viagens geradas por uma zona de estudo serão destinadas, considerando  
222 as interações entre diferentes zonas e a distribuição das oportunidades e atrativos de cada área.  
223 São 34 viagens, sendo 20 de distribuição no ponto 1 e 37 viagens no ponto 2. E a alocação das  
224 viagens geradas por produção, são 37 veículos por hora no ponto 1 e 34 veículos por hora no  
225 ponto 2. Projeção e tráfego futuro. O cálculo foi baseado na DENIT 2026. É a evolução histórica  
226 da frota ativa de veículos em Penha, Santa Catarina. Em 2014, eram 14.799 mil veículos. Em  
227 2023, 23.532 veículos. A taxa média de crescimento é de 5%. Projeções de tráfego para 5 e 10  
228 anos a partir do início previsto das operações do empreendimento, considerando os anos de  
229 2.031, 2.036 e 2.041. Foram observados dois cenários, sem o empreendimento e com o  
230 empreendimento. Em 2.024, no ponto 1, 37 viagens, veículos por hora, sem o empreendimento,  
231 com o empreendimento, 52 viagens. Em 2.031, desculpa, sem empreendimento, 52 viagens e com  
232 empreendimento, 70 viagens. Em 2.036, sem empreendimento, 66 viagens e com  
233 empreendimento, 89 viagens. Em 2.041, sem empreendimento, 85 viagens e com  
234 empreendimento, 114 veículos por hora. Então, aqui na tabela, apresenta todas as projeções  
235 feitas em 2.031, 2.036 e 2.041. Níveis de serviço. Nível de serviço é uma medida de qualidade  
236 que descreve condições operacionais dentro de um fluxo de tráfego. Seis tipos de níveis de  
237 serviço foram definidos, do A ao F, com o nível de serviço A representando as melhores  
238 condições de operação e nível de serviço F as piores. A capacidade da via se manteve compatível  
239 com o aumento do volume esperado, evitando transições para níveis insatisfatórios de operação.  
240 Então, tanto nas projeções 2031, 2036 como 2041, ela continuou no nível satisfatório A, não  
241 teve grandes alterações. Impactos urbanísticos e medidas mitigadoras. O projeto não representa  
242 uma piora significativa nas condições de circulação atuais. Com estacionamento interno, tanto  
243 para a área residencial quanto para a comercial, o empreendimento atende às necessidades de  
244 seus usuários, sem sobrecarregar o espaço público com veículos estacionados nas vias  
245 adjacentes. O tráfego na área já apresenta um nível de complexidade impulsionado pelo  
246 crescimento populacional e pela intensa atividade comercial e turística, o que naturalmente  
247 eleva a demanda por melhorias no sistema viário. O empreendimento, ao trazer novos  
248 deslocamentos, torna-se mais uma adição ao volume já existente, porém sem impactar  
249 consideravelmente o fluxo geral, especialmente com a implementação de medidas de mitigação  
250 para segurança e fluidez. Medidas mitigadoras. Instalação de paraciclos, tanto internos quanto  
251 externos, promovendo o uso de bicicletas. Alertas luminosas e sonoras nos acessos de veículos  
252 ao empreendimento. Doação de pontos de ônibus padronizados para ampliar a infraestrutura  
253 local. Melhoria na pavimentação e sinalização das vias próximas. Projeto de sinalização viária  
254 interna e dos acessos ao empreendimento, garantindo organização e segurança para motoristas  
255 e pedestres na área. As demandas de abastecimento de água, considerando uma população de  
256 576 pessoas, água consumida 144 metros cúbicos por dia. Geração de efluentes 115,2 metros  
257 cúbicos por dia, considerando uma contribuição de 80%. Resíduos sólidos, uma estimativa de  
258 geração de 599 quilos dia, considerando que o empreendimento esteja 100% ocupado.  
259 Avaliação dos impactos ambientais. A avaliação e identificação dos impactos ambientais levou  
260 em consideração as atividades inerentes ao empreendimento. A importância, magnitude e  
261 duração dos impactos e o diagnóstico ambiental trouxe as informações referentes às áreas de  
262 influência, permitindo a correlação entre as atividades do empreendimento e o ambiente de  
263 entorno. Os impactos foram classificados conforme os atributos natureza, abrangência,  
264 temporalidade, reversibilidade, magnitude, duração e probabilidade. Os impactos foram  
265 definidos para a fase de implantação e a fase de operação do empreendimento. Na fase de

266 implantação do canteiro de obras, os impactos foram interferência na infraestrutura viária e  
267 pavimentação, impacto positivo, geração de emprego e renda, aumento no volume de tráfego,  
268 valorização imobiliária, Geração de resíduos sólidos da construção civil, alteração da  
269 qualidade de ar, geração de efluentes sanitários, movimentação do comércio, aumento nos níveis  
270 de ruído e vibração, aumento na arrecadação tributária. Matriz de impactos da fase de  
271 operação. Demanda por infraestrutura urbana, emprego e renda, aumento no volume de tráfego,  
272 valorização imobiliária, influência na ventilação, iluminação natural e sombreamento sobre os  
273 imóveis vizinhos, geração de influentes sanitários, movimentação do comércio varejista e  
274 aumento na arrecadação tributária. Aqui tem as medidas mitigadoras e compensatórias com  
275 relação à interferência na infraestrutura viária, com a implantação do empreendimento a um  
276 fluxo maior de veículos pesados, como caminhões de concreto e massa, que podem vir a danificar  
277 as vias. As medidas mitigadoras. Caso seja consolidado algum dano à infraestrutura pública  
278 viária, o empreendedor deverá, o mais breve possível, reparar os danos. Com relação à  
279 segurança do trajeto de veículos e pedestres, as vias ou passeios deverão ser isolados e  
280 sinalizados, no caso da ocorrência por algum dano, para que se evite acidentes. Aumento no  
281 volume de tráfego. Esse aumento pode resultar em problema da infraestrutura, devido ao peso  
282 dos veículos, além do aumento de risco de acidentes. Então, as medidas medicadoras, sempre  
283 que houver alguma atividade que altere as condições, deverá ser realizada a sinalização viária  
284 e o controle de entrada e saída de caminhões. Valorização imobiliária, geração de resíduos da  
285 construção civil, a implantação do empreendimento gerará aproximadamente 2.350 toneladas  
286 de resíduos da construção civil, as medidas mitigadoras durante todo o empreendimento deverão  
287 ser seguidas o plano de gerenciamento de resíduos da construção civil, PGRCC, para o correto  
288 manejo e destino final dos resíduos sólidos da construção civil. E os resíduos deverão ser  
289 encaminhados sempre para empresas que possuam as devidas licenças ambientais. Alteração na  
290 qualidade do ar. Durante a fase de implantação do empreendimento, a movimentação de  
291 máquinas e atividades realizadas na obra e a fumaça emitida pelos motores de veículos poderão  
292 ocasionar o aumento do material particulado. Então, como medida mitigadora, deverá ser  
293 realizada a devida manutenção preventiva e corretiva nas máquinas e a utilização de telas de  
294 proteção para evitar a propagação de material particulado. Também molhar as ruas. Geração  
295 de efluentes, haverá geração de efluentes pelos operários da obra. Durante a implantação  
296 haverá banheiros químicos e a remoção dos resíduos ocorrerá através de empresas com as  
297 devidas licenças ambientais. Aumento nos níveis de ruído e vibração. O funcionamento da obra  
298 deverá respeitar o horário permitido para atividade. Para evitar os ruídos excessivos, as  
299 máquinas deverão sempre receber manutenção preventiva e corretiva. Na fase de operação,  
300 ocorrerá a demanda por infraestrutura urbana. A análise desse impacto vai ser com relação  
301 com o aumento das demandas que a operação do empreendimento acarretará. Como medida  
302 mitigadora, com relação aos serviços de água, o empreendimento possui viabilidade para  
303 fornecimento de água emitida pelas águas de penha. No que diz respeito aos efluentes, o  
304 empreendimento terá uma estação de tratamento compacta, com eficiência entre 95% a 98%, e  
305 deverá ser realizado monitoramento periódico, a fim de evitar a ineficiência. Aumento no volume  
306 de tráfego, deverá instalar alertas luminosos e sonoros, viabilizar estacionamentos,  
307 biciletários, sinalizar a via quando houver recebimento de suprimentos. Influência na  
308 ventilação. A construção de empreendimentos com gabarito alto acarreta no sombreamento dos  
309 imóveis à vizinhança. O sombreamento e a alteração no fluxo de vento e a interferência natural  
310 interferem no microclima local. Geração de efluentes. O local que será instalado o

311 empreendimento não é atendido por rede coletora. Sendo assim, todo o efluente gerado será  
312 tratado por meio de uma estação compacta. Medidas mitigadoras. A implementação e execução  
313 do programa de manutenção e monitoração da estação de tratamento de efluentes. Conclusão  
314 do estudo de impacto de vizinhança. Através do estudo de impacto de vizinhança, foi possível  
315 analisar os impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e operação do  
316 empreendimento denominado residencial Blanc. O município de Penha está em crescente  
317 expansão urbana, voltada principalmente para empreendimentos multifamiliar ou de uso misto,  
318 comercial e residencial, de grande porte. A região atrai inúmeros investidores, o que fomenta a  
319 economia local e desenvolve o município. O Residencial Blanc vai ao encontro desse  
320 crescimento, seguindo as prerrogativas das políticas públicas vigentes de ordenamento público,  
321 sendo a principal o plano diretor, o zoneamento e o uso e ocupação do solo. O empreendimento  
322 está de acordo com o zoneamento em que está inserido, a Macrozona de qualificação eixo da  
323 orla, a qual permite gabarito livre. Em relação aos impactos relacionados, o sistema viário e a  
324 geração de tráfego, o empreendimento está em uma localização estratégica, com ruas bem  
325 pavimentadas e sinalizadas, inclusive com a presença de ciclovias. O residencial Blanc  
326 qualificará positivamente o ambiente em que estará inserido pela sua arquitetura moderna e de  
327 alto padrão, bem como pela vitalidade que trará a região através da oferta de salas comerciais,  
328 além da iluminação e reestruturação dos passeios. Diante disso, o empreendimento apresenta-  
329-se tecnicamente viável, trazendo inúmeros benefícios de longa duração para o município de  
330 Penha, sendo fundamental para o crescimento de toda a região. Finalizou agradecendo a todos  
331 pela atenção de todos. Fazendo uso da palavra, o Presidente Patrick informou aos  
332 representantes da empresa que ainda tinham treze minutos do tempo estimado. Desta forma, o  
333 Sr. Paulo, fez uso da palavra para complementar a apresentação, nos termos que seguem a  
334 transcrição: Boa noite, me chamo Paulo, represento a Engie Office. A Bárbara falou de volume  
335 de efluentes e de consumo de água. Eu vou demonstrar para vocês esse sistema. Nós somos a  
336 primeira construtora no Brasil a adotar. Chama-se Eco Control System. Ele se baseia no  
337 seguinte, todo mundo tem aquecedor em casa, quando vai tomar um banho, você liga a água,  
338 põe na fase quente e espera um tempo gastando água até você botar a mão ver se já está quente  
339 ou não com esse sistema aqui você acionou a água quente não sai nenhuma gota de água na  
340 ducha essa água passa por esse sistema de micro usina que tem um termômetro aqui vai  
341 demonstrar a temperatura que a água está passando por aqui. Feito isso, está na temperatura  
342 desejada, você abre a quarta via do monocomando. Aí começa a sair água quente. Essa água  
343 que não foi jogada no ralo, ela volta para a cisterna do prédio. Antes de voltar, ela passa por  
344 um relógio de crédito de água. Um exemplo, você entrou mil litros no apartamento e você  
345 devolveu 200, você vai pagar 800. Isso dá uma redução de consumo de água no prédio de 25%.  
346 E um outro sistema que a gente está usando já é o reuso de águas cinzas. Tomou o banho aqui.  
347 Essa água que vai para o esgoto. Lavanderia, lavatórios e o chuveiro, a ducha. Ela vai para  
348 uma estação de tratamento, coletada a parte do empreendimento, ela volta para o sistema e  
349 atende a caixa de descarga. Ou seja, nós vamos ter uma eficiência hídrica de até 50% em cada  
350 empreendimento. Os números que Barbara falou estão jogados no 100%. O que ela falou ali nós  
351 já reduzimos para 50%. E normalmente a gente faz uma reserva de água pelo consumo do prédio  
352 para um mês de consumo sem o abastecimento da casa. Isso em todos os empreendimentos a  
353 gente faz isso. Em relação à energia elétrica, todos os empreendimentos contam com energia  
354 voltaica, que atende toda a área comum com sobra. Então, tem um conforto para o morador,  
355 que é o condomínio mais baixo e o nosso sistema de alvenaria, a gente não usa tijolo, a gente

356 usa o bloco de concreto celular. Ele tem uma eficiência térmica, acústica e anti-chamas. E a  
357 partir do Blanc, nós vamos ter fachada ventilada. Isso dá para garantir que não importa a  
358 temperatura externa, dentro do apartamento não passa de 22 graus. Ou seja, eficiência  
359 energética, vai se gastar menos com a conta de luz individual de cada apartamento. São  
360 inovações que a gente está trazendo. Hoje nós já atendemos 100% de sustentabilidade do LEED  
361 internacional, que nós vamos qualificar o empreendimento. É isso que eu tenho que demonstrar  
362 para vocês". Finalizou colocando-se à disposição para responder as perguntas que foram  
363 formuladas pelos conselheiros e demais participantes. Retomando a palavra, o Presidente Patrick  
364 agradeceu pela apresentação. Na continuidade, abriu espaço para questionamentos e  
365 manifestações do público e dos conselheiros pelo tempo de até 30 minutos. Informou que  
366 iniciaria pelos conselheiros presentes e após o público. Lembrou também que as perguntas  
367 enviadas pelo chat do YouTube dentro daquele período de apresentação estão sendo  
368 encaminhadas à mesa e serão repassadas ao responsável técnico para a resposta. Em ato continuo,  
369 abriu a palavra aos conselheiros, pelo tempo de até trinta minutos. Fazendo uso da palavra, o  
370 Conselheiro Gabriel Volpi, que iniciou sua fala, conforme a transcrição: *sou arquiteto e*  
371 *urbanista, também moro na Praia Alegre. E, analisando, o RIV tenho algumas dúvidas, Bárbara.*  
372 *Seguinte, vocês apresentaram que vai ter um reservatório superior de 75,5 m<sup>3</sup>. Mas, na sua*  
373 *tabela, seriam necessários 144 mil. Então, isso dá metade do que teria no reservatório superior,*  
374 *que seria com capacidade de duração para um dia. Eu não sei se foi algum erro de montagem*  
375 *da tabela, o que aconteceu?* Diante do questionamento apresentado a Sra. Barbara respondeu  
376 que "Não, na verdade, o EIV foi feito no ano passado, a partir do encaminhamento, tiveram  
377 algumas alterações. Principalmente com relação à questão de volume. Então, assim, até o  
378 próprio Paulo aí mencionou que vão ter alguns sistemas até para fazer essa reutilização,  
379 diminuir o consumo. Então, realmente vão ter mudanças ali com relação à reservação para que  
380 atenda às prerrogativas da lei, tanto de reservatório superior quanto inferior, que não tem  
381 nenhuma aprovação, tanto na Água de Penha quanto na Prefeitura Municipal". Por sua vez, o  
382 Conselheiro Gabriel continuou apresentando suas considerações: *Falo porque no estudo está*  
383 *uma coisa, então a gente analisa o estudo, né? Então, é isso que tem que ser complementado,*  
384 *que vai contemplar os 144 mil que foi a necessidade, né? A segunda questão é assim, foi feito*  
385 *algum estudo de impacto dos dejetos? Porque ali ele vai ser tratado, tem uma ETS show de bola,*  
386 *o empreendimento no todo, ele é belíssimo, ele tem uma pegada futurista, todo bem pensado na*  
387 *sustentabilidade, mas analisando a fase dele na implantação, foi feito algum estudo de impacto,*  
388 *esses dejetos que vão sair, né? Porque pensa-se, hoje em dez, quinze pessoas que moram ali.*  
389 *Com o empreendimento passaremos a ter mais de quinhentas pessoas. São dejetos de quinhentas*  
390 *pessoas indo para uma estação de tratamento e saindo ali no rio. Foi feito algum estudo do*  
391 *impacto disso no próprio rio ou na lagoa? Porque no estudo local aqui apresentado, não tem*  
392 *nada que cita a lagoa que é ali próximo, que pode ser impactada, ou o próprio rio, né?* Nesse  
393 momento a Sra. Barbara respondeu que sim. "Que, a estação de tratamento de influência, ela  
394 prevê uma eficiência de 95% a 98% na remoção de DBO e os demais componentes. Então, ela  
395 já vai ser destinada para a rede de drenagem, com pouca carga orgânica, então não impactará  
396 diretamente os custos d'água. E todos os projetos, agora foram feitos a nível de impacto de  
397 vizinhança, vão ser elaborados para fim de licenciamento ambiental. Alegou que aqui no  
398 município de Penha, primeiro se encaminha o estudo de impacto de vizinhança e depois o estudo  
399 ambiental simplificado, ou IRM, dependendo do número de unidades para ser analisado junto à400 Secretaria de Meio Ambiente e para que a equipe que elabora o estudo possa definir qual a melhor

401 condição da estação de tratamento de influência. Mas que pode ser garantido, que na questão da  
402 escolha do sistema através de lodos ativados, uma eficiência entre 95% a 98% no tratamento dos  
403 dejetos e que a garantia é que os efluentes do empreendimento não vão contaminar o rio quanto  
404 a lagoa. Diante de tal fala, o Conselheiro Gabriel, continuou: “*Porque hoje a gente não tem o  
405 sistema de tratamento na cidade, então isso vai para a rede de drenagem. No estudo de vocês  
406 aparecem três bocas de lobos ali, né? Foi analisado se isso comporta, se é um tubo de sessenta.  
407 Porque o problema da Praia Alegre, quem é morador daqui sabe, é alagamento. É terrível.  
408 Então, vai se jogar um dejetos tratado, mas ele vai ter um volume que hoje não tem. A tubulação  
409 foi feita essa análise, porque depois quem paga essa conta? Quem vai pagar é o município.  
410 Então, o momento da gente cobrar a contrapartida do empreendedor é agora. Porque eu  
411 imagino que o empreendedor também não vai querer investir no lugar que vai alagar. Mas isso  
412 é importante deixar claro se foi feito isso tudo e se vai ter que ter essa melhoria.* A Sr. Bárbara  
413 alegou que os estudos estão sendo elaborados pela equipe da Engeoffice e para ser protocolado  
414 junto à Secretaria de Planejamento, os mesmos estão sendo refinados, mas vai contemplar  
415 também o estudo de autodepuração, o estudo de drenagem, para garantir que o empreendimento  
416 não tenha o desejo de que ali tenha o odor, ou enfim, o alagamento. Não é intenção do  
417 empreendimento, até porque é um empreendimento de alto padrão. E não seria viável para eles.  
418 Então, está sendo feito todos os estudos pela equipe para serem protocolados. Novamente com a  
419 palavra o Conselheiro Gabriel, argumentou: “*É porque eu entendo que o estudo de impacto ele  
420 vai analisar localmente. Tu consegues visualmente olhar. Não, ali tem uma tubulação de 60.  
421 Óbvio que aquilo ali não precisa de grande estudo para saber que vai precisar botar uma  
422 galeria. Porque se isso não está no RIV, a gente não pode cobrar depois. Se apresentar depois  
423 o planejamento, a gente não tem como exigir. Então, isso tem que estar no relatório de vocês.  
424 Outra coisa que daí eu acho que é o principal item do empreendimento de vocês. O mesmo  
425 empreendimento num terreno perto aqui do TOP (supermercado), que é de esquina, o impacto  
426 seria um. Ali, o impacto de acessos é outro. No estudo vocês colocam assim no final da  
427 conclusão. Embora contribua para um acréscimo de veículos na região, o projeto não representa  
428 uma piora significativa nas condições de circulação atual. Me desculpa, eu discordo totalmente  
429 disso. Por quê? Em que período do ano foi feito o estudo de vocês? Porque se for na temporada,  
430 eu moro ali, aquilo fica parado e vai até lá em cima no mansão. Então, assim, tem muito mais  
431 impacto do que foi apresentado. Eu acho que está inconclusivo esse estudo de vocês. O que  
432 acontece? A rua Joaquim, não sei se tem moradores aqui da rua Joaquim, para sair atrás da  
433 plaspenha (loja) ali já é um trabalho. Quando tem empresas ali, para tudo. Imagina um  
434 empreendimento com 96 unidades, imagina um prestador de serviço em um apartamento,  
435 envolve 20 empresas, vamos dizer, 96 apartamentos reformando. Onde vão ficar esses  
436 prestadores de serviço? Não tem. O acesso de vocês pela Joaquim é um problema. Hoje eu passei  
437 aqui, gente, a rôgga estava concretando aqui na Avenida Eugênio Krause e eles ocuparam  
438 metade da via, uma via de mão dupla. O trânsito fluui. E ali? Onde que vão concretar esses  
439 caminhões? Onde é que eles vão parar para concretar? Então, é uma coisa que não está em  
440 vocês que os caminhões ficarão na rua. Isso tem que constar no RIV, porque depois a gente não  
441 tem como cobrar. Então, uma coisa que eu acho principal também é legal as áreas comerciais  
442 ali no Terra. É lindíssimo aquilo e todas aquelas vagas ao redor. Eu, para vir para cá, estacionei  
443 na frente da Neuza. É esse tamanho aqui. O meu carro ficou com a traseira na avenida. Eu tive  
444 um bom senso de dar a volta e estacionar na frente da (loja) Berlanda. Imagina todos esses 20  
445 e poucas vagas, as pessoas estacionando com a traseira na avenida, onde todo mundo passa,*

446 entra e sai. Não funciona. Não dá. Eu acho que o estudo de tráfego de vocês dizer que não tem  
447 impacto onde tem 207 vagas de veículos é muito impacto. Então, assim, talvez se o acesso fosse  
448 pela Joaquim e saísse pela João para não gerar esse fluxo, tem que ser pensado o que vai acontecer  
449 no futuro. Vou dizer para vocês, *a (rua) Joaquim ou vai ter que ser mão única ou vão ter que*  
450 *tirar as vagas de estacionamento de prestador de serviço ou vai ter que ser feito um grande*  
451 *investimento de mobilidade no acesso da cidade. Então, isso tem que constar no estudo de vocês.*  
452 *Não é que não possa ser feito, vocês vão ter quantos metros quadrados de outorga que vai ser*  
453 *pago ali? 3.200,00 (reais), se botar 5 mil o metro quadrado, a gente está falando de 1 milhão e*  
454 *meio de outorga. Isso comporta o investimento que vai ser necessário ali. É isso que a população*  
455 *precisa saber, porque senão daqui há cinco anos começa a se construir um empreendimento, é*  
456 *caminhão no meio da rua, entrada da cidade parada, o prefeito precisará fazer investimento e*  
457 *onde é que vai ser tirado esse dinheiro? Se a gente não tem no estudo se a drenagem comporta,*  
458 *se a via comporta, no estudo de vocês não vai impactar no trânsito e a drenagem está ok, a rua*  
459 *vai comportar tudo isso? Então, isso tem que estar, eu acho que precisa ser complementado o*  
460 *estudo de vocês, e principalmente assim, dentro do que eu tinha a analisar é isso, eu acho que o*  
461 *empreendimento é belíssimo, mas ele vai gerar um impacto, vocês precisam fazer a correção*  
462 *desse RIV, incluindo isso. Eu não moro do lado do prédio, mas a gente vê os prédios, quem mora*  
463 *do lado do prédio, que sabe o quanto é difícil morar do lado de uma construção. Então, é*  
464 *caminhão, é volume de equipamentos, e as estratégias de vocês do sistema viário é colocar a*  
465 *sinalização! Mas a sinalização não vai resolver o trânsito de pessoas que vão vir ali. Então, tem*  
466 *que ver junto com o município qual é a solução. Beleza, nós vamos impactar. O empreendedor*  
467 *quer fazer algo bonito, portanto, ele também não vai querer que depois o pessoal vai comprar ali,*  
468 *não tenha onde parar o carro. Não ter como chegar e estacionar o seu carro, porque a rua está*  
469 *toda parada. Então, eu acho que isso tem que constar no estudo de vocês, tanto para nós quanto*  
470 *cidade, quanto para mim como morador do bairro". Na sequência fez uso da palavra, o Sr. Jean,*  
471 *representante da Engeoffice, onde disse: "eu sou responsável pelo estudo de tráfego, estudo*  
472 *acústico, ruído, instalação, em alguns ícones. É um grande prazer, alguns eu conheço de vista*  
473 *aqui. E respondendo ao nome do colega, desculpa, Gabriel. Eu entendo suas colocações, da*  
474 *mesma forma que você não concorda que não tem impacto, eu não concordo com a tua opinião*  
475 *de não ter impacto, de achar que vai ter impacto. Porque o impacto, ele é relativo ao que nós*  
476 *estamos discutindo aqui. O estudo nós não temos hoje uma diretriz aqui em Penha, como em*  
477 *outros municípios, talvez tirando... (trecho inaudível), nós temos uma metodologia específica*  
478 *para análise de estudo de tráfego. Então, quando a gente aborda um determinado estudo, nós*  
479 *temos que usar uma metodologia genérica, balizada para a presencial. As metodologias hoje*  
480 *utilizadas são todas baseadas em métodos americanos. Então, eles têm deficiência nas análises.*  
481 *Mas todos os estudos têm parâmetros a serem seguidos. Então, por exemplo, as contagens*  
482 *veiculares desse empreendimento foram feitas em dias antigos... (trecho inaudível) ...entendo a*  
483 *colocação, mas nós, enquanto analistas técnicos, nós fazemos estudos baseados em*  
484 *metodologias de cálculo. E esses cálculos são bem entendidos, e eles conseguem realmente ver*  
485 *os volumes que a gente apresenta ali das contagens, e com o entendimento, por mais que nós*  
486 *tenhamos um empreendimento grande, bonito, gostoso, com muitas pessoas utilizando, em*  
487 *termos teóricos, cálculo, ele não traz essa magnitude de impacto. Agora, avaliar, sim, o fluxo de*  
488 *entrada e saída do empreendimento. Olha, será que vale a pena nós colocarmos a entrada nessa*  
489 *rua ou naquela rua? Ok, algo subjetivo. Pode ser avaliado e aí refletir algo. Perfeito, concordo.*  
490 *Avaliar se a capacidade de estacionamento do empreendimento está compatível com aquele*

491 *volume. Sim, ok. Talvez, se (...). (Trecho inaudível). E aí vem um ponto bem importante que eu*  
492 *acho que tenha muito município que o IRV é a base para todos os municípios, todos os outros*  
493 *municípios que fazem parte da aliança, tem planejamento urbano paralelo com o projeto, vai*  
494 *discutindo licenciamento, vai discutindo a parte ambiental, o IRV pega todas essas informações*  
495 *que estão sendo aprovadas, traz, faz um resumo, apresenta e a gente dá um passo atrás, (trecho*  
496 *inaudível). Então, eu entendo que algumas perguntas que você colocou ali não são ainda do EIV,*  
497 *são coisas que estão no projeto e não temos ainda essa capacidade de discussão. Então, assim,*  
498 *é um formato que tem a ter, certo? Talvez seja uma forma de nós, consultores, também*  
499 *entendermos um pouco mais como é que isso funciona, para amarrar melhor. Mas, às vezes, o*  
500 *próprio empreendedor, na época, ele não conseguia chegar no final, eu acho que essa questão*  
501 *de amarração é um processo todo. Eu acho que é nesse sentido. A própria questão do estudo de*  
502 *autodecoração. O estudo de autodecoração, que está muito no meio, é você avaliar se aquela*  
503 *carga orgânica que vai chegar no rio, por exemplo, ela tem capacidade de ser destruída naquele*  
504 *espaço e não impactar o rio. Se o empreendedor está dizendo que a eficiência dele no tratamento*  
505 *vai ser de 98%, ela está mais eficiente do que a água da rede. Então, ele vai te comprovar que a*  
506 *eficiência está assim. Se ele comprovar que está assim, não vai impactar em nada. Ele está*  
507 *colocando mais tratado no nível que... Só que isso a gente não consegue assistir agora".* O  
508 Conselheiro Gabriel Volpi, retomando a palavra arguiu nos seguintes termos: "Jean, é que o que  
509 eu questionei do trâfico que tu pautaste aqui, não é nem uma questão de concordar ou não  
510 concordar. É porque a gente já fez vários estudos em vários períodos, e a gente pediu, que em  
511 vários períodos do ano seria aplicada uma média. Então, naquele período, por exemplo, o mês  
512 de outubro a janeiro, que é o horário de pico, ele vai impactar. Talvez nos outros períodos do  
513 ano, não. Mas ali não tem a data, o horário, se foi feito às 6 horas da tarde. Porque se fazer um  
514 estudo, talvez, às 10 horas da manhã, às 3 horas da tarde, os impactos do seu estudo, dos seus  
515 dados analisados, são diferentes. Então, é nisso que eu estou questionando, que eu acho que  
516 deve ser complementado o horário de pico. Então, a gente tem que pensar sempre em horário  
517 de pico daquele empreendimento. Então, você tem uma escola. Uma escola em horário de pico.  
518 Início de manhã, meio da manhã e fim da tarde. Você vai em volta, avalia aquela possibilidade,  
519 vai na escola e olha. Então, eu vou fazer os estudos gráficos baseados naquele pico. Certo?  
520 Neste momento o Presidente Patrick pediu que a explanação fosse concluída para não ficar muito  
521 tenso também, porque eu tenho que passar a palavra aos outros conselheiros e também ao público  
522 presente. Então o engenheiro Jean disse que a sua única colocação é que foram seguidas as  
523 metodologias hoje exequíveis e validadas. Agora, a possibilidade de que se pode cobrar, enfim,  
524 a comissão do empreendedor para trazer medidas que possam auxiliar mais no empreendimento.  
525 O Presidente Patrick passou a palavra aos demais conselheiros, pedindo que sejam um pouco  
526 mais objetivos na pergunta e por sua vez os representantes da Engeoffice em suas respostas,  
527 porque também seria necessário ainda passar a palavra ao pessoal do YouTube que fez os  
528 questionamentos e também ao público presente. Fez uso da palavra o Conselheiro Hugo Lott,  
529 nos seguintes termos: "Boa noite, queria complementar, primeiro ratificar e depois  
530 complementar um pouco as preocupações do conselheiro Gabriel, porque nós estamos  
531 avançando bastante no aspecto de mobilidade, nossas preocupações de trânsito, de fluxo, de  
532 mobilidade em geral. A gente sabe que hoje essa Nereu Ramos (avenida), que é a principal  
533 entrada e saída a partir da SC414, um dia vai se tornar uma binária, não vai mais comportar  
534 apenas duas vias, uma indo e outra voltando. E ali, como está bastante estrangulado já com  
535 Quincaludo (trevo), nós só temos acho que uns 16 metros de distância, não tem como alargar

536 para se tornar uma binária ali, paralela. A próxima binária poderia ser feita mais adiante. Só  
537 que, se a gente olhar o mapa do Google, nós não temos nenhuma rua, dessas duas ruas que vocês  
538 têm no prédio, que dão ligação com a SC414, a próxima ligação, para se tornar uma binária,  
539 seria essa Felipe João Anacleto (rua). Que fica a um quilômetro. Ou seja, nós não temos  
540 nenhuma chance, eu estou falando nós, prefeitura, de fazer realmente uma binária, considerando  
541 que a gente sabe que daqui a 10, 15, 20 anos, e seguindo um pouquinho os projetos da Promob,  
542 que vai interligar desde Itapema até Barra Velha, com BRT, coisas desse tipo, o planejamento  
543 tem que ser de avenidas mais largas. Depois, em seguida, o cruzamento com a única ponte para  
544 Piçarras. Quer dizer, vai ter que ter uma outra ponte, vai ter que ter uma binária. Então, eu sei  
545 que isso não é preocupação do empreendedor, que não tem essa obrigação de conhecer essas  
546 preocupações, mas tem a ver com tráfego futuro, porque a gente está avaliando hoje em cima de  
547 uma situação atual. Mas nós não estamos projetando daqui a 5, 10, 15, 20 anos como será? E o  
548 que nós podemos fazer? Eu sei que não é preocupação de vocês, mas nós, conselheiros, temos  
549 que nos preocupar com isso, porque nós temos que estimular a quem vai fazer o nosso plano  
550 diretor, o Masterplan, de achar soluções para isso". Nesse momento, o Sr. Jean, representante  
551 da Engeoffice pediu um aparte: "Concordo plenamente contigo e eu reitero que eu não sou  
552 empreendedor, mas represento aqui nos estudos, mas o empreendedor sim, ele se preocupa no  
553 sentido de que dificilmente o empreendedor vai fazer um empreendimento. Ele busca uma gama  
554 de empreendimentos e há um problema do empreendedor, e aqui eu me coloco no lugar do  
555 empreendedor, como eu também sou morador no meu município, mas enfim, moro em Camboriú  
556 e tenho o problema do estrangulamento de Balneário e Camboriú. Que os municípios têm  
557 dificuldade também de conseguir agregar todo esse contingente de EIVs e de estudos de vários  
558 empreendimentos e trazer para uma única análise. Porque o nosso empreendimento pode  
559 impactar localmente em alguns pontos, o do vizinho vai também em outro. E como é que esse  
560 aglomerado acontece para mitigar? É difícil. Aí tem que ser um planejamento do município  
561 como um todo e indenizar depois, fazer vias novas. Então, eu acho que isso é uma coisa que eu  
562 não tenho resposta e realmente fica no ar para que se discuta entre o município como pensar os  
563 resultados dos EIVs de todos os empreendimentos numa análise mais macro. No tráfego, hoje,  
564 por exemplo, a gente pode usar duas ferramentas, que são softwares que fazem simulação em  
565 tempo real. E, nesse caso, o ideal seria fazer para o próprio município, para entender essa  
566 dinâmica". O Conselheiro Hugo, ponderou: "Mas, às vezes, não precisa nem simular. A gente  
567 sente essa situação hoje. Qualquer dia de baixa temporada já tem trânsito engarrafado ali. E só  
568 vai piorar. Isso a gente sabe, então não é matemática, desculpe, mas são fórmulas que para  
569 vocês estão corretas, mas a gente vê isso na prática". Fez uso da palavra o Conselheiro Giovani,  
570 Presidente da Associação dos Pescadores: "A empresa fala muito referente a mitigar. Não tem  
571 ali alguns efeitos na parte ambiental? Diz que não tem efeito. Esse resíduo vai desaguar no rio,  
572 correto? É isso? Todo esse dejeto que sai do prédio vai direto para o rio? O Sr. Jean, respondeu:  
573 "Não, Giovanni. É assim. No caso do empreendimento, nós temos uma estação de tratamento do  
574 empreendimento. Porque o município não tem rede coletora que pega de todos os  
575 empreendimentos e junta em uma estação única do município. Então, hoje acredito que aqui  
576 faça filtro sumidouro nas residenciais unifamiliares. E edifícios como nesse perfil multifamiliar,  
577 obrigatoriamente uma ETE é importante. Por quê? Todo dejeto gerado no empreendimento vai  
578 ser tratado no empreendimento. Quando a gente fala em grau de eficiência 95 ou 98, é um grau  
579 quase 100% de tratamento daquele dejeto, daquele esgoto, para que ela torne-se uma água, um  
580 esfluente que não vai gerar impacto naquele local que, teoricamente, já é impactado. Então, a

581 eficiência faz com que o que vai ser lançado na drenagem, que é algo já comum em todos os  
582 municípios, seja menos impactante do que o que já temos impactado. Talvez, ok, eu entendo que,  
583 se isso é algo que preocupa, na hora do licenciamento, exige-se um estudo de depuração. Como  
584 é que está o nível do rio que vai receber? O Conselheiro Giovani, complementa: “Eu falo porque  
585 tem uma associação de moradores. O empreendimento fica dentro da Praia Alegre. Existe uma  
586 associação de moradores e existe uma associação em construção de pescadores ali na Praia  
587 Alegre. Em algum momento foi conversado com essa associação de moradores e associação de  
588 pescadores para tentar, de alguma forma, tirando esse, vamos botar assim, que é de praxe de  
589 todos os empreendimentos, arrumar ponto de ônibus e tal. Sabes me dizer quantos pontos de  
590 ônibus tem ali naquela redondeza? Dois, três? Ou tem mais? Entender se isso é feito fora desse  
591 reduto do prédio em outras localidades, até mesmo para a gente poder entender que, na  
592 realidade, essa altura do prédio, a mitigação de valores que é pago para dentro do município,  
593 realmente é usado dentro do município ou não? Jean assinalou que está “é uma pergunta que eu  
594 retorno à comissão, porque é o município que tem que dar andamento àquilo que é oferecido  
595 como mitigação do empreendedor. E é vocês também que podem dizer assim, não, não aceitamos  
596 isso, não, queremos isso, enfim, né? Continuando, o Conselheiro Giovani indagou: “E tem algum  
597 projeto ou alguma conversação, que alguma associação dali, daquele bairro, ou associação de  
598 pescadores, referente a algum outro tipo de projeto, tirando esse de praxe, que é arrumar ponto  
599 de ônibus? ”. Jean: “Não, com empreendedor não. Não tem nada vinculado à associação ou  
600 grupos específicos. (Trecho inaudível). O Presidente, pediu para os presentes que o rito fosse  
601 mantido e passou a palavra ao Conselheiro Gilberto Manzoni, que falou: “só para comentar,  
602 impacto tem. Não adianta querer dizer que não tem, não tem, porque tem. E nós vivemos aqui,  
603 a gente sabe do impacto que nós já vemos nesse empreendimento. Esse empreendimento vai ter  
604 impacto positivo e negativo, mas não negligencia que vai ter. E o trânsito, como você colocou,  
605 vai ter uma sobrecarga muito grande aqui, que a gente vive aqui e sabe como é o nosso município  
606 a partir de novembro a fevereiro, em feriados de dia santo, que também se intensifica. Então,  
607 nós não podemos dizer que não tem impacto, porque tem. E a teoria, às vezes, é muito distante  
608 da prática. E cabe escutar quem vive aqui. Outra coisa, isso é uma falha nossa. Nós temos um  
609 estudo de impacto em vizinhança. Nós temos que exigir, quando nós revisarmos o plano diretor,  
610 que realmente se consulte a vizinhança. Porque nenhum vizinho é consultado, e não é só vocês,  
611 é todos os estudos, tá? Mas a vizinhança tem que ser consultada pela questão do impacto, né?  
612 Aí eu já pulo para a questão da drenagem, né? É uma falha nesse RIV, porque deveria ter um  
613 estudo de drenagem. Quanto de efluente líquido vai gerar do próprio empreendimento, quer  
614 dizer, da cobertura que vai ter para a mineralização do substrato, né? E isso impacta nas bocas  
615 de lobo. Então os outros RIVs sempre apresentam uma projeção. Talvez tenha sido falha, mas  
616 eu solicito também a complementação, como o Gabriel comentou, qual o volume vai ser gerado  
617 e essa questão da rede de drenagem ali que já não suporta. Quem mora ali já sabe, não é  
618 novidade nenhuma. Não entenda que é uma coisa isolada do seu empreendimento, é um conjunto.  
619 Outra falha nossa, o estudo de tráfego analisou o empreendimento que vocês apresentam. Mas  
620 já na entrada da cidade ali já tem mais quatro empreendimentos que estão sendo instalados, né?  
621 E possivelmente vai ter mais outros, né? Então, isso também é uma falha nossa. Eu acho que o  
622 município tem que trabalhar com essa questão de congregar os empreendimentos, porque tu  
623 apresentas o teu impacto isolado, mas hoje em dia já não é essa a realidade, né? Então, é só  
624 uma coisa que eu queria fazer, tá? Outra coisa, os efluentes, até comentou, né? A estação tem  
625 90%, 95%, mas ao longo do tempo ela tem uma sobrecarga, né? Então, é importante também

que talvez pelo órgão ambiental do município, o empreendedor ter laudos periódicos da eficiência desse tratamento. E sempre tem uma contribuição de nitrogênio e fósforo. Por mais que o sólido seja retido, por mais que tenha uma digestão biológica, mas tem contribuição de nitrogênio e fósforo. Não é só vocês que continuem com isso aí. Bom, eu fico feliz de ouvir outorga onerosa, todo mundo sabe, é um sonho. Peço aí para o presidente de CONCIDADE que a gente materialize ao longo do tempo esse valor, porque a gente desde 2019, aí vão cinco anos, nessa casa nenhum empreendedor apresentou o termo outorga onerosa. Então, eu fico feliz com isso. E como o Diego falou, cabe a nós cobrar da prefeitura, cabe a nós reativar o FUNDURB para saber onde vai esse dinheiro. E para saber onde estão os outros dinheiros. Que realmente tem muito empreendimento aqui que, sinceramente, eu não sei onde é que está a OUTORGA ONEROSA. E eu sou um cidadão e já trouxe isso aqui em outros conselhos e vou continuar fazendo isso. Porque é a maneira do empreendedor colaborar com o município. E acho que dá para alocar também toda essa outorga onerosa em melhorias para região, para o empreendedor e para quem vive ali, porque essas pessoas vão sofrer esse impacto aí. É muito importante também vocês darem atenção para a Lagoa do Quincaludo, porque é um cartão postal do município e vai estar na frente do empreendimento de vocês. Então, eu acho que, em medida de compensações ambientais, a gente pode fazer um trabalho do empreendimento junto com a Lagoa do Quincaludo, que é um lugar também que, no plano diretor, já fala que é para ser uma unidade de conservação. Então, isso só vai agregar também para o próprio empreendimento ali. Bom, a drenagem, como eu falei, eu acho que tem que ter uma complementação. Nós não podemos deixar passar um RIV aqui. O empreendimento vai ser aprovado, não tem por que não, mas tem que ter essas coisas para a gente estar ciente e para não ser conivente, porque depois vão dizer, os conselheiros não se preocupam com isso? A gente tem uma responsabilidade junto à sociedade. Então, isso a gente tem que ter aí. E como eu falei, o estado de tráfego realmente tem que ter uma outra avaliação ali. Porque não deu tempo de eu digerir aquelas projeções, mas a gente já sofre agora, imagina em 2030 e poucos, com esse crescimento que a gente tem aqui. E o Seu Hugo colocou, nós do município vamos ter que trabalhar com este binário, nem que nós tenhamos que ser igual a Itajaí e desapropriar a área, porque nós não vamos suportar essa demanda que está tendo crescente aqui de fluxo de pessoas de trânsito na região. Temos que priorizar as ciclovias, que ali também é bem estreita, então tem que pensar nessas coisas. A gente vai avançar no Masteplan, mas é importante comentar isso aí. A questão do sombreamento não pega na praia, então não tem problema nenhum, mas eu vi que na tua tabela, tu colocas como impacto negativo, que não tem impacto, mas tem impacto nas pessoas que vivem ali. E às vezes eu escuto aqui, de novo, que todos os empreendimentos falam assim, valorização imobiliária e ganho na região. Mas eu tenho visto que muitas casas que estão ao lado dos empreendimentos estão à venda. E esses moradores estão sofrendo. Na minha casa, vou colocar uma questão pessoal, o cara fez dois andares ali, que está dentro do plano diretor. Mas eu já não tenho o sol no inverno. Eu vou ter que achar uma medida para ter um conforto térmico. Imagina o empreendimento das pessoas. A gente tem que pensar não só na praia, mas nos moradores também. Eu acho que era mais para fechar isso aí mesmo, e peço que complemente as colocações do Gabriel e também tenha uma reflexão sobre a questão do impacto, comentando, assumindo que vai ter tanto positivo como negativo, mas nós não podemos dizer que não acontece nada no município e está tudo muito bem. O Presidente Patrick, passou a palavra ao Conselheiro Adriano Cunha: "boa noite, eu sou o Adriano, da Prefeitura Municipal, Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Receita. Eu vi que tem sido falado, e eu acho que a

671 preocupação é válida, principalmente a questão de trânsito, tráfego, questão de tratamento de  
672 afluentes e tal, mas eu não vi em nenhum momento a questão do levantamento referente ao  
673 impacto do empreendimento dentro da rede municipal de educação, saúde, principalmente  
674 dentro dessas áreas? Qual vai ser o impacto do empreendimento de vocês pensando nisso? Eu  
675 sei que se falou na valorização do imóvel, de comercialização, investimento, mas, de fato, para  
676 o município, o que isso vai impactar dentro da nossa rede de saúde e principalmente dentro da  
677 rede de educação? O que é que o impacto fica? O empreendimento está ali, vai ter, lógico,  
678 moradores sazonais, veranistas, entre todos, mas também terão moradores fixos do município.  
679 Qual vai ser o impacto disso? Na resposta a Sra. Bárbara, respondeu: "Assim, como neste Instituto  
680 de Impacto de Vizinhança, quanto de outros empreendimentos parecidos, o que acontece? São  
681 empreendimentos, são apartamentos de alto padrão. São apartamentos com valor agregado  
682 muito alto e essas pessoas tendem a não ocupar os serviços públicos do município. Então, muitos  
683 são veranistas e muitos utilizam de rede particular de ensino, tem planos de saúde, rede privada  
684 de saúde. Então, com relação a essas demandas, de saúde e educação, a gente entende que esse  
685 tipo de empreendimento de alto padrão não vai impactar grandiosamente dentro das demandas  
686 públicas do município. Diante a resposta o Conselheiro Adriano complementou: "Eu entendo o  
687 teu argumento, mas eu discordo totalmente. Independentemente do tipo de padrão do morador  
688 ali, de alguma forma ele vai impactar isso dentro da rede municipal de saúde, dentro da rede de  
689 educação do município. Ah, sabe quantas escolas particulares nós temos no município? Uma. O  
690 empreendimento vai impactar de alguma maneira. Daqui a pouco a única escola particular, eu  
691 vou ter uma demanda ali. Então, eu discordo totalmente e acho que isso deveria ficar mais claro  
692 dentro do RIV para a gente conseguir, de fato, analisar isso. Porque são problemas não só trânsito,  
693 saneamento, mas acho que a gente tem que pensar, também tem que pensar nessa parte. E  
694 concordo contigo, o pessoal que vai morar sazonalmente aqui, vem de fora, não vai usar a rede,  
695 concordo, mas eu acho que tem que se pensar e tem que levar em consideração e trazer isso para  
696 dentro do RIV também, para que a gente possa analisar melhor. O Presidente, passou a palavra  
697 ao Conselheiro Matsuda, que fez uso da palavra com os seguintes termos: Boa noite, pessoal.  
698 Me chamo Luiz Matsuda, do Instituto do Meio Ambiente. Primeiro, parabenizar pela  
699 apresentação. Já foram feitas algumas considerações. A princípio, o empreendimento está  
700 aderido ao plano diretor. O lote em si não tem muitas questões de área de APP, por exemplo,  
701 supressão de vegetação. Essa questão de inverter realmente o RIV com análise posterior  
702 ambiental, porque muitas questões aqui vão passar ainda pela análise, por exemplo, tratamento  
703 de esgoto, que pode ser solicitada alguma complementação, então isso é realmente uma  
704 preocupação legítima, mas que lá na frente eventualmente pode também ser sanada. Eu acho  
705 que essa questão do trânsito realmente é um fato que preocupa. E, gostei da sugestão que o Giba  
706 colocou, porque a gente tem ali na frente a questão da Lagoa do Quincaludo, que, querendo ou  
707 não, pode se tornar um cartão postal para o município, que pode ser revertido em investimentos  
708 para melhorar, que agrega também valor ao empreendimento. Então, achei que é uma sugestão  
709 bem adequada ali, que pode ser explorada depois, tanto pelo município quanto pelo  
710 empreendedor. É isso. Fez uso da palavra o Conselheiro Cabo Figueira, com a seguinte fala:  
711 "Boa noite. Cabo Figueira, do Corpo de Bombeiros Militares. Primeiramente, tu mencionaste  
712 sobre a IN09 de saída de emergência. Ela é usada para cálculo de dimensionamento de saída,  
713 tá? Não de populacional de edificação. Então é só para corpo de bombeiros, tá? Outra questão  
714 referente agora, que tu acabaste de falar, impacta ao Corpo de Bombeiros, impacta a segurança  
715 pública. Não importa, a gente não vê classe social, a gente não vê nada, a gente vai e atende.

716 *Então, importa muito. Não vejo nada sobre Corpo de Bombeiros, não vejo nada sobre segurança*  
717 *pública, que é a minha área e que faltou. Então, precisaria só de uma ‘atençãozinha’ quanto a*  
718 *isso, tá bom? Obrigado.* Fez uso da palavra a Conselheira Claudia: “*Boa noite, meu nome é*  
719 *Cláudia. Eu estou aqui representando a Associação de Moradores do Quilombo. Embora não*  
720 *seja esta praia, que é a Praia Alegre, Quilombo, lá, mas como moradora da praia e como vizinha*  
721 *de um prédio em construção já há quatro anos e deve ser entregue em setembro. Olha lá. Então,*  
722 *eu tenho para contribuir para vocês algumas informações. Vocês não vão estar aqui durante a*  
723 *execução da obra, mas vai ter um gerente, um engenheiro, gerente responsável. Então, acho que*  
724 *é muito importante que essa pessoa, além de ser responsável técnico, ele seja responsável*  
725 *humano. Humano para conversar com o pessoal da Praia Alegre, por quê? Aquelas telas de*  
726 *proteção ali, não me venham com o argumento de que, ah, ventou muito. Poxa, vocês estão*  
727 *fazendo um prédio na praia, né? Venta. Aquilo solta. Ele solta lá de cima, ele cai na fiação e a*  
728 *gente fica sem luz por horas, por causa da tela. A gente viu o quanto pesa uma tela dessas. A*  
729 *gente achava que era só ir lá e tirar. Não, é complicado. Então, ter esse olhar para o vizinho*  
730 *enquanto vocês estão construindo. Aquelas betoneiras que juntam seis, sete, oito betoneiras ao*  
731 *mesmo tempo, todas com o motor ligado, todas sujando com aquele diesel, aquela gordura que*  
732 *elas impregnam a rua toda. Isso é só o vizinho que sabe enquanto a obra está acontecendo.*  
733 *Acabou de construir os andares, acabou as betoneiras. Mas a gente teve que aguentar dois anos*  
734 *betoneira ali rodando, né? Então, os terceirizados de vocês, a gente ingenuamente acha que serão*  
735 *os pedreiros, serão todos funcionários de vocês. Não são, são terceirizados. São? Ah, que bom.*  
736 *Mas seja como for, eles comem do lado de fora, eles descansam do lado de fora, eles ouvem o*  
737 *radinho do lado de fora, e é marmita. Gente, é uma sujeirada. Então, cabe a vocês do*  
738 *empreendimento providenciar que essas pessoas que estão rodando ali, o cara que instala o box,*  
739 *o cara que põe a pia, o cara que vai botar a tela, eles precisam. Ah, mas são terceiros, eles não*  
740 *respondem a mim. No caso de vocês, alguns vinculados à empresa, mas alguns serão*  
741 *terceirizados. Tem que obedecer. Não pode ficar aquela rua a Deus dará, porque quem vive lá...*

742 *O que acontece? A gente fica de má vontade com a empresa. E nós temos a capacidade, como*  
743 *moradores e vizinhos, de atrapalhar a venda de vocês, o sucesso de vocês. Então, queiram-nos*  
744 *como amigos e não como inimigos. E falei. É isso. Muito obrigada.* O Presidente Patrick, em ato  
745 continuo, comunicou que antes de passar a palavra ao público presente, houve um  
746 questionamento no YouTube do Daniel. Ele questiona o estudo a respeito do impacto visual em  
747 relação ao pôr do sol do Cascalho. No entanto, só para fins de registro, o protocolo 9.235 de 2024  
748 foi retirado e houve a inversão da pauta, na qual estamos tratando o protocolo 10.835 de 2024.  
749 Portanto, a pergunta do Daniel fica prejudicada, porque não houve apresentação do relatório de  
750 impacto de vizinhança do referido empreendedor. Registrando-se aqui e agradeço a presença dos  
751 vereadores, Sr. Diego Matiello, Sr. Luciano de Jesus e Marcelo Neri Pereira. O Presidente  
752 Patrick, neste ato, aproveitando o caráter mais do que público da reunião, deixou registrado que  
753 os treze vereadores foram oficializados pela presidência do Conselho para participarem dessa  
754 audiência. E agradeceu mais uma vez a presença dos três vereadores presentes. Em seguida  
755 solicitou ao secretário, que passe o microfone para os questionamentos do público presente que  
756 desejasse se manifestar. Fez uso da palavra o Vereador Diego: “*Boa noite a todos. Acho que eu*  
757 *vou começar por eu mesmo. Quero me apresentar aqui. Sou o Diego Matiello, vereador. Já fui*  
758 *conselheiro do Conselho das Cidades, já fui presidente do Conselho das Cidades, já estive como*  
759 *secretário de planejamento da cidade. Então, ao longo dos anos, a gente tem um pouco de*  
760 *experiência sobre esses questionamentos, que são sempre os mesmos. As opiniões dos*

761 conselheiros, alguns também estão aqui há muito tempo, então eles pontualmente, sabiamente,  
762 questionam aquilo que, de fato, vai trazer incomodação. Eu acho que a Cláudia foi a mais sábia  
763 aqui, que é o ponto mais difícil de como fazer essa omelete quebrando menos os ovos. É o mais  
764 principal. Esse transtorno da vizinhança durante o empreendimento de grande porte, que não é  
765 um pequeno porte, é um empreendimento de grande porte, num acesso, que hoje é um acesso  
766 principal, e eu vou entrar já um pouco mais pontualmente na questão de trânsito, vou discordar  
767 aqui do Gabriel e questões. Eu morei muitos anos na rua João Abrão Francisco. Hoje eu moro  
768 praticamente quase na esquina da Felipe João Anacleto, ali atrás. Então, eu rodo aquela região  
769 ali umas 15 vezes por dia. A prefeitura tem feito, ao longo dos anos, melhorias e investimentos  
770 na questão da mobilidade urbana e na questão viária, principalmente dessa região. Então, o  
771 verão passado e os últimos tempos, para quem frequenta a Praia Alegre, sabe que o trânsito  
772 melhorou. A gente chegou a um ponto de dois anos atrás, por exemplo, que quinta, sexta, nos  
773 horários de rush, sexta-feira principalmente, o Ângelo aqui é morador da Praia Alegre, era  
774 impossível tu ir para Piçarras depois das quatro e meia da tarde ou até umas sete horas da noite.  
775 Hoje não, hoje está um pouco mais tranquilo devido às melhorias, principalmente da Felipe  
776 João Anacleto que hoje tem que ser tratada como a principal via, principalmente pelo setor  
777 produtivo, o setor de serviços. Eu moro naquela via há seis anos já, antes de serem feitas as  
778 obras de pavimentação, principalmente daqueles trechos, e eu sei quanto o movimento lá  
779 aumentou em 2.000, 3.000% ao longo de 24 horas. A madrugada, por exemplo, passava da meia-  
780 noite às 6 horas da manhã sem passar um carro. Na frente da minha casa. Eu abria as câmeras  
781 que gravam através de sensor de o movimento. Era período de seis horas, de segunda para terça,  
782 terça para quarta, sem passar um veículo na rua. Hoje não. Hoje é 24 horas por dia movimento.  
783 Eu, lá naquele trecho, hoje ele tem o mesmo movimento que ele tirou da Praia Alegre. Então,  
784 essa questão do tráfego ali tem sido feita melhorias, eu acho que dá para melhorar muito mais.  
785 Um empreendimento desse, residencial ali, vai gerar transtorno? Vai. Mas é como na época o  
786 próprio Itacolomi. Todo mundo criticava muito. Hoje, qual é o transtorno que o Itacolomi causa?  
787 Hoje está absorvido ali que a gente nem percebe. E olha como deu uma diferença no impacto da  
788 cidade e na economia da cidade. Então, tem que analisar, mas hoje a questão de tráfego é uma  
789 questão que tem que ser observada, mas como o próprio engenheiro Jean falou, a metodologia  
790 que se tem disponível, a gente também não pode vir aqui e criticar o EIV. Não pode criticar os  
791 empreendedores e as construtoras. Por quê? Porque dentro do orçamento deles, eles vão atender  
792 o que a lei pede. Eles não vão fazer algo muito acima do que a lei pede. E, realmente, a gente  
793 tem que corrigir essa questão da posição do RIV em relação à tramitação dos projetos. E, por  
794 exemplo, a pergunta do Gabriel é muito inteligente. Vocês fizeram análise do corpo receptor que  
795 vai receber o deságua da estação? Para quem é da área, é uma pergunta simples. Quando a  
796 gente vai fazer um EAS, que acredito que seja a categoria do licenciamento ambiental desse  
797 empreendimento, lá dentro do estudo socioambiental exige que se faça os testes do corpo coletor,  
798 que vai ser fornecido para o instituto do meio ambiente. Então são perguntas fáceis de resolver,  
799 são questões fáceis de se superar, do que se criar discussões muito grandes aqui. A questão da  
800 capacidade de dejeto. A própria prefeitura vai dar uma viabilidade de receber o volume de água  
801 antes de nascer o projeto na viabilidade. Igual apareceu aqui a viabilidade de Águas de Penha  
802 e tem que ter a viabilidade da coleta de lixo, a prefeitura vai dar uma viabilidade de capacidade  
803 de receber esse dejeto. Então, são perguntas simples. Acho que teve mais uma aqui em relação,  
804 acho que do Adriano, que perguntou sobre questão de saúde e educação. Pergunta também,  
805 acho muito importante. O RIV não tem obrigação nenhuma de trazer essas informações? Tem e

806 não tem? A metodologia não deixa claro! Um macrozoneamento que me permita fazer o  
807 empreendimento desse porte significa que a prefeitura sabe que ela tem que deixar a  
808 infraestrutura mínima de educação, por isso que existe. Mas, assim, a prefeitura ali determina  
809 que é uma Macrozona que pode receber até duas vezes mais de onerosa. A prefeitura, tem que  
810 estar preparada em infraestrutura, tem que estar preparada para receber esse porte de  
811 empreendimentos. O empreendedor não tem que estar preocupado com isso. A partir do  
812 momento que eu tenho uma viabilidade de investimento, que eu posso construir tal  
813 empreendimento, o serviço público tem que estar consciente que ele tem que deixar a  
814 infraestrutura mínima. E hoje nós temos dentro da própria lei de responsabilidade fiscal,  
815 investimento básico em educação e investimento básico em saúde. E muito brevemente teremos  
816 o investimento básico em segurança pública. Que é outro item que não traz dentro da  
817 metodologia do RIV, que é muito importante. (Nesse momento houve uma discussão que não diz  
818 respeito ao objeto da presente reunião). O vereador Diego, continuou: Eu acho que essa questão  
819 também, que eu vi alguém questionando sobre moradores aqui, o RIV, dentro do estudo  
820 socioeconômico local, eu acho que falta essa sensibilidade das empresas que fazem o RIV  
821 também de consultarem as associações locais. Porque hoje o colegiado não consegue absorver  
822 todas as associações de bairros do município. Hoje é feito um colegiado, que lá pelo código do  
823 estatuto, lá do Ministério das Cidades, como é que deveria ser feito o processo. Temos aqui um  
824 conselho bi-partite, metade do poder público, metade das associações organizadas. Temos aqui  
825 o setor produtivo e temos associações de bairros, que aí é feita uma eleição entre elas. Mas o  
826 correto era o quê? Uma vez que chega uma pauta dessa, um estudo desse a sociedade civil  
827 organizada deveria se reunir para debater junto com as outras associações que ficaram de fora.  
828 Então, esses ajustes que aí partem da gestão do presidente do conselho, de botar em prática esse  
829 tipo de cultura, Gilberto, que hoje falta no contexto geral. Porque o RIV traz todos os pontos do  
830 projeto. Traz tráfego, traz meio ambiente, traz insolação. Então, não tem como a gente tratar  
831 um RIV sem estar com os projetos prontos, em andamento, sem ter o parecer técnico do  
832 planejamento. É um botar a carroça na frente dos bois que atrapalha todo mundo. Atrapalha a  
833 análise dos conselheiros, atrapalha o empreendedor que fica naquela insegurança, investimento  
834 alto. Então, eu acho que, aproveitando esse período de início de colegiado, é a hora de tentar  
835 botar essas culturas de melhorias. E, fiquei feliz de ouvir referente a outorga onerosa, porque é  
836 a primeira vez que eu vejo um empreendedor apresentar. Então, eu acredito nessa nova gestão,  
837 uma nova visão, uma nova administração e para caminhar para frente. Para mim concluir aqui  
838 então quero registrar que eu vou estar aqui presente com mais frequência, acompanhando a  
839 questão dos empreendimentos, porque o vereador não pode fazer parte do conselho, ele tem a  
840 função de fiscalizar o conselho. Então, a gente se coloca à disposição, qualquer dúvida, aos  
841 moradores e principalmente aos empreendedores. A gente tem que estar aqui para tentar, como  
842 a Cláudia falou, achar esse meio termo que é o mais importante. É não atrapalhar o progresso,  
843 não atrapalhar a arrecadação, porque um empreendimento desse gera muita arrecadação para  
844 o município. A gente não tem noção, hoje a construção civil é o principal gerador de economia  
845 da prefeitura. Não tem nenhum outro que se compare. É ITBI, é SSQN, é a cadeia produtiva em  
846 volta, é a farmácia, é a roupa, é a alimentação. Então hoje a construção civil é o que está fazendo  
847 a Penha ter um salto de arrecadação e não as economias normais. A gente tem o turismo aqui  
848 que é muito importante, que é a outra âncora nossa, mas está no topo. O turismo hoje, já chegou  
849 no máximo que ele consegue. Até não vinha o outro parque do tamanho do Beto Carreiro. Então,  
850 a construção civil vai ter o topo, como depois vai ter a decadência. E se a gente não souber

851 aproveitar esse crescente e o topo, lá na frente só vai ficar os ônus e a gente vai ter perdido os  
852 bônus. Agradeço a todos e fico à disposição de todos vocês. O Presidente Patrick agradeceu as  
853 considerações do Vereador Diego e passou a palavra para o Vereador Luciano, que teceu  
854 comentários no seguinte teor: “*a minha preocupação também é, como sabem, nós estamos*  
855 *vereadores e todas as demandas acabam aqui dentro da Câmara. Então isso, para nós, é muito*  
856 *importante. Tenho visto muitos problemas que vêm acontecendo em outras construtoras também*  
857 *aqui da cidade, que quando começam a obra, eles praticamente destroem todas as ruas laterais.*  
858 *E isso, a população tem cobrado muito da gente e também tem uma preocupação e um carinho*  
859 *pela Praia Alegre. Então acho que a minha preocupação ali também, enquanto uma obra dessa,*  
860 *a gente sabe que nós não somos contra o empreendimento desse porte na nossa cidade, que a*  
861 *gente pensa no crescimento, no desenvolvimento da nossa cidade, mas sim com planejamento,*  
862 *com estrutura, com certeza, como foi colocado pelos conselheiros ali, a prefeitura também tem*  
863 *que fazer a parte dela, trazer mais infraestrutura para a cidade, usar o recurso onde realmente*  
864 *ele precisa e é necessário. E também um outro ponto, como eu faço muita caminhada na beira*  
865 *da praia, também, geralmente, quando a gente está passando perto, próximo à construção de*  
866 *um prédio, tenho notado muitos funcionários das construtoras, nos seus horários de intervalo,*  
867 *sei que é o direito deles, mas eles estão indo todos para a beira da praia, e estão indo utilizar*  
868 *maconha, isso na beira da praia, então acho que também é uma preocupação ali. Podem notar,*  
869 *sempre quando tem uma construtora perto, o pessoal ali, os funcionários, os pedreiros, estão*  
870 *indo para a beira da praia ali, estão para utilizar substâncias ilícitas, então acho que é uma*  
871 *preocupação nossa também. E, que também essas demandas têm chegado aqui na Câmara de*  
872 *Vereadores, e essa é uma preocupação minha, e com a Praia Alegre também tem um carinho*  
873 *especial, e que a gente vai estar cobrando, e peço para que se puderem, quando tiver em*  
874 *construção ali, que se o pessoal ali puder orientar os funcionários que fiquem próximos ali, é*  
875 *necessário ir pensando na nossa cidade. Por hoje é isso”.* Na sequência, fez uso da palavra a  
876 moradora da Praia Alegre, nos seguintes termos: *Boa noite, meu nome é Margit Koblitz, eu*  
877 *represento a Praia Alegre. Nós temos hoje um grupo de mais de 200 moradores e a gente tem*  
878 *uma atividade, a gente se fala muito dentro do grupo, a gente troca muitas ideias. Gostaria de*  
879 *agradecer a presença do Sr. Nedmar Ribas, do Sr. Raimundo Paraschi e do Sr. Ivanir Paraschi.*  
880 *São pessoas que também estão aqui preocupadas e também vão testemunhar junto comigo o que*  
881 *a gente vê na Praia Alegre. Antes de entrar no contexto Praia Alegre, eu vou comentar sobre a*  
882 *questão que ali levantou da saúde e que vocês comentaram. Eu fiz parte do COMUSA. E, sim,*  
883 *impacta muito. Todo final de semana, ou toda semana que o Beto Carreiro está lotado, o PA*  
884 *lota. Lota, porque as pessoas que têm plano de saúde, porém o município não tem um hospital,*  
885 *não tem rede particular. Quando existe uma emergência, os bombeiros ali podem falar, eles vão*  
886 *para o PA e eles lotam o PA. Então, não é só a população local. Então, impacta. Então, aquele*  
887 *morador que está lá no Itacolomi, que é do meu bairro também na hora da emergência, eles vão*  
888 *para o PA. Então, falando um pouquinho mais da Praia Alegre, nós agradecemos que vocês*  
889 *tenham escolhido o nosso bairro. Nós estamos felizes com o empreendimento, só que a gente tem*  
890 *que falar na contrapartida. Alguém que me desminta que nós estamos há muitos anos sem*  
891 *assistência do poder público, esquecidos pelo poder público. Eu acho que quando um vereador*  
892 *é eleito, geralmente ele vai fazer pelo bairro dele. Então eu tenho acompanhado as sessões da*  
893 *Câmara de quatro anos atrás e de agora. E eu fico prestando atenção em quem presta atenção*  
894 *na Praia Alegre. Então, nós temos um problema de topografia, nós temos uma bacia, nós temos*  
895 *um nível abaixo do mar, nós temos problemas de drenagem pluvial gravíssimas no nosso bairro.*

896 Então, esse estudo de impacto de drenagem pluvial tem que ser muito minucioso, porque,  
897 desculpe, eu sou leiga, eu queria saber o quanto de dejetos sólidos um empreendimento desse  
898 manda para a rede pluvial. Acho que o Giba (Conselheiro Gilberto), não sei quem poderia me  
899 responder. Só o líquido, né? Mas mesmo o líquido, alguns aqui falarão assim, vai para o rio.  
900 Não vai para o rio. Vai para a Lagoa do Quincaludo, gente, que não é nem uma lagoa, é uma  
901 laguna. Não vai para o Rio Piçarras. Esse é um desejo que os moradores da Praia Alegre têm,  
902 que a nossa drenagem pluvial saia da Lagoa do Quincaludo, que é assoreada somente com os  
903 veranistas e poucos moradores fixos que moram na Praia Alegre. Agora, vocês imaginam o  
904 impacto que vem com outros empreendimentos. A gente quer que os empreendimentos venham.  
905 Lindo entrar na cidade e ver o Itacolomi, lindo. É horrível entrar na cidade e ver a lagoa do  
906 jeito como ela está abandonada. Vamos falar em outorga onerosa, vamos falar da Lagoa do  
907 Quincaludo. Ela não é só da Praia Alegre, ela é da cidade. E o cartão de visita de Penha tem  
908 que ser ali! Nós temos quantas entradas em Penha? A do Beto Carreiro e aquela ali? Que é a  
909 SC 414? Nós não temos outras entradas na Penha. Tem? Não temos, gente! A gente está falando  
910 de mobilidade urbana aqui. Nós temos uma cidade com uma população fixa, com um Beto  
911 Carreiro, com um monte de empreendimento chegando na cidade. E nós temos duas entradas.  
912 Como é que não vai impactar a mobilidade urbana? Eu moro na rua Antônio Joaquim Simão e  
913 eu vejo congestionamento todos os dias, independente de alta ou baixa temporada. Alguém  
914 discorda? Não. Ele mora próximo, elas moram próximas. Ninguém discorda, gente. O Diego  
915 comentou sobre as participações das associações. Infelizmente, a AMAPRA está no jurídico, ela  
916 não está regularizada, então ela não pode fazer parte, mas ela deve ser convidada. Eu fiquei  
917 muito feliz que eu recebi um convite do Gabriel Volpi, ele me avisou, passe lá, porque a gente  
918 não quer ser contra empreendimentos, o progresso está aí, a cidade vai ficar linda, a gente quer  
919 que aquela lagoa se torne uma unidade de conservação, um parque que seja, de qualquer forma,  
920 urbanizar aquela área, para vocês é interessante. A gente está numa luta ferrenha para tirar  
921 aquela poluição visual ali de outdoors. Eu acho que assim como vocês querem receber os clientes  
922 de vocês, no empreendimento de vocês, e que eles tenham um gosto de olhar ali para frente, para  
923 ter aquela visão, e ter uma visão agradável. Poxa, então o que a gente pode pedir das  
924 construtoras, dos empreendimentos que estão chegando? A gente está pedindo para ter olhos,  
925 porque não é só para nós, é para vocês também. Então assim, drenagem pluvial, questão da  
926 saúde, questão de mobilidade e a questão binária, gente. Se alguém chegar aqui e perguntar  
927 para os nossos moradores, mais de 200, se eles querem que o sistema binário seja pela Avenida  
928 Ivo Silveira, vai ser uma paralisação total. Ninguém aprova. E existe um projeto meio que lá,  
929 engavetado, arquivado na AMFRI, de que teria o sistema binário via Avenida Ivo Silveira. Gente,  
930 beira-mar não existe, é um desvio! Vai entroncar no Rio Iriri aqui e vai entroncar lá na frente.  
931 Nós temos que admitir que a realidade de Penha e o progresso está chegando, por mais que a  
932 maioria não concorda com esse sistema, mas a gente vai ter que se acostumar a fazer um retorno  
933 lá no Felipe João Anacleto. Vamos ter que sinalizar com placas, eu não sei se eu vou usar o  
934 termo certo, existem as placas de trânsito e as placas informativas turísticas, que definem. O  
935 turista vai entrar na cidade, eu quero ir para a Praia Alegre, tem que apresentar um outdoor  
936 mostrando que a Praia Alegre é no sentido para cá, armação para lá. E aí ninguém é prejudicado  
937 no turismo com isso, é só a gente explorar isso com planejamento. Eu não sei se eu esqueci  
938 alguma coisa, vocês querem que eu complemente alguma coisa? Era só isso, pessoal". Obrigado,  
939 Márcia. Obrigado, Márcia, pelas palavras. Fez uso da palavra o morador Nedmar Ribas, com o  
940 seguinte argumento: "boa noite. Sou Nedmar Ribas, morador da Praia Alegre. E, ouvindo a

941 todos, ficaram algumas dúvidas. A gente teve a oportunidade de apreciar uma bela  
942 apresentação, mas a gente vê que tem muitas coisas que, no meu entender, não foram  
943 contempladas. O pessoal falou na questão das pistas. Isso é um drama de todas as construtoras  
944 dentro da Penha. Onde elas trabalham, deixam o piso estragado, normalmente pelos caminhões  
945 pesados que vão trafegar por lá, deixam danificados e eu não vejo a prefeitura também ter a  
946 velocidade para reparar isso. Esse é um dos pontos. Outra coisa, eu lembro bem dos auditores de  
947 ISO, perguntavam para os funcionários, como é que você faz essa tarefa? O papel estava ali, ele  
948 tinha decorado, ele falava tudo o que tinha que falar, e o auditor virava para ele e disse assim,  
949 mas na prática, como é que você faz? Então, é a questão que ela levantou do trânsito intenso de  
950 caminhões betoneiras ao mesmo tempo. Eu daria uma sugestão. Pensem em um bolsão onde  
951 vocês possam organizar a chegada dos caminhões e não que todos venham ao mesmo tempo  
952 para o mesmo local, causando um transtorno enorme. O que você tem? Você tem uma bomba e  
953 você tem uma betoneira. Se você tem cinco, seis betoneiras, que é uma laje grande que vai  
954 concretar, deixa num bolsão e bota alguém para estar chamando à medida que for saindo o  
955 caminhão, para não botar todos aqueles caminhões enfileirados na rua, causando um transtorno  
956 enorme. Isso é só como sugestão que eu deixo para vocês. A questão de funcionários, a questão  
957 de uso dos rádios e tudo, isso é algo que a gente vai ter que conviver. Assim como eu convivo  
958 com o alarme da retroescavadeira da Águas de Penha na madrugada na frente da minha casa.  
959 Nitidamente está fora dos padrões de emissão de ruído, mas está lá. Não consegui convencer o  
960 pessoal de Águas de Penha de colocar uma chave liga-desliga para a madrugada, a hora que  
961 eles vão manobrar, tirar aquele ruído para acordar a gente. Outro fato que eu não vi o  
962 empreendimento, realmente não olhei, ele vai ter ponto. Agora, não foi falado na questão o que  
963 vai ser efetuado na questão de combate a incêndio. Nós sabemos que nós não temos  
964 equipamentos dentro da cidade para combater um possível incêndio de um prédio de 90 metros.  
965 Então, isso, eu acho que dentro do impacto de vizinhança, deveria ser abordado também, ter  
966 sido dada uma tratativa em cima disso". Nesse momento o representante da empresa, Sr. Paulo  
967 assim explicou: "em resposta ao senhor, em questão até ao bombeiro daqui nós hoje somos a  
968 única construtora que trabalha, não trabalha com tijolos, eu trabalho com bloco de concreto  
969 celular. Ele é térmico, acústico e anti-chamas. É o mesmo material utilizado em rota de fuga de  
970 edifícios. Nós temos uma eficiência contra o fogo bem superior. E trabalhamos com laje 100%  
971 pretendida, a laje vai dar 26 centímetros de concreto acabado. Então a repercussão do fogo, da  
972 caloria, é muito difícil passar de um apartamento para o outro e de um piso para o outro. Isso é  
973 uma preocupação nossa, já executamos em todos os nossos projetos. Na garagem, normalmente,  
974 o bombeiro vai solicitar pelo projeto o que a gente tem que utilizar, né?" Nesse momento o  
975 Conselheiro Figueira, representante do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina, assim  
976 respondeu: "O projeto preventivo, ele é analisado e aprovado ou indeferido por uma sessão de  
977 atividade técnica. É pela SSI. Então, não contempla aqui ainda. Mas ele só recebe o atestado se  
978 tiver em conformidade com as normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros do  
979 Estado de Santa Catarina. Então, quanto a isso, não tem problema. Ah, ele é 90 metros. O Corpo  
980 de Bombeiros tem a autoescada mecânica, que está em Balneário Camboriú, tem em Blumenau  
981 outra. Mas o objetivo da autoescada não seria propriamente para um prédio de 90 metros. Como  
982 Paulo mencionou, a escada de emergência serve para tirar o pessoal, tirar as pessoas. Quanto  
983 a isso, é um prédio de 90 metros, provavelmente tem uma escada enclausurada, prova de fumaça.  
984 Então as pessoas ali vão ter uma escada por 4 horas, vai ter essa saída. E a nossa subida por 4  
985 horas seguras para combater esse incêndio. Mas o uso de autoescada, isso não seria para esse

986 caso. Tranquilo? Mas a aprovação do projeto, ela vai passar por uma análise bem criteriosa.  
987 Um dos estados com a análise mais criteriosa do Brasil é o Corpo de Bombeiros de Santa  
988 Catarina. É importante salientar que a gente trabalha muito na prevenção. O senhor fala que a  
989 gente não tem material. Tem, nós temos o ABTR. O ABTR, chegando no local, vai engatar no  
990 hidrante recalque e a gente vai usar só subir com uma mangueira e um esguicho e os cinco  
991 combatentes. Material humano é pouco, material é limitado, mas é o suficiente. Para fazer um  
992 combate a incêndio é o suficiente. Certo? ” O Sr. Nedmar Ribas argumentou: “Quando eu  
993 abordei isso, realmente eu conheço o trabalho de vocês, eu sou engenheiro de segurança  
994 também, e a gente conhece bastante coisa. Eu abordei isso mais, quer dizer, um caso  
995 catastrófico. Queira ou não queira, por que eu perguntei se tinha heliporto? Nós temos um  
996 tráfego muito intenso, graças a Deus nunca aconteceu uma catástrofe dessa. Mas nós estamos  
997 sujeitos hoje até ao impacto do helicóptero numa edificação dessa aqui. Nessas situações, você  
998 tem um cenário diferente do normal que vocês adotam. Ok, tem as portas corta-fogo, tem as  
999 escadas todas iluminadas emergencialmente, etc., etc., e tal. Então, quanto a isso, eu tenho a  
1000 tranquilidade. Eu só penso numa situação muito mais grave. Daí, como que vai se atuar numa  
1001 situação dessa? ” O Conselheiro Figueira, mais uma vez explicou: “Aí seria do Corpo de  
1002 Bombeiros, Startup, SCO, e nós temos as POPs, que é Procedimento Operacional Padrão.  
1003 Então, nós estamos do lado do batalhão, que é Itajaí, tem navegantes que é muito bem equipado  
1004 também. Tem Balneário Piçarra aqui do lado, que é o pelotão. Então, material humano e  
1005 material combate incêndio a gente vai ter, mas não tem como prever, como o senhor falou, não  
1006 tem como prever todas as questões, é bem complexo. ” Fez uso da palavra o morador Flávio,  
1007 nos seguintes termos: “Boa noite a todos. Agradecer essa comissão. Também parabenizar pelo  
1008 trabalho de vocês. Meu nome é Flávio, sou engenheiro civil. Faço também parte do quadro da  
1009 Engeoffice. Muitos assuntos tratados aqui são pertinentes aos órgãos competentes, como é o  
1010 caso do Corpo de Bombeiros e tudo mais. Eu me manifesto em relação à sua questão e à da  
1011 moradora aqui da Praia Alegre. Penha tem 19 praias, tem um cenário muito belo de praias, é  
1012 uma cidade muito bonita. Tem uma atração grande turística que é o Beto Carreiro. Está  
1013 crescendo exponencialmente e isso aqui é o resultado dessa questão desse crescimento porque  
1014 se tem que se partir agora para cada vez planejar mais e se mitigar essas dificuldades que terão  
1015 daqui para frente não só na parte de saneamento básico a parte pluvial, a parte de incêndio,  
1016 educação, enfim, medidas que competem também a prefeitura fazer. Mas o meu manifesto  
1017 principal é porque tem um projeto, se eu não me engano, de 2017, da Lagoa do Quincaludo que  
1018 contempla um parque, que contempla ambientes de eventos, que contempla trilha ecológica, o  
1019 desassoreamento dela, inclusive, e talvez também, e isso com certeza contempla, uma melhoria  
1020 significativa ao escoamento de água ou também do sistema de tratamento de esgoto. A gente tem  
1021 esse projeto, não sei se é possível divulgar ele nessa comissão de hoje aqui, porque já passou o  
1022 tempo, eu acho, mas deixo aqui a nota de pensar ao pessoal presente que existe um projeto que  
1023 já foi apresentado pela prefeitura, se perdeu, a gente achou e trouxe para cá, só não  
1024 apresentamos até o momento. No mais, era isso. Obrigado. Diante a tal informação o Presidente  
1025 Patrick solicitou que o referido projeto fosse encaminhado à Presidência deste Conselho para o  
1026 conhecimento. Na ocasião o Conselheiro Ângelo, pediu um aparte e fez a seguinte consideração:  
1027 “A respeito desse projeto de 2017, ele realmente existe, houve inclusive em 2019, ou no ano da  
1028 pandemia, se eu não me engano, uma vinda de recurso do Ministério das Cidades ou do Turismo,  
1029 que teve que voltar, esse recurso retornou à Brasília, porque a SPU negou o desenvolvimento  
1030 desse projeto da Lagoa do Quincaludo. Ele ficou muito tempo engavetado na SPU e, se eu não

1031 me engano, no ano retrasado, em novembro ou dezembro de 2023, a SPU, naquela época,  
1032 manifestou-se contrariamente. Inclusive da melhoria da avenida ali que chama Arno Volpi. Esse  
1033 projeto também estava pronto. Recurso destinado. A SPU cortou. Então há que se considerar  
1034 isso". O Presidente agradeceu a complementação e alegou que para não alongar muito o tema,  
1035 mesmo este sendo pertinente, e que portando o mesmo poderia ser objeto de uma reunião  
1036 ordinária, até porque está se tratando aqui do RIV do empreendimento. Na continuidade da  
1037 reunião, fez uso da palavra o morador Rodrigo, nos seguintes termos: *Boa noite. Eu sou morador*  
1038 *do Poá. Eu tenho duas dúvidas e também depois um complemento. A primeira é, durante a obra,*  
1039 *então, os banheiros serão químicos, certo? Com toda a retirada do resíduo. Não vai ter fosse e*  
1040 *filtro com destinação para pluvial.* Carlos da Engeoffice respondeu: "Normalmente, a gente faz  
1041 *banheiro químico. Se tiver rede de esgoto, faz a ligação direta. Então, a gente faz com banheiro*  
1042 *químico.*" Rodrigo questionou: "Um banheiro químico com toda retirada, certo? Isso também  
1043 é. E a outra é referente à reserva de água, você colocou que é quantos dias que vocês preveem?"  
1044 Carlos: "Eu consigo ficar no projeto até 30 dias sem fornecimento da rede distribuidora. Nós  
1045 temos 75 mil litros superior e eu tenho mais 120 mil litros em cisterna subterrânea.  
1046 Considerando que eu gasto 50% menos água que qualquer outro prédio, eu estou nesse período  
1047 de 30 dias aí sem o abastecimento da rede." O morador Rodrigo continuou com suas  
1048 argumentações: "o vereador comentou aqui, o RIV, a gente sente que ele deixar a população  
1049 mais tranquila. Muitas coisas, como por exemplo, aqui a parte da drenagem, eu não conheço o  
1050 rito aqui de Penha, eu não conheço as leis aqui de Penha, mas, em Blumenau, todos esses itens  
1051 são vistos durante o RIV, junto com cada secretaria da prefeitura. Então, lá a gente vê a questão  
1052 da educação, a gente vê a questão da saúde, a gente vê todos esses impactos. A gente tem os  
1053 números do IBGE, em relação a quantas pessoas que, naquele bairro, elas usam cada órgão  
1054 público, né? Então, como aqui, isso eu acho que é visto apenas após, por exemplo, a questão da  
1055 drenagem. Em Blumenau existe lá uma questão da drenagem sustentável, que o empreendimento  
1056 tem que ter uma caixa de retardo. Então, isso realmente ajuda na questão da drenagem. E isso  
1057 já é solicitado no EIV, porque a secretaria responsável já vê. Então, muitas perguntas aqui foram  
1058 respondidas no sentido de que isso vai ser visto depois, isso vai ser visto depois, isso vai ser visto  
1059 depois. Então, são coisas que a população depois não estará vendo o projeto. Então, são coisas  
1060 que realmente deveriam serem inclusas já no EIV, porque realmente é questão de que a  
1061 população precisar ver no estudo. É óbvio, eu tenho empresa de engenharia, faço projetos  
1062 também de edificações, a gente tem vários projetos para Balneário em Camboriú e tudo mais,  
1063 então isso é sempre para a cidade uma questão de crescimento, questão de lucro. Então, isso é  
1064 bom, muito bom. Mas essas questões, a gente entende que quem mora ali, quem está do dia a dia  
1065 que sabem das dificuldades. E tem a necessidade de estar 'triangulado' referente a esse  
1066 empreendimento que vai estar ali a vida inteira, 50, 100 anos. Então, essas questões deveriam  
1067 estar, caso a lei de Penha não tenha isso no EIV, deveria ser colocado, porque, realmente, eu  
1068 vejo como importante. Como já falei, eu já fiz vários EIVs em Blumenau. Lá ainda a gente tem  
1069 uma questão de trânsito que é muito pior do que aqui. Eu já apanhei muito, porque eu também  
1070 já tive que fazer a parte da apresentação. Então, a gente entende que a maior parte das críticas  
1071 são contra a prefeitura, nem sempre contra o próprio investidor. Todo mundo fala, mas aqui  
1072 coisas que, às vezes, o empreendedor não tem como mitigar ou compensar, são coisas que estão  
1073 ali hoje já, e a prefeitura que realmente já tem que resolver. Como outras, como por exemplo a  
1074 parte da drenagem, que fazendo uma caixa de retenção, isso daí já ajuda. Mas então, é apenas  
1075 agora mais um comentário meu, dizendo que isso deveria também ser visto durante o EIV.

1076 *Obrigado. O Presidente Patrick, fazendo uso da palavra, comentou: “só deixando claro os*  
1077 *comentários até ao do Rodrigo, que antecedeu aqui a minha fala. O prefeito é muito sensível*  
1078 *quanto a isso, é claro. Estamos tratando agora sobre o Masterplan, até o Conselheiro Giba*  
1079 *também faz parte. E, posteriormente, o Masterplan será revisto, o Plano Diretor. Será o*  
1080 *momento nas oficinas para debatermos sobre os assuntos. E, quem sabe, adequar a legislação a*  
1081 *esses comentários que foram propostos aqui, para até otimizar todo esse trâmite que temos”.*

1082 Aparte ao Conselheiro Gabriel Volpi, que comentou: “só complementando bem brevemente, o

1083 *que ele falou, o conselho tem esse poder de solicitar a necessidade que a comunidade traz. Então,*  
1084 *hoje foram ‘linkados’ várias demandas que a gente pode pedir essa complementação”.* O

1085 Presidente Patrick continuou: “Inclusive, é importante até a participação da Sra. Margit, que

1086 *representa aqui mais de 200 moradores da Praia Alegre. Do próprio Rodrigo, que mora ali na*  
1087 *localidade do Poá. Então, é importante a participação. Fico muito agradecido pela*  
1088 *participação. E dos vereadores também, como eu falei, eu oficiei os três vereadores. Agradeço*  
1089 *e cortejo a presença dos três vereadores aqui presentes. Muito importante a participação de*  
1090 *todos. Então, encerrada a apresentação e os debates públicos, informo que, conforme o artigo*  
1091 *260 da Lei Complementar Municipal 02-2007, caberá ao CONCIDADE emitir parecer favorável*  
1092 *ou desfavorável à implementação do empreendimento, levando em consideração todas as*  
1093 *informações e manifestações colhidas nesta audiência. A deliberação sobre a aprovação ou não*  
1094 *do empreendimento será realizada em reunião do Conselho, a ser agendada oportunamente,*  
1095 *respeitando os prazos regimentais. Então, agradeço a presença de todos os participantes dessa*  
1096 *reunião, os requerentes, conselheiros, os técnicos, servidores públicos aqui presentes,*  
1097 *vereadores e os membros da comunidade, tanto os que estiveram presentes, quanto aqueles que*  
1098 *acompanharam o informe online, através das redes sociais da Prefeitura de Penha. Encerra,*  
1099 *assim, a pauta da primeira audiência pública de 2025 do CONCIDADE. Sem mais nada a*  
1100 *declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a*  
1101 *presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que*  
1102 *será validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa. Havendo divergências nas*  
1103 *informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva*  
1104 *reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da*  
1105 *Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do link:*  
1106 <https://www.youtube.com/watch?v=moW3aHcfBAE&t=711s>.

1107

1108 **Leandro de Lima Borba**

1109

Secretário

**Patrick Paulo dos Santos**

Presidente

# PREFEITURA DE PENHA

## CONCIDADE/PENHA – MANDATO 2025-2028

SECRETARIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

### 1º Audiência Pública

#### EDITAL N°. 003/2025 – SCMC

Data: 18 de junho de 2025.

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

Hora: 19h

#### Lista de Participantes:

Nº	Nome do Conselheiro	Representação/órgão	Assinatura
01	Leandro de Lima Borba	P.M. PENHA	
02	Patrícia Paula Sants	P. M. Penha	
03	Giovanni Rocca	A.P.A.P.E	
04	Doriano no Cunha	P. M. PENHA	
05	Angelo Pinzón Jr.	ACIPEN	
06	Laencio Flonigno	P.M. PENHA	
07	Gabriel Volpi	USET	
08	Jássica Souza filha	Endomar	
09	Quinzinho Matheus	IMP	
10	Hugo Rothnere	CDL / TURISMO	
11	Claudia Wiegandt	AMAQ	
12	Cierson Figueira	CBMSC	
13	Gibson C. Mazzoni	UNIDAS	
14	Paulo Stringher	ENGEOFFICE	
15	Julia Maria Scholz	Engoffice	
16	Alexsa P. R. G. Mello	ENGOFFICE	



Nº	Nome do Conselheiro	Representação/órgão	Assinatura
17	Flávio F. de Borba	ENGENHARIA	
18	Kayane Celysi	AET	
19	Débora de Mello	visitante	
20	Denise J. Kura Borba	VISITANTE	
21	JOÃO DE GOIS BORBA	VISITANTE	
22	DIEGO MATIECCO	VENUS	
23	Rodrigo Edicar Adriano	visitante	
24	Javonir Parashky	visitante	
25	Humundo Parashky	visitante	
26	Roberto Kwon	ACIPEN	
27	Edipo Gustavo Berb	M. IMOB	
28	Margit Kobeltz	AMAPRA	
29	Ju Siqueira	VEREADOR	
30	Imprensa na Pernambuco	VEREADORA	
31	Jamille Farret	OAB	
32	Neomar Ribeiro	ANAPRA	
33	GIAN F. WERNER	EcoURBANA	
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			



Data de Cadastro: 17/08/2025 Extrato do Ato Nº: 7505379 Status: Publicado

Data de Publicação: 18/08/2025 Edição Nº: **4917**

[Página inicial](#) > [Sumário Geral](#) > [Município de Penha](#) > Prefeitura Municipal de Penha

---

CONCIDADE/PENHA – MANDATO 2025-2028 1

2

ATA REUNIÃO DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – ANO 2025 3

Requerimento: 1DOC nº. 10.838/2024 4

Requerente: ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. 5

Empreendimento: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E 6 COMERCIAL – RESIDENCIAL BLANC 7

8

Ao decimo oitavo dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário 9 Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada 10 na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho da 11 Cidade e demais interessados para a 1ª Audiência Pública do CONCIDADE-PENHA, convocada 12 através do Edital nº. 003/2025-SCMC, de 06/06/2025, publicado no Diário Oficial dos 13 Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), no dia 06/06/2025, na edição nº. 4855, bem como no 14 site oficial do Município de Penha na mesma data, o qual dispõe sobre as apresentações dos 15 RIVs/EIVs das empresas EMPREENDIMENTO SPE LTDA. – Protocolo 1DOC nº. 9.235/2024 16 e empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL. – Protocolo 1DOC nº. 10.835/2024. Em ato 17 contínuo, às dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos, confirmou a presença de 18 quórum, declarando aberta a reunião. Inicialmente agradeceu aos que se fazem presentes, na 19 ocasião informou que a reunião está sendo transmitida ao vivo através do canal do YouTube da 20 Prefeitura Municipal de Penha, ficando também gravada e que servirá de base para elaboração 21 da presente ata. Informou que a presente audiência está sendo realizada em cumprimento ao 22 artigo 259 da Lei Complementar Municipal nº. 002/2007, com o objetivo de apresentar e discutir 23 os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV, relativos a empreendimentos protocolados 24 junto ao Município de Penha. Registrhou agradecimentos a presença dos conselheiros titulares e 25 suplentes, aos cidadãos e cidadãs que acompanham presencialmente e por meio da transmissão 26 ao vivo nos canais oficiais da Prefeitura de Penha. Na ocasião também

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

cumprimentou os 27 representantes da sociedade civil, técnicos, profissionais e demais interessados que participam 28 da presente audiência pública, declarando que tal ato é um espaço democrático e de construção 29 coletiva. Ressaltou que a audiência pública é um instrumento de transparéncia, diálogo público 30 e controle social, fundamentais para o planejamento urbano responsável e sustentável da cidade 31 de Penha. Dando início as apresentações dos empreendimentos constantes na pauta da presente 32 audiência pública, informou que os requerentes teriam o tempo de até quarenta minutos para 33 realizarem suas exposições técnicas sobre os Relatórios de Impacto de Vizinhança – RIV/EIV. 34 E, que após, cada apresentação, será aberto um espaço de tempo de até trinta minutos para os 35 questionamentos e manifestações, tanto dos conselheiros quanto do público presente e dos que 36 acompanham pelas redes sociais sejam apreciados pelos técnicos responsáveis pelas 37 apresentações. Que as perguntas feitas via chat na transmissão ao vivo no YouTube, também 38 serão consideradas, desde que enviadas durante a apresentação, onde as mesmas serão repassadas 39 aos responsáveis técnicos pela exposição, respeitando o tempo estipulado do debate. Diante as 40

explicações o Presidente Patrick informou a todos que iria inverter a pauta, pelo motivo da 41 ausência dos responsáveis pela apresentação da empresa EMPREENDIMENTO SPE, onde 42 solicitou que a empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL, realizasse sua devida 43 apresentação. Desta forma, a Sra. Bárbara Moreira Barreto Silva, engenheira ambiental, onde 44 com a palavra cumprimentou os presentes e passou a apresentar o RIV/EIV, conforme a seguinte 45 transcrição: “hoje eu estou aqui representando a Engie Office, Construção Civil, com estudo de 46 impacto de vizinhança do Residencial Blank. O Residencial Blank ficará localizado na Avenida 47 Nereu Ramos, esquina com a rua João Abraão e rua Joaquim Ludgero Vieira, no bairro centro, 48 no município de Penha. O presente estudo de impacto de vizinhança foi elaborado, baseado na 49 Lei Federal 10.257 de 2001, que é o Estatuto da Cidade, e na Lei Complementar Municipal nº 50 002 de 2007, que dispõe sobre a regulamentação para a elaboração do estudo de impacto de 51 vizinhança no município de Penha, Santa Catarina, onde no artigo 247 está previsto o estudo 52 prévio de impacto de vizinhança EIV. O EIV tem por finalidade apresentar elementos para 53 viabilizar a aprovação e a implantação do empreendimento residencial Blank, que é composto 54 por noventa e seis unidades habitacionais e quinze salas comerciais. A área total a ser 55 construída do residencial corresponde a 25.299,53 m<sup>2</sup>, num lote de 2.264,32 m<sup>2</sup>. A equipe técnica 56 responsável pelo estudo de impacto de vizinhança, é composta por Eu, Bárbara Moreira Barreto 57 Silva, engenheira ambiental, com especialização em direito ambiental. Gianfranco Werner, 58 engenheiro ambiental, engenheiro de segurança do trabalho. Ele foi o responsável pelo estudo 59 de tráfego, insolação e ventilação. Ele está a caminho, mas como é de Balneário Camboriú, 60 então pegou um pouco de trânsito. Marion Broto Rosado, arquiteta e urbanista. Ériclis Magon, 61 engenheiro civil, e Carlos Otávio Kugner, técnico em edificações. A localização, como eu já 62 mencionei, fica na Avenida Nereu Ramos, esquina com a Rua João Abraão e Rua Joaquim 63 Ludgero Vieira. As características do imóvel. Aqui é a fachada do imóvel, a parte frontal do 64 imóvel. E a vista aérea do local onde vai ser

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

implantado o empreendimento. Características 65 técnicas. Ele vai ser composto por uma torre, constando 30 pavimentos, sendo um pavimento 66 térreo, um mezanino, três pavimentos de garagem, denominados G1, G2 e G3, um pavimento de 67 lazer, nove pavimentos de apartamento do tipo 1, nove pavimentos de apartamento do tipo 2 e 68 três pavimentos de cobertura do tipo 1 e três pavimentos de cobertura do tipo 2. Estão previstas 69 no empreendimento 39 vagas simples e 84 vagas duplas. Aqui eu apresento o quadro estatístico, 70 o zoneamento fica na Macrozona de qualificação eixo da orla, a área do terreno é 2.264,32 e a 71 taxa de ocupação é de 80%, 1.699,33 m<sup>2</sup>. O coeficiente de aproveitamento é o coeficiente 5, onde 72 pode ser construído 11.321 m<sup>2</sup> e o coeficiente de aproveitamento oneroso é 7, onde pode ser 73 construído 15.850,24 m<sup>2</sup>. A taxa de permeabilidade permitida para aquela região é de 20%, 74 considerando então uma área de 424,83 m<sup>2</sup>. Os apartamentos terão áreas entre 67,40 m<sup>2</sup>, sendo 75 12 apartamentos nessa configuração, 12 de 224 m<sup>2</sup>, 36 de 123 m<sup>2</sup> e 36 de 131 m<sup>2</sup>. No térreo estão 76 localizadas as 15 salas comerciais, 35 boxes de utensílios, a lixeira central de gás, o bicicletário, 77 o hall de entrada de pedestres e de veículos, o lava-pés e este pavimento possui 1.581,55 m<sup>2</sup>. No 78 pavimento mezanino estão localizadas as áreas das salas comerciais e 47 boxes de utensílios. 79 Este pavimento possui área de 1.559,07 m<sup>2</sup>. No pavimento de lazer está prevista a área da 80 piscina, prainha, terraço, academia, brinquedoteca, salão de festa 01, salão de festa 02, espaço 81 gourmet, área de descanso, fireplace, pet place, deck e piscina com raia. Este pavimento possui 82 uma área de 1.807,12 m<sup>2</sup>. Distribuição nos pavimentos. O pavimento tipo 1 é repetido 9 vezes e 83 possui 4 apartamentos com 3 suítes cada. Também consta nesse pavimento o piso inferior do 84 apartamento duplo. O pavimento tipo 2 também é repetido 9 vezes, possui 4 apartamentos por 85

andar, cada um também com 3 suítes cada. Esse pavimento possui uma área de 628,99 m<sup>2</sup>. A 86 cobertura do tipo 1 é repetida três vezes e possui dois apartamentos com quatro suítes cada. A 87 cobertura do tipo 2 é repetida três vezes e possui dois apartamentos por andar, cada um com 88 quatro suítes. Esse pavimento possui uma área de 570 metros quadrados. Estação de tratamento 89 de efluentes. A Engioffice, pretende implantar uma estação que consiste no sistema de lodo 90 ativado convencional em atendimento aos requisitos da resolução CONAMA 430 de 2011. Este 91 projeto prevê a instalação de uma estação compacta para atender as demandas do 92 empreendimento. A eficiência de uma estação de tratamento de lodos ativados é entre 95% a 93 98% na remoção da demanda bioquímica de oxigênio e ADBO. Abastecimento de água. O 94 empreendimento tem viabilidade pelas águas da Penha. O sistema de reserva de água será 95 composto por reservatório superior com volume de 75,5 m<sup>3</sup>. Para o cálculo da população fixa 96 estimada, utilizou-se a instrução normativa IN09 do Corpo de Bombeiros Militares de Santa 97 Catarina, que considera duas pessoas por dormitório para residências multifamiliar. O 98 empreendimento possui 72 unidades habitacionais com três suítes e 12 com quatro suítes cada, 99 e 12 unidades com uma suíte cada, totalizando 276 quartos ao total no empreendimento. 100 Considerando duas pessoas para o dormitório, estima-se uma população máxima do residencial 101 de 552 pessoas. Com relação à área comercial, adotou-se para fins de projeto uma

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

pessoa a 102 cada 15 metros quadrados, sendo assim, estima-se uma população de 99 pessoas. Então, a 103 população prevista no empreendimento são 552 pessoas no residencial e 99 pessoas no 104 comercial. Zoneamento. O zoneamento do município de Penha está definido através do Plano 105 Diretor Municipal de Penha, segundo a Lei Municipal Complementar 002 de 2007. De acordo 106 com a lei e a certidão de ocupação do solo obtida para o empreendimento, o mesmo está inserido 107 no zoneamento eixo Orla, Macrozona urbana de qualificação. O artigo 29 da referida lei diz que 108 a Macrozona de qualificação tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no 109 sentido de qualificar a infraestrutura urbana no sentido de permitir a indução do adensamento 110 populacional e a ocupação urbana, ampliar e consolidar a infraestrutura existente, inclusive a 111 de transporte público, e estimular a produção imobiliária para a população de média e baixa 112 renda. Aqui, nesse mapa, está mostrando o zoneamento do empreendimento. Impactos na 113 morfologia. O empreendimento não causará impacto significativo na paisagem urbana, uma vez 114 que o local em que o empreendimento será instalado já está em crescente expansão. 115 Considerando a inserção do empreendimento na vizinhança e os impactos incidentes sobre a 116 paisagem urbana, percebe-se que o empreendimento está inserido em área que compatibiliza 117 com o padrão de uso do solo proposto, uma vez que a região tem ocupação predominantemente 118 residencial, une e multifamiliar e comercial. Áreas de influências consideradas no 119 empreendimento para poder fazer a elaboração do estudo de impacto. A área diretamente 120 afetada é o terreno do empreendimento como um todo. A área de influência direta foi 121 considerada o eixo viário em que o móvel está inserido, principalmente em relação às demandas 122 de geração de tráfego, ao aumento da emissão de gases, ruídos e alteração do cotidiano local. 123 E a área de influência indireta compreende o município de Penha como um todo. Agora vou 124 começar a apresentar as condicionantes ambientais. Então, vamos iniciar falando sobre ruídos 125 e vibrações. A análise de ruído tem como objetivo avaliar a aceitabilidade do ruído promovido 126 pelas atividades durante o funcionamento do empreendimento residencial Blanc, visando o 127 conforto da comunidade e o atendimento à legislação ambiental vigente. O período de aferição 128 para fazer o laudo de ruído foi no dia 17 de setembro de 2024, numa quinta-feira, entre as 13h30 129 e as 14h10. Os tipos nessa tabela, na tabela 3, apresentam os limites de níveis de pressão sonora 130

em função dos tipos de áreas habitadas e do período. Para a área mista, predominantemente 131 residencial, no período diurno é 55 decibéis e no período noturno 50 decibéis. Aqui estão os 132 resultados, de acordo com as análises obtidas. Então, o ponto 1 teve um resultado igual, e o 133 ponto 2, o ponto 3, o ponto 4 e o ponto 5, foram os pontos medidos nas proximidades com as 134 ruas Joaquim Ludger, Vieira e Avenida Nereu Ramos, são impactados pelo tráfego local. Então, 135 eles já apresentam um nível de ruído significativamente mais expressivo do que o que consta na 136 legislação. Então, sugere-se que, embora as futuras obras do novo empreendimento possam 137 aumentar o impacto sonoro na região, o local já apresenta características ruidosas devido à 138 movimentação de veículos. Ventilação e insolação. A avaliação de ventilação e insolação busca 139 garantir o conforto térmico dos futuros

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

moradores, além de atender às exigências 140 regulamentares quanto à qualidade ambiental, proporcionando um projeto que maximize a 141 eficiência energética e o bem-estar dos usuários. Então, aqui demonstra os ventos 142 predominantes na região, vento predominante nordeste, leste e vento dominante sul. A ventilação 143 natural no empreendimento pode ser otimizada por meio de estratégias passivas, que considerem 144 a direção, a intensidade e a frequência dos ventos predominantes e dominantes. Essas 145 estratégias, associadas a soluções tecnológicas e ao uso de materiais adequados, garantem não 146 apenas o conforto térmico dos moradores, mas também a eficiência energética do edifício, 147 reduzindo a necessidade de sistemas artificiais de climatização e contribuindo para a 148 sustentabilidade do projeto. A análise de insolação busca garantir o conforto térmico dos futuros 149 moradores, assegurando que a disposição das unidades e as áreas comuns proporcionem a 150 melhor utilização da iluminação natural ao longo do ano, ao mesmo tempo que atende às 151 exigências legais de eficiência energética e impacto ambiental. A metodologia adotada inclui a 152 análise de insolação e de sombreamento no entorno urbano do empreendimento, utilizando a 153 plataforma Open Source SunCalc. Através dessa ferramenta, foram geradas representações 154 gráficas que ilustram as projeções de sombra lançadas pelo edifício nos solstícios e equinócios, 155 considerando os horários das 9 horas da manhã e 3 horas da tarde. O estudo considerou a altura 156 total do edifício de 90 metros, permitindo uma avaliação precisa de impacto no dom 157 sombreamento no contexto urbano imediato e nas edificações adjacentes. Analisando o solstício 158 de verão de 21 de dezembro às 9 horas, o empreendimento proporciona sombra parcial 159 direcionada a oeste, abrangendo a quadra lateral e a avenida Nereu Ramos. Aqui está o 160 empreendimento. Às 15 horas, sombra parcial direcionada a nordeste, abrangendo a quadra 161 lateral. No solstício de inverno, 21 de junho, às 9 horas da manhã, sombra parcial abrangendo 162 quadras ao sudoeste do empreendimento. Às 3 horas, sombra parcial abrangendo quadras ao 163 sudeste do empreendimento, em direção à rua Alice Schultz. Equinócio de outono, 21 de março, 164 às 9 horas da manhã, sombra parcial direcionada à rodovia SC-414 e às 15 horas, sombra 165 parcial direcionada à rua Lauro Filho, no quadrante sudeste. Equinócio de primavera, 22 de 166 setembro, às 9 horas, sombra parcial direcionada à quadra lateral oeste e às 15 horas, sombra 167 parcial incidindo na quadra lateral em direção à rua Alice Schultz. A conclusão do estudo de 168 ventilação e sombreamento. Então, a partir dos estudos, conclui-se que os estudos demonstram 169 que as projeções de sombra do empreendimento incidem predominantemente sobre áreas 170 urbanas já consolidadas, sem impactar a faixa de areia da praia, preservando, assim, o uso 171 recreativo e ambiental do litoral. Além disso, as estratégias arquitetônicas adotadas, tanto 172 internas quanto externas serão adequadamente planejados para garantir a habitabilidade dos 173 moradores, assegurando o equilíbrio entre exposição solar, conforto térmico e ventilação 174 natural, promovendo um ambiente residencial eficiente e saudável. Demandas de infraestrutura 175 do empreendimento, geração de tráfego. O estudo de tráfego, EIT, assume uma função 176 indispensável na avaliação da viabilidade de novos empreendimentos, possibilitando uma 177 análise

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

detalhada dos efeitos gerados nos sistemas viários e na mobilidade urbana. Esse tipo de análise torna-se especialmente relevante em áreas de desenvolvimento acelerado como Penha, onde o planejamento da infraestrutura viária precisa ser rigoroso para garantir a fluidez do trânsito e a segurança, tanto de pedestres quanto de motoristas. Sistema rodoviário atual e o 181 empreendimento. O principal acesso ao município ao empreendimento se dá pela rodovia BR-182 101, uma das rodovias mais extensas e significativas do Brasil. Outro acesso relevante ao 183 empreendimento é a rodovia SC-414, que liga diretamente Penha a BR-101. Essa rodovia 184 estadual atravessa parte do município e conecta a zona urbana de Penha aos principais eixos 185 de transporte da região. Embora a SC-414 seja uma via de curta extensão, ela desempenha um 186 papel crucial ao articular o acesso local ao Sistema Aviário Nacional, favorecendo o 187 deslocamento entre o litoral e a BR-101. Acesse o empreendimento Luxo Local. O 188 empreendimento está localizado na Avenida Nereu Ramos, em uma posição de destaque no 189 centro do município de Penha, na esquina com as ruas Joaquim Ludgero Vieira e João Abrão. 190 A partir da Nereu Ramos, é possível acessar a Avenida Eugênio Krause, outra via de grande 191 relevância para a infraestrutura viária de Penha. Além disso, a Rua João Abraão contribui como 192 uma via de suporte ao tráfego local, conectando-se diretamente à Avenida Nereu Ramos e 193 facilitando o deslocamento no entorno imediato do empreendimento. Essa localização 194 privilegiada, unida à rede de vias adjacentes e principais, assegura uma acessibilidade ampla e 195 funcional, atendendo às demandas de mobilidade urbana interbairros de forma eficiente. 196 Descrição dos estacionamentos. O empreendimento dispõe de vagas de estacionamento internas 197 projetadas tanto para atender a área residencial quanto a área comercial. Além disso, contempla 198 vagas específicas para a área comercial, visando facilitar o acesso de clientes e visitantes, 199 contribuindo para a organização do fluxo de veículos e promovendo uma melhor experiência 200 para os usuários. A hierarquização viária e mobilidade local. Descrição dos estacionamentos. 201 A via em vermelho são as vias arteriais, a destacada em amarelo a via coletora e a em vermelho 202 mais escuro a rodovia BR-101. Contagem volumétrica veicular. A contagem volumétrica de 203 tráfego, ela consiste em misturar a quantidade de veículos que transitam em um trecho específico 204 da via em determinado período de tempo. Os pontos de coleta de dados foram definidos 205 considerando as principais rotas de entrada e saída do empreendimento. O ponto 1 foi definido 206 como a rua Joaquim Ludgero Vieira, próxima interseção com a rua João Abraão Francisco, e o 207 ponto 2, rua Joaquim Ludgero Vieira, próxima à rua Felipe João Anacleto. Aqui consta em azul 208 e vermelho os pontos de distribuição da contagem de tráfego. Viagens geradas. Com o estudo, 209 foi possível observar que foram geradas 96 viagens, sendo 33 viagens de atração, 21 viagens de produção, viagens comerciais, 111 viagens geradas, 58 viagens de atração e 53 viagens de produção. Divisão modal. Segundo plano de mobilidade urbana de Penha, de 2026, 35% da 212 mobilidade é de pedestres, outros 35% de automóveis. Então, são as maiores demandas. 213 Geração de viagens por modal de transporte. São 54 viagens residenciais, sendo 12 de atração 214 de pedestres, 7 de produção, totalizando 19. De automóvel, 12 de atração e 8 de produção, 215 totalizando 20. Viagens comerciais, 111 é de pedestres, 20 de atração e 19 de produção, 216 totalizando

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

39. De automóvel, 20, 21 de atração e 19 de produção, totalizando 40. Estimativa 217 de 165 viagens no total. 77 viagens por veículos, considerando automóvel, motocicleta e outros, 218 sendo 42 de atração e 35 de produção. Quatro viagens por transporte coletivo, sendo duas de 219 atração e duas de produção, 26 viagens de bicicleta e 58 viagens a pé. Alocação de viagens. Ela 220

determina para onde as viagens geradas por uma zona de estudo serão destinadas, considerando 221 as interações entre diferentes zonas e a distribuição das oportunidades e atrativos de cada área. 222 São 34 viagens, sendo 20 de distribuição no ponto 1 e 37 viagens no ponto 2. E a alocação das 223 viagens geradas por produção, são 37 veículos por hora no ponto 1 e 34 veículos por hora no 224 ponto 2. Projeção e tráfego futuro. O cálculo foi baseado na DENIT 2026. É a evolução histórica 225 da frota ativa de veículos em Penha, Santa Catarina. Em 2014, eram 14.799 mil veículos. Em 226 2023, 23.532 veículos. A taxa média de crescimento é de 5%. Projeções de tráfego para 5 e 10 227 anos a partir do início previsto das operações do empreendimento, considerando os anos de 228 2.031, 2.036 e 2.041. Foram observados dois cenários, sem o empreendimento e com o 229 empreendimento. Em 2.024, no ponto 1, 37 viagens, veículos por hora, sem o empreendimento, 230 com o empreendimento, 52 viagens. Em 2.031, desculpa, sem empreendimento, 52 viagens e com 231 empreendimento, 70 viagens. Em 2.036, sem empreendimento, 66 viagens e com 232 empreendimento, 89 viagens. Em 2.041, sem empreendimento, 85 viagens e com 233 empreendimento, 114 veículos por hora. Então, aqui na tabela, apresenta todas as projeções 234 feitas em 2.031, 2.036 e 2.041. Níveis de serviço. Nível de serviço é uma medida de qualidade 235 que descreve condições operacionais dentro de um fluxo de tráfego. Seis tipos de níveis de 236 serviço foram definidos, do A ao F, com o nível de serviço A representando as melhores 237 condições de operação e nível de serviço F as piores. A capacidade da via se manteve compatível 238 com o aumento do volume esperado, evitando transições para níveis insatisfatórios de operação. 239 Então, tanto nas projeções 2031, 2036 como 2041, ela continuou no nível satisfatório A, não 240 teve grandes alterações. Impactos urbanísticos e medidas mitigadoras. O projeto não representa 241 uma piora significativa nas condições de circulação atuais. Com estacionamento interno, tanto 242 para a área residencial quanto para a comercial, o empreendimento atende às necessidades de 243 seus usuários, sem sobrecarregar o espaço público com veículos estacionados nas vias 244 adjacentes. O tráfego na área já apresenta um nível de complexidade impulsionado pelo 245 crescimento populacional e pela intensa atividade comercial e turística, o que naturalmente 246 eleva a demanda por melhorias no sistema viário. O empreendimento, ao trazer novos 247 deslocamentos, torna-se mais uma adição ao volume já existente, porém sem impactar 248 consideravelmente o fluxo geral, especialmente com a implementação de medidas de mitigação 249 para segurança e fluidez. Medidas mitigadoras. Instalação de paraciclos, tanto internos quanto 250 externos, promovendo o uso de bicicletas. Alertas luminosas e sonoras nos acessos de veículos 251 ao empreendimento. Doação de pontos de ônibus padronizados para ampliar a infraestrutura 252 local. Melhoria na pavimentação e sinalização das vias próximas. Projeto de sinalização viária 253 interna e dos acessos ao empreendimento, garantindo organização e

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

segurança para motoristas 254 e pedestres na área. As demandas de abastecimento de água, considerando uma população de 255 576 pessoas, água consumida 144 metros cúbicos por dia. Geração de efluentes 115,2 metros 256 cúbicos por dia, considerando uma contribuição de 80%. Resíduos sólidos, uma estimativa de 257 geração de 599 quilos dia, considerando que o empreendimento esteja 100% ocupado. 258 Avaliação dos impactos ambientais. A avaliação e identificação dos impactos ambientais levou 259 em consideração as atividades inerentes ao empreendimento. A importância, magnitude e 260 duração dos impactos e o diagnóstico ambiental trouxe as informações referentes às áreas de 261 influência, permitindo a correlação entre as atividades do empreendimento e o ambiente de 262 entorno. Os impactos foram classificados conforme os atributos natureza, abrangência, 263 temporalidade, reversibilidade, magnitude, duração e probabilidade. Os impactos foram 264 definidos para a fase de implantação e a fase de operação do empreendimento. Na fase de 265

implantação do canteiro de obras, os impactos foram interferência na infraestrutura viária e 266 pavimentação, impacto positivo, geração de emprego e renda, aumento no volume de tráfego, 267 valorização imobiliária, Geração de resíduos sólidos da construção civil, alteração da 268 qualidade de ar, geração de efluentes sanitários, movimentação do comércio, aumento nos níveis 269 de ruído e vibração, aumento na arrecadação tributária. Matriz de impactos da fase de 270 operação. Demanda por infraestrutura urbana, emprego e renda, aumento no volume de tráfego, 271 valorização imobiliária, influência na ventilação, iluminação natural e sombreamento sobre os 272 imóveis vizinhos, geração de influentes sanitários, movimentação do comércio varejista e 273 aumento na arrecadação tributária. Aqui tem as medidas mitigadoras e compensatórias com 274 relação à interferência na infraestrutura viária, com a implantação do empreendimento a um 275 fluxo maior de veículos pesados, como caminhões de concreto e massa, que podem vir a danificar 276 as vias. As medidas mitigadoras. Caso seja consolidado algum dano à infraestrutura pública 277 viária, o empreendedor deverá, o mais breve possível, reparar os danos. Com relação à 278 segurança do trajeto de veículos e pedestres, as vias ou passeios deverão ser isolados e 279 sinalizados, no caso da ocorrência por algum dano, para que se evite acidentes. Aumento no 280 volume de tráfego. Esse aumento pode resultar em problema da infraestrutura, devido ao peso 281 dos veículos, além do aumento de risco de acidentes. Então, as medidas medicadoras, sempre 282 que houver alguma atividade que altere as condições, deverá ser realizada a sinalização viária 283 e o controle de entrada e saída de caminhões. Valorização imobiliária, geração de resíduos da 284 construção civil, a implantação do empreendimento gerará aproximadamente 2.350 toneladas 285 de resíduos da construção civil, as medidas mitigadoras durante todo o empreendimento deverão 286 ser seguidas o plano de gerenciamento de resíduos da construção civil, PGRCC, para o correto 287 manejo e destino final dos resíduos sólidos da construção civil. E os resíduos deverão ser 288 encaminhados sempre para empresas que possuam as devidas licenças ambientais. Alteração na 289 qualidade do ar. Durante a fase de implantação do empreendimento, a movimentação de 290 máquinas e atividades realizadas na obra e a fumaça emitida pelos motores de veículos poderão 291 ocasionar o aumento do

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha**

**Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado  
**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

material particulado. Então, como medida mitigadora, deverá ser 292 realizada a devida manutenção preventiva e corretiva nas máquinas e a utilização de telas de 293 proteção para evitar a propagação de material particulado. Também molhar as ruas. Geração 294 de efluentes, haverá geração de efluentes pelos operários da obra. Durante a implantação 295 haverá banheiros químicos e a remoção dos resíduos ocorrerá através de empresas com as 296 devidas licenças ambientais. Aumento nos níveis de ruído e vibração. O funcionamento da obra 297 deverá respeitar o horário permitido para atividade. Para evitar os ruídos excessivos, as 298 máquinas deverão sempre receber manutenção preventiva e corretiva. Na fase de operação, 299 ocorrerá a demanda por infraestrutura urbana. A análise desse impacto vai ser com relação 300 com o aumento das demandas que a operação do empreendimento acarretará. Como medida 301 mitigadora, com relação aos serviços de água, o empreendimento possui viabilidade para 302 fornecimento de água emitida pelas águas de penha. No que diz respeito aos efluentes, o 303 empreendimento terá uma estação de tratamento compacta, com eficiência entre 95% a 98%, e 304 deverá ser realizado monitoramento periódico, a fim de evitar a ineficiência. Aumento no volume 305 de tráfego, deverá instalar alertas luminosos e sonoros, viabilizar estacionamentos, 306 bicicletários, sinalizar a via quando houver recebimento de suprimentos. Influência na 307 ventilação. A construção de empreendimentos com gabarito alto acarreta no sombreamento dos 308 imóveis à vizinhança. O sombreamento e a alteração no fluxo de vento e a interferência natural 309 interferem no microclima local. Geração de efluentes. O local que será instalado o 310

empreendimento não é atendido por rede coletora. Sendo assim, todo o efluente gerado será 311 tratado por meio de uma estação compacta. Medidas mitigadoras. A implementação e execução 312 do programa de manutenção e monitoração da estação de tratamento de efluentes. Conclusão 313 do estudo de impacto de vizinhança. Através do estudo de impacto de vizinhança, foi possível 314 analisar os impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e operação do 315 empreendimento denominado residencial Blanc. O município de Penha está em crescente 316 expansão urbana, voltada principalmente para empreendimentos multifamiliar ou de uso misto, 317 comercial e residencial, de grande porte. A região atrai inúmeros investidores, o que fomenta a 318 economia local e desenvolve o município. O Residencial Blanc vai ao encontro desse 319 crescimento, seguindo as prerrogativas das políticas públicas vigentes de ordenamento público, 320 sendo a principal o plano diretor, o zoneamento e o uso e ocupação do solo. O empreendimento 321 está de acordo com o zoneamento em que está inserido, a Macrozona de qualificação eixo da 322 orla, a qual permite gabarito livre. Em relação aos impactos relacionados, o sistema viário e a 323 geração de tráfego, o empreendimento está em uma localização estratégica, com ruas bem 324 pavimentadas e sinalizadas, inclusive com a presença de ciclovias. O residencial Blanc 325 qualificará positivamente o ambiente em que estará inserido pela sua arquitetura moderna e de 326 alto padrão, bem como pela vitalidade que trará a região através da oferta de salas comerciais, 327 além da iluminação e reestruturação dos passeios. Diante disso, o empreendimento apresenta-328 se tecnicamente viável, trazendo inúmeros benefícios de longa duração

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

para o município de 329 Penha, sendo fundamental para o crescimento de toda a região. Finalizou agradecendo a todos 330 pela atenção de todos. Fazendo uso da palavra, o Presidente Patrick informou aos 331 representantes da empresa que ainda tinham treze minutos do tempo estimado. Desta forma, o 332 Sr. Paulo, fez uso da palavra para complementar a apresentação, nos termos que seguem a 333 transcrição: Boa noite, me chamo Paulo, represento a Engie Office. A Bárbara falou de volume 334 de efluentes e de consumo de água. Eu vou demonstrar para vocês esse sistema. Nós somos a 335 primeira construtora no Brasil a adotar. Chama-se Eco Control System. Ele se baseia no 336 seguinte, todo mundo tem aquecedor em casa, quando vai tomar um banho, você liga a água, 337 põe na fase quente e espera um tempo gastando água até você botar a mão ver se já está quente 338 ou não com esse sistema aqui você acionou a água quente não sai nenhuma gota de água na 339 ducha essa água passa por esse sistema de micro usina que tem um termômetro aqui vai 340 demonstrar a temperatura que a água está passando por aqui. Feito isso, está na temperatura 341 desejada, você abre a quarta via do monocomando. Aí começa a sair água quente. Essa água 342 que não foi jogada no ralo, ela volta para a cisterna do prédio. Antes de voltar, ela passa por 343 um relógio de crédito de água. Um exemplo, você entrou mil litros no apartamento e você 344 devolveu 200, você vai pagar 800. Isso dá uma redução de consumo de água no prédio de 25%. 345 E um outro sistema que a gente está usando já é o reuso de águas cinzas. Tomou o banho aqui. 346 Essa água que vai para o esgoto. Lavanderia, lavatórios e o chuveiro, a ducha. Ela vai para 347 uma estação de tratamento, coletada a parte do empreendimento, ela volta para o sistema e 348 atende a caixa de descarga. Ou seja, nós vamos ter uma eficiência hídrica de até 50% em cada 349 empreendimento. Os números que Barbara falou estão jogados no 100%. O que ela falou ali nós 350 já reduzimos para 50%. E normalmente a gente faz uma reserva de água pelo consumo do prédio 351 para um mês de consumo sem o abastecimento da casa. Isso em todos os empreendimentos a 352 gente faz isso. Em relação à energia elétrica, todos os empreendimentos contam com energia 353 voltaica, que atende toda a área comum com sobra. Então, tem um conforto para o morador, 354 que é o condomínio mais baixo e o nosso sistema de alvenaria, a gente não usa tijolo, a gente 355

usa o bloco de concreto celular. Ele tem uma eficiência térmica, acústica e anti-chamas. E a 356 partir do Blanc, nós vamos ter fachada ventilada. Isso dá para garantir que não importa a 357 temperatura externa, dentro do apartamento não passa de 22 graus. Ou seja, eficiência 358 energética, vai se gastar menos com a conta de luz individual de cada apartamento. São 359 inovações que a gente está trazendo. Hoje nós já atendemos 100% de sustentabilidade do LEED 360 internacional, que nós vamos qualificar o empreendimento. É isso que eu tenho que demonstrar 361 para vocês". Finalizou colocando-se à disposição para responder as perguntas que foram 362 formuladas pelos conselheiros e demais participantes. Retomando a palavra, o Presidente Patrick 363 agradeceu pela apresentação. Na continuidade, abriu espaço para questionamentos e 364 manifestações do público e dos conselheiros pelo tempo de até 30 minutos. Informou que 365 iniciaria pelos conselheiros presentes e após o público.

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

Lembrou também que as perguntas 366 enviadas pelo chat do YouTube dentro daquele período de apresentação estão sendo 367 encaminhadas à mesa e serão repassadas ao responsável técnico para a resposta. Em ato continuo, 368 abriu a palavra aos conselheiros, pelo tempo de até trinta minutos. Fazendo uso da palavra, o 369 Conselheiro Gabriel Volpi, que iniciou sua fala, conforme a transcrição: sou arquiteto e 370 urbanista, também moro na Praia Alegre. E, analisando, o RIV tenho algumas dúvidas, Bárbara. 371 Seguinte, vocês apresentaram que vai ter um reservatório superior de 75,5 m<sup>3</sup>. Mas, na sua 372 tabela, seriam necessários 144 mil. Então, isso dá metade do que teria no reservatório superior, 373 que seria com capacidade de duração para um dia. Eu não sei se foi algum erro de montagem 374 da tabela, o que aconteceu? Diante do questionamento apresentado a Sra. Barbara respondeu 375 que “Não, na verdade, o EIV foi feito no ano passado, a partir do encaminhamento, tiveram 376 algumas alterações. Principalmente com relação à questão de volume. Então, assim, até o 377 próprio Paulo aí mencionou que vão ter alguns sistemas até para fazer essa reutilização, 378 diminuir o consumo. Então, realmente vão ter mudanças ali com relação à reservação para que 379 atenda às prerrogativas da lei, tanto de reservatório superior quanto inferior, que não tem 380 nenhuma aprovação, tanto na Água de Penha quanto na Prefeitura Municipal”. Por sua vez, o 381 Conselheiro Gabriel continuou apresentando suas considerações: Falo porque no estudo está 382 uma coisa, então a gente analisa o estudo, né? Então, é isso que tem que ser complementado, 383 que vai contemplar os 144 mil que foi a necessidade, né? A segunda questão é assim, foi feito 384 algum estudo de impacto dos dejetos? Porque ali ele vai ser tratado, tem uma ETS show de bola, 385 o empreendimento no todo, ele é belíssimo, ele tem uma pegada futurista, todo bem pensado na 386 sustentabilidade, mas analisando a fase dele na implantação, foi feito algum estudo de impacto, 387 esses dejetos que vão sair, né? Porque pensa-se, hoje em dez, quinze pessoas que moram ali. 388 Com o empreendimento passaremos a ter mais de quinhentas pessoas. São dejetos de quinhentas 389 pessoas indo para uma estação de tratamento e saindo ali no rio. Foi feito algum estudo do 390 impacto disso no próprio rio ou na lagoa? Porque no estudo local aqui apresentado, não tem 391 nada que cita a lagoa que é ali próximo, que pode ser impactada, ou o próprio rio, né? Nesse 392 momento a Sra. Barbara respondeu que sim. “Que, a estação de tratamento de influência, ela 393 prevê uma eficiência de 95% a 98% na remoção de DBO e os demais componentes. Então, ela 394 já vai ser destinada para a rede de drenagem, com pouca carga orgânica, então não impactará 395 diretamente os custos d’água. E todos os projetos, agora foram feitos a nível de impacto de 396 vizinhança, vão ser elaborados para fim de licenciamento ambiental. Alegou que aqui no 397 município de Penha, primeiro se encaminha o estudo de impacto de vizinhança e depois o estudo 398 ambiental simplificado, ou IRM, dependendo do número de unidades para ser analisado junto à 399 Secretaria de Meio Ambiente e para que a equipe que elabora o estudo possa definir qual a melhor 400

condição da estação de tratamento de influência. Mas que pode ser garantido, que na questão da 401 escolha do sistema através de lodos ativados, uma eficiência entre 95% a 98% no tratamento dos 402

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

dejetos e que a garantia é que os efluentes do empreendimento não vão contaminar o rio quanto 403 a lagoa. Diante de tal fala, o Conselheiro Gabriel, continuou: "Porque hoje a gente não tem o 404 sistema de tratamento na cidade, então isso vai para a rede de drenagem. No estudo de vocês 405 aparecem três bocas de lobos ali, né? Foi analisado se isso comporta, se é um tubo de sessenta. 406 Porque o problema da Praia Alegre, quem é morador daqui sabe, é alagamento. É terrível. 407 Então, vai se jogar um dejetos tratado, mas ele vai ter um volume que hoje não tem. A tubulação 408 foi feita essa análise, porque depois quem paga essa conta? Quem vai pagar é o município. 409 Então, o momento da gente cobrar a contrapartida do empreendedor é agora. Porque eu 410 imagino que o empreendedor também não vai querer investir no lugar que vai alagar. Mas isso 411 é importante deixar claro se foi feito isso tudo e se vai ter que ter essa melhoria. A Sr. Bárbara 412 alegou que os estudos estão sendo elaborados pela equipe da Engeoffice e para ser protocolado 413 junto à Secretaria de Planejamento, os mesmos estão sendo refinados, mas vai contemplar 414 também o estudo de autodepuração, o estudo de drenagem, para garantir que o empreendimento 415 não tenha o desejo de que ali tenha o odor, ou enfim, o alagamento. Não é intenção do 416 empreendimento, até porque é um empreendimento de alto padrão. E não seria viável para eles. 417 Então, está sendo feito todos os estudos pela equipe para serem protocolados. Novamente com a 418 palavra o Conselheiro Gabriel, argumentou: "É porque eu entendo que o estudo de impacto ele 419 vai analisar localmente. Tu consegue visualmente olhar. Não, ali tem uma tubulação de 60. 420 Óbvio que aquilo ali não precisa de grande estudo para saber que vai precisar botar uma 421 galeria. Porque se isso não está no RIV, a gente não pode cobrar depois. Se apresentar depois 422 o planejamento, a gente não tem como exigir. Então, isso tem que estar no relatório de vocês. 423 Outra coisa que daí eu acho que é o principal item do empreendimento de vocês. O mesmo 424 empreendimento num terreno perto aqui do TOP (supermercado), que é de esquina, o impacto 425 seria um. Ali, o impacto de acessos é outro. No estudo vocês colocam assim no final da 426 conclusão. Embora contribua para um acréscimo de veículos na região, o projeto não representa 427 uma piora significativa nas condições de circulação atual. Me desculpa, eu discordo totalmente 428 disso. Por quê? Em que período do ano foi feito o estudo de vocês? Porque se for na temporada, 429 eu moro ali, aquilo fica parado e vai até lá em cima no mansão. Então, assim, tem muito mais 430 impacto do que foi apresentado. Eu acho que está inconclusivo esse estudo de vocês. O que 431 acontece? A rua Joaquim, não sei se tem moradores aqui da rua Joaquim, para sair atrás da 432 plaspenha (loja) ali já é um trabalho. Quando tem empresas ali, para tudo. Imagina um 433 empreendimento com 96 unidades, imagina um prestador de serviço em um apartamento, 434 envolve 20 empresas, vamos dizer, 96 apartamentos reformando. Onde vão ficar esses 435 prestadores de serviço? Não tem. O acesso de vocês pela Joaquim é um problema. Hoje eu passei 436 aqui, gente, a rôgga estava concretando aqui na Avenida Eugênio Krause e eles ocuparam 437 metade da via, uma via de mão dupla. O trânsito fluiu. E ali? Onde que vão concretar esses 438 caminhões? Onde é que eles vão parar para concretar? Então, é uma coisa que não está em 439 vocês que os caminhões ficarão na rua. Isso tem que constar no RIV, porque depois a gente não 440 tem como cobrar. Então, uma coisa que eu acho principal também é legal

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

as áreas comerciais 441 ali no Terra. É lindíssimo aquilo e todas aquelas vagas ao redor. Eu, para vir para cá, estacionei 442 na frente da Neuza. É esse tamanho aqui. O meu carro ficou com a traseira na avenida. Eu tive 443 um bom senso de dar a volta e estacionar na frente da (loja) Berlanda. Imagina todos esses 20 444 e poucas vagas, as pessoas estacionando com a traseira na avenida, onde todo mundo passa, 445

entra e sai. Não funciona. Não dá. Eu acho que o estudo de tráfego de vocês dizer que não tem 446 impacto onde tem 207 vagas de veículos é muito impacto. Então, assim, talvez se o acesso fosse 447 pela Joaquim e saísse pela João para não gerar esse fluxo, tem que ser pensado o que vai acontecer 448 no futuro. Vou dizer para vocês, a (rua) Joaquim ou vai ter que ser mão única ou vão ter que 449 tirar as vagas de estacionamento de prestador de serviço ou vai ter que ser feito um grande 450 investimento de mobilidade no acesso da cidade. Então, isso tem que constar no estudo de vocês. 451 Não é que não possa ser feito, vocês vão ter quantos metros quadrados de outorga que vai ser 452 pago ali? 3.200,00 (reais), se botar 5 mil o metro quadrado, a gente está falando de 1 milhão e 453 meio de outorga. Isso comporta o investimento que vai ser necessário ali. É isso que a população 454 precisa saber, porque senão daqui há cinco anos começa a se construir um empreendimento, é 455 caminhão no meio da rua, entrada da cidade parada, o prefeito precisará fazer investimento e 456 onde é que vai ser tirado esse dinheiro? Se a gente não tem no estudo se a drenagem comporta, 457 se a via comporta, no estudo de vocês não vai impactar no trânsito e a drenagem está ok, a rua 458 vai comportar tudo isso? Então, isso tem que estar, eu acho que precisa ser complementado o 459 estudo de vocês, e principalmente assim, dentro do que eu tinha a analisar é isso, eu acho que o 460 empreendimento é belíssimo, mas ele vai gerar um impacto, vocês precisam fazer a correção 461 desse RIV, incluindo isso. Eu não moro do lado do prédio, mas a gente vê os prédios, quem mora 462 do lado do prédio, que sabe o quanto é difícil morar do lado de uma construção. Então, é 463 caminhão, é volume de equipamentos, e as estratégias de vocês do sistema viário é colocar a 464 sinalização! Mas a sinalização não vai resolver o trânsito de pessoas que vão vir ali. Então, tem 465 que ver junto com o município qual é a solução. Beleza, nós vamos impactar. O empreendedor 466 quer fazer algo bonito, portanto, ele também não vai querer que depois o pessoal vai comprar ali, 467 não tenha onde parar o carro. Não ter como chegar e estacionar o seu carro, porque a rua está 468 toda parada. Então, eu acho que isso tem que constar no estudo de vocês, tanto para nós quanto 469 cidade, quanto para mim como morador do bairro". Na sequência fez uso da palavra, o Sr. Jean, 470 representante da Engeoffice, onde disse: "eu sou responsável pelo estudo de tráfego, estudo 471 acústico, ruído, instalação, em alguns ícones. É um grande prazer, alguns eu conheço de vista 472 aqui. E respondendo ao nome do colega, desculpa, Gabriel. Eu entendo suas colocações, da 473 mesma forma que você não concorda que não tem impacto, eu não concordo com a tua opinião 474 de não ter impacto, de achar que vai ter impacto. Porque o impacto, ele é relativo ao que nós 475 estamos discutindo aqui. O estudo nós não temos hoje uma diretriz aqui em Penha, como em 476 outros municípios, talvez tirando... (trecho inaudível), nós temos uma metodologia específica 477

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

para análise de estudo de tráfego. Então, quando a gente aborda um determinado estudo, nós 478 temos que usar uma metodologia genérica, balizada para a presencial. As metodologias hoje 479 utilizadas são todas baseadas em métodos americanos. Então, eles têm deficiência nas análises. 480 Mas todos os estudos têm parâmetros a serem seguidos. Então, por exemplo, as contagens 481 veiculares desse empreendimento foram feitas em dias antigos... (trecho inaudível) ...entendo a 482 colocação, mas nós, enquanto analistas técnicos, nós fazemos estudos baseados em 483 metodologias de cálculo. E esses cálculos são bem entendidos, e eles conseguem realmente ver 484 os volumes que a gente apresenta ali das contagens, e com o entendimento, por mais que nós 485 tenhamos um empreendimento grande, bonito, gostoso, com muitas pessoas utilizando, em 486 termos teóricos, cálculo, ele não traz essa magnitude de impacto. Agora, avaliar, sim, o fluxo de 487 entrada e saída do empreendimento. Olha, será que vale a pena nós colocarmos a entrada nessa 488 rua ou naquela rua? Ok, algo subjetivo. Pode ser avaliado e aí refletir algo. Perfeito, concordo. 489 Avaliar se a capacidade de estacionamento do empreendimento está compatível com aquele 490

volume. Sim, ok. Talvez, se (...). (Trecho inaudível). E aí vem um ponto bem importante que eu 491 acho que tenha muito município que o IRV é a base para todos os municípios, todos os outros 492 municípios que fazem parte da aliança, tem planejamento urbano paralelo com o projeto, vai 493 discutindo licenciamento, vai discutindo a parte ambiental, o IRV pega todas essas informações 494 que estão sendo aprovadas, traz, faz um resumo, apresenta e a gente dá um passo atrás, (trecho 495 inaudível). Então, eu entendo que algumas perguntas que você colocou ali não são ainda do EIV, 496 são coisas que estão no projeto e não temos ainda essa capacidade de discussão. Então, assim, 497 é um formato que tem a ter, certo? Talvez seja uma forma de nós, consultores, também 498 entendermos um pouco mais como é que isso funciona, para amarrar melhor. Mas, às vezes, o 499 próprio empreendedor, na época, ele não conseguia chegar no final, eu acho que essa questão 500 de amarração é um processo todo. Eu acho que é nesse sentido. A própria questão do estudo de 501 autodecoração. O estudo de autodecoração, que está muito no meio, é você avaliar se aquela 502 carga orgânica que vai chegar no rio, por exemplo, ela tem capacidade de ser destruída naquele 503 espaço e não impactar o rio. Se o empreendedor está dizendo que a eficiência dele no tratamento 504 vai ser de 98%, ela está mais eficiente do que a água da rede. Então, ele vai te comprovar que a 505 eficiência está assim. Se ele comprovar que está assim, não vai impactar em nada. Ele está 506 colocando mais tratado no nível que... Só que isso a gente não consegue assistir agora". O 507 Conselheiro Gabriel Volpi, retomando a palavra arguiu nos seguintes termos: "Jean, é que o que 508 eu questionei do tráfico que tu pautaste aqui, não é nem uma questão de concordar ou não 509 concordar. É porque a gente já fez vários estudos em vários períodos, e a gente pediu, que em 510 vários períodos do ano seria aplicada uma média. Então, naquele período, por exemplo, o mês 511 de outubro a janeiro, que é o horário de pico, ele vai impactar. Talvez nos outros períodos do 512 ano, não. Mas ali não tem a data, o horário, se foi feito às 6 horas da tarde. Porque se fazer um 513 estudo, talvez, às 10 horas da manhã, às 3 horas da tarde, os

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

impactos do teu estudo, dos teus 514 dados analisados, são diferentes. Então, é nisso que eu estou questionando, que eu acho que 515 deve ser complementado o horário de pico. Então, a gente tem que pensar sempre em horário 516 de pico daquele empreendimento. Então, você tem uma escola. Uma escola em horário de pico. 517 Início de amanhã, meio da manhã e fim da tarde. Você vai em volta, avalia aquela possibilidade, 518 vai na escola e olha. Então, eu vou fazer os estudos gráficos baseados naquele pico. Certo? 519 Neste momento o Presidente Patrick pediu que a explanação fosse concluída para não ficar muito 520 tenso também, porque eu tenho que passar a palavra aos outros conselheiros e também ao público 521 presente. Então o engenheiro Jean disse que a sua única colocação é que foram seguidas as 522 metodologias hoje exequíveis e validadas. Agora, a possibilidade de que se pode cobrar, enfim, 523 a comissão do empreendedor para trazer medidas que possam auxiliar mais no empreendimento. 524 O Presidente Patrick passou a palavra aos demais conselheiros, pedindo que sejam um pouco 525 mais objetivos na pergunta e por sua vez os representantes da Engeoffice em suas respostas, 526 porque também seria necessário ainda passar a palavra ao pessoal do YouTube que fez os 527 questionamentos e também ao público presente. Fez uso da palavra o Conselheiro Hugo Lott, 528 nos seguintes termos: "Boa noite, queria complementar, primeiro ratificar e depois 529 complementar um pouco as preocupações do conselheiro Gabriel, porque nós estamos 530 avançando bastante no aspecto de mobilidade, nossas preocupações de trânsito, de fluxo, de 531 mobilidade em geral. A gente sabe que hoje essa Nereu Ramos (avenida), que é a principal 532 entrada e saída a partir da SC414, um dia vai se tornar uma binária, não vai mais comportar 533 apenas duas vias, uma indo e outra voltando. E ali, como está bastante estrangulado já com 534 Quincaludo (trevo), nós só temos acho que uns 16 metros de distância, não tem como alargar 535

para se tornar uma binária ali, paralela. A próxima binária poderia ser feita mais adiante. Só 536 que, se a gente olhar o mapa do Google, nós não temos nenhuma rua, dessas duas ruas que vocês 537 têm no prédio, que dão ligação com a SC414, a próxima ligação, para se tornar uma binária, 538 seria essa Felipe João Anacleto (rua). Que fica a um quilômetro. Ou seja, nós não temos 539 nenhuma chance, eu estou falando nós, prefeitura, de fazer realmente uma binária, considerando 540 que a gente sabe que daqui a 10, 15, 20 anos, e seguindo um pouquinho os projetos da Promob, 541 que vai interligar desde Itapema até Barra Velha, com BRT, coisas desse tipo, o planejamento 542 tem que ser de avenidas mais largas. Depois, em seguida, o cruzamento com a única ponte para 543 Piçarras. Quer dizer, vai ter que ter uma outra ponte, vai ter que ter uma binária. Então, eu sei 544 que isso não é preocupação do empreendedor, que não tem essa obrigação de conhecer essas 545 preocupações, mas tem a ver com tráfego futuro, porque a gente está avaliando hoje em cima de 546 uma situação atual. Mas nós não estamos projetando daqui a 5, 10, 15, 20 anos como será? E o 547 que nós podemos fazer? Eu sei que não é preocupação de vocês, mas nós, conselheiros, temos 548 que nos preocupar com isso, porque nós temos que estimular a quem vai fazer o nosso plano 549 diretor, o Masterplan, de achar soluções para isso". Nesse momento, o Sr. Jean, representante 550 da Engeoffice pediu um aparte: "Concordo

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

plenamente contigo e eu reitero que eu não sou 551 empreendedor, mas represento aqui nos estudos, mas o empreendedor sim, ele se preocupa no 552 sentido de que dificilmente o empreendedor vai fazer um empreendimento. Ele busca uma gama 553 de empreendimentos e há um problema do empreendedor, e aqui eu me coloco no lugar do 554 empreendedor, como eu também sou morador no meu município, mas enfim, moro em Camboriú 555 e tenho o problema do estrangulamento de Balneário e Camboriú. Que os municípios têm 556 dificuldade também de conseguir agregar todo esse contingente de EIVs e de estudos de vários 557 empreendimentos e trazer para uma única análise. Porque o nosso empreendimento pode 558 impactar localmente em alguns pontos, o do vizinho vai também em outro. E como é que esse 559 aglomerado acontece para mitigar? É difícil. Aí tem que ser um planejamento do município 560 como um todo e indenizar depois, fazer vias novas. Então, eu acho que isso é uma coisa que eu 561 não tenho resposta e realmente fica no ar para que se discuta entre o município como pensar os 562 resultados dos EIVs de todos os empreendimentos numa análise mais macro. No tráfego, hoje, 563 por exemplo, a gente pode usar duas ferramentas, que são softwares que fazem simulação em 564 tempo real. E, nesse caso, o ideal seria fazer para o próprio município, para entender essa 565 dinâmica". O Conselheiro Hugo, ponderou: "Mas, às vezes, não precisa nem simular. A gente 566 sente essa situação hoje. Qualquer dia de baixa temporada já tem trânsito engarrafado ali. E só 567 vai piorar. Isso a gente sabe, então não é matemática, desculpe, mas são fórmulas que para 568 vocês estão corretas, mas a gente vê isso na prática". Fez uso da palavra o Conselheiro Giovani, 569 Presidente da Associação dos Pescadores: "A empresa fala muito referente a mitigar. Não tem 570 ali alguns efeitos na parte ambiental? Diz que não tem efeito. Esse resíduo vai desaguar no rio, 571 correto? É isso? Todo esse dejeto que sai do prédio vai direto para o rio? O Sr. Jean, respondeu: 572 "Não, Giovanni. É assim. No caso do empreendimento, nós temos uma estação de tratamento do 573 empreendimento. Porque o município não tem rede coletora que pega de todos os 574 empreendimentos e junta em uma estação única do município. Então, hoje acredito que aqui 575 faça filtro sumidouro nas residenciais unifamiliares. E edifícios como nesse perfil multifamiliar, 576 obrigatoriamente uma ETE é importante. Por quê? Todo dejeto gerado no empreendimento vai 577 ser tratado no empreendimento. Quando a gente fala em grau de eficiência 95 ou 98, é um grau 578 quase 100% de tratamento daquele dejeto, daquele esgoto, para que ela torne-se uma água, um 579 efluente que não vai gerar impacto naquele local que, teoricamente, já é impactado. Então, a 580

eficiência faz com que o que vai ser lançado na drenagem, que é algo já comum em todos os 581 municípios, seja menos impactante do que o que já temos impactado. Talvez, ok, eu entendo que, 582 se isso é algo que preocupa, na hora do licenciamento, exige-se um estudo de depuração. Como 583 é que está o nível do rio que vai receber? O Conselheiro Giovani, complementa: "Eu falo porque 584 tem uma associação de moradores. O empreendimento fica dentro da Praia Alegre. Existe uma 585 associação de moradores e existe uma associação em construção de pescadores ali na Praia 586 Alegre. Em algum momento foi conversado com essa associação de moradores e associação de 587 pescadores para

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

tentar, de alguma forma, tirando esse, vamos botar assim, que é de praxe de 588 todos os empreendimentos, arrumar ponto de ônibus e tal. Sabes me dizer quantos pontos de 589 ônibus tem ali naquela redondeza? Dois, três? Ou tem mais? Entender se isso é feito fora desse 590 reduto do prédio em outras localidades, até mesmo para a gente poder entender que, na 591 realidade, essa altura do prédio, a mitigação de valores que é pago para dentro do município, 592 realmente é usado dentro do município ou não? Jean assinalou que está “é uma pergunta que eu 593 retorno à comissão, porque é o município que tem que dar andamento àquilo que é oferecido 594 como mitigação do empreendedor. E é vocês também que podem dizer assim, não, não aceitamos 595 isso, não, queremos isso, enfim, né? Continuando, o Conselheiro Giovani indagou: “E tem algum 596 projeto ou alguma conversação, que alguma associação dali, daquele bairro, ou associação de 597 pescadores, referente a algum outro tipo de projeto, tirando esse de praxe, que é arrumar ponto 598 de ônibus? ”. Jean: “Não, com empreendedor não. Não tem nada vinculado à associação ou 599 grupos específicos. (Trecho inaudível). O Presidente, pediu para os presentes que o rito fosse 600 mantido e passou a palavra ao Conselheiro Gilberto Manzoni, que falou: “só para comentar, 601 impacto tem. Não adianta querer dizer que não tem, não tem, porque tem. E nós vivemos aqui, 602 a gente sabe do impacto que nós já vemos nesse empreendimento. Esse empreendimento vai ter 603 impacto positivo e negativo, mas não negligencia que vai ter. E o trânsito, como você colocou, 604 vai ter uma sobrecarga muito grande aqui, que a gente vive aqui e sabe como é o nosso município 605 a partir de novembro a fevereiro, em feriados de dia santo, que também se intensifica. Então, 606 nós não podemos dizer que não tem impacto, porque tem. E a teoria, às vezes, é muito distante 607 da prática. E cabe escutar quem vive aqui. Outra coisa, isso é uma falha nossa. Nós temos um 608 estudo de impacto em vizinhança. Nós temos que exigir, quando nós revisarmos o plano diretor, 609 que realmente se consulte a vizinhança. Porque nenhum vizinho é consultado, e não é só vocês, 610 é todos os estudos, tá? Mas a vizinhança tem que ser consultada pela questão do impacto, né? 611 Aí eu já pulo para a questão da drenagem, né? É uma falha nesse RIV, porque deveria ter um 612 estudo de drenagem. Quanto de efluente líquido vai gerar do próprio empreendimento, quer 613 dizer, da cobertura que vai ter para a mineralização do substrato, né? E isso impacta nas bocas 614 de lobo. Então os outros RIVs sempre apresentam uma projeção. Talvez tenha sido falha, mas 615 eu solicito também a complementação, como o Gabriel comentou, qual o volume vai ser gerado 616 e essa questão da rede de drenagem ali que já não suporta. Quem mora ali já sabe, não é 617 novidade nenhuma. Não entenda que é uma coisa isolada do seu empreendimento, é um conjunto. 618 Outra falha nossa, o estudo de tráfego analisou o empreendimento que vocês apresentam. Mas 619 já na entrada da cidade ali já tem mais quatro empreendimentos que estão sendo instalados, né? 620 E possivelmente vai ter mais outros, né? Então, isso também é uma falha nossa. Eu acho que o 621 município tem que trabalhar com essa questão de congregar os empreendimentos, porque tu 622 apresentas o teu impacto isolado, mas hoje em dia já não é essa a realidade, né? Então, é só 623 uma coisa que eu queria fazer, tá? Outra coisa, os efluentes, até comentou, né? A estação tem 624 90%, 95%, mas ao longo do tempo ela tem uma sobrecarga, né? Então, é importante também 625

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

que talvez pelo órgão ambiental do município, o empreendedor ter laudos periódicos da 626 eficiência desse tratamento. E sempre tem uma contribuição de nitrogênio e fósforo. Por mais 627 que o sólido seja retido, por mais que tenha uma digestão biológica, mas tem contribuição de 628 nitrogênio e fósforo. Não é só vocês que continuem com isso aí. Bom, eu fico feliz de ouvir 629 outorga onerosa, todo mundo sabe, é um sonho. Peço aí para o presidente de CONCIDADE que 630 a gente materialize ao longo do tempo esse valor, porque a gente desde 2019, aí vão cinco anos, 631 nessa casa nenhum empreendedor apresentou o termo outorga onerosa. Então, eu fico feliz com 632 isso. E como o Diego falou, cabe a nós cobrar da prefeitura, cabe a nós reativar o FUNDURB 633 para saber onde vai esse dinheiro. E para saber onde estão os outros dinheiros. Que realmente 634 tem muito empreendimento aqui que, sinceramente, eu não sei onde é que está a OUTORGA 635 ONEROSA. E eu sou um cidadão e já trouxe isso aqui em outros conselhos e vou continuar 636 fazendo isso. Porque é a maneira do empreendedor colaborar com o município. E acho que dá 637 para alocar também toda essa outorga onerosa em melhorias para região, para o empreendedor 638 e para quem vive ali, porque essas pessoas vão sofrer esse impacto aí. É muito importante 639 também vocês darem atenção para a Lagoa do Quincaludo, porque é um cartão postal do 640 município e vai estar na frente do empreendimento de vocês. Então, eu acho que, em medida de 641 compensações ambientais, a gente pode fazer um trabalho do empreendimento junto com a 642 Lagoa do Quincaludo, que é um lugar também que, no plano diretor, já fala que é para ser uma 643 unidade de conservação. Então, isso só vai agregar também para o próprio empreendimento ali. 644 Bom, a drenagem, como eu falei, eu acho que tem que ter uma complementação. Nós não 645 podemos deixar passar um RIV aqui. O empreendimento vai ser aprovado, não tem por que não, 646 mas tem que ter essas coisas para a gente estar ciente e para não ser conivente, porque depois 647 vão dizer, os conselheiros não se preocupam com isso? A gente tem uma responsabilidade junto 648 à sociedade. Então, isso a gente tem que ter aí. E como eu falei, o estado de tráfego realmente 649 tem que ter uma outra avaliação ali. Porque não deu tempo de eu digerir aquelas projeções, mas 650 a gente já sofre agora, imagina em 2030 e poucos, com esse crescimento que a gente tem aqui. 651 E o Seu Hugo colocou, nós do município vamos ter que trabalhar com este binário, nem que nós 652 tenhamos que ser igual a Itajaí e desapropriar a área, porque nós não vamos suportar essa 653 demanda que está tendo crescente aqui de fluxo de pessoas de trânsito na região. Temos que 654 priorizar as ciclovias, que ali também é bem estreita, então tem que pensar nessas coisas. A 655 gente vai avançar no Masteplan, mas é importante comentar isso aí. A questão do sombreamento 656 não pega na praia, então não tem problema nenhum, mas eu vi que na tua tabela, tu colocas 657 como impacto negativo, que não tem impacto, mas tem impacto nas pessoas que vivem ali. E às 658 vezes eu escuto aqui, de novo, que todos os empreendimentos falam assim, valorização 659 imobiliária e ganho na região. Mas eu tenho visto que muitas casas que estão ao lado dos 660 empreendimentos estão à venda. E esses moradores estão sofrendo. Na minha casa, vou colocar 661 uma questão pessoal, o cara fez dois andares ali, que está dentro do plano diretor. Mas eu já 662 não tenho o sol no inverno. Eu vou ter que achar uma medida para ter um conforto térmico. 663 Imagina o

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

empreendimento das pessoas. A gente tem que pensar não só na praia, mas nos 664 moradores também. Eu acho que era mais para fechar isso aí mesmo, e peço que complemente 665 as colocações do Gabriel e também tenha uma reflexão sobre a questão do impacto, comentando, 666 assumindo que vai ter tanto positivo como negativo, mas nós não podemos dizer que não 667 acontece nada no município e está tudo muito bem. O Presidente Patrick, passou a palavra ao 668 Conselheiro Adriano Cunha: "boa noite, eu sou o Adriano, da Prefeitura Municipal, Secretaria 669 de Desenvolvimento Econômico e Receita. Eu vi que tem sido falado, e eu acho que a 670

preocupação é válida, principalmente a questão de trânsito, tráfego, questão de tratamento de 671 afluentes e tal, mas eu não vi em nenhum momento a questão do levantamento referente ao 672 impacto do empreendimento dentro da rede municipal de educação, saúde, principalmente 673 dentro dessas áreas? Qual vai ser o impacto do empreendimento de vocês pensando nisso? Eu 674 sei que se falou na valorização do imóvel, de comercialização, investimento, mas, de fato, para 675 o município, o que isso vai impactar dentro da nossa rede de saúde e principalmente dentro da 676 rede de educação? O que é que o impacto fica? O empreendimento está ali, vai ter, lógico, 677 moradores sazonais, veranistas, entre todos, mas também terão moradores fixos do município. 678 Qual vai ser o impacto disso? Na resposta a Sra. Bárbara, respondeu: "Assim, como neste Instituto 679 de Impacto de Vizinhança, quanto de outros empreendimentos parecidos, o que acontece? São 680 empreendimentos, são apartamentos de alto padrão. São apartamentos com valor agregado 681 muito alto e essas pessoas tendem a não ocupar os serviços públicos do município. Então, muitos 682 são veranistas e muitos utilizam de rede particular de ensino, tem planos de saúde, rede privada 683 de saúde. Então, com relação a essas demandas, de saúde e educação, a gente entende que esse 684 tipo de empreendimento de alto padrão não vai impactar grandiosamente dentro das demandas 685 públicas do município. Diante a resposta o Conselheiro Adriano complementou: "Eu entendo o 686 teu argumento, mas eu discordo totalmente. Independentemente do tipo de padrão do morador 687 ali, de alguma forma ele vai impactar isso dentro da rede municipal de saúde, dentro da rede de 688 educação do município. Ah, sabe quantas escolas particulares nós temos no município? Uma. O 689 empreendimento vai impactar de alguma maneira. Daqui a pouco a única escola particular, eu 690 vou ter uma demanda ali. Então, eu discordo totalmente e acho que isso deveria ficar mais claro 691 dentro do RIV para a gente conseguir, de fato, analisar isso. Porque são problemas não só trânsito, 692 saneamento, mas acho que a gente tem que pensar, também tem que pensar nessa parte. E 693 concordo contigo, o pessoal que vai morar sazonalmente aqui, vem de fora, não vai usar a rede, 694 concordo, mas eu acho que tem que se pensar e tem que levar em consideração e trazer isso para 695 dentro do RIV também, para que a gente possa analisar melhor. O Presidente, passou a palavra 696 ao Conselheiro Matsuda, que fez uso da palavra com os seguintes termos: Boa noite, pessoal. 697 Me chamo Luiz Matsuda, do Instituto do Meio Ambiente. Primeiro, parabenizar pela 698 apresentação. Já foram feitas algumas considerações. A princípio, o empreendimento está 699 aderido ao plano diretor. O lote em si não tem muitas questões de área de

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

APP, por exemplo, 700 supressão de vegetação. Essa questão de inverter realmente o RIV com análise posterior 701 ambiental, porque muitas questões aqui vão passar ainda pela análise, por exemplo, tratamento 702 de esgoto, que pode ser solicitada alguma complementação, então isso é realmente uma 703 preocupação legítima, mas que lá na frente eventualmente pode também ser sanada. Eu acho 704 que essa questão do trânsito realmente é um fato que preocupa. E, gostei da sugestão que o Giba 705 colocou, porque a gente tem ali na frente a questão da Lagoa do Quincaludo, que, querendo ou 706 não, pode se tornar um cartão postal para o município, que pode ser revertido em investimentos 707 para melhorar, que agrega também valor ao empreendimento. Então, achei que é uma sugestão 708 bem adequada ali, que pode ser explorada depois, tanto pelo município quanto pelo 709 empreendedor. É isso. Fez uso da palavra o Conselheiro Cabo Figueira, com a seguinte fala: 710 "Boa noite. Cabo Figueira, do Corpo de Bombeiros Militares. Primeiramente, tu mencionaste 711 sobre a IN09 de saída de emergência. Ela é usada para cálculo de dimensionamento de saída, 712 tá? Não de populacional de edificação. Então é só para corpo de bombeiros, tá? Outra questão 713 referente agora, que tu acabaste de falar, impacta ao Corpo de Bombeiros, impacta a segurança 714 pública. Não importa, a gente não vê classe social, a gente não vê nada, a gente vai e atende. 715

Então, importa muito. Não vejo nada sobre Corpo de Bombeiros, não vejo nada sobre segurança 716 pública, que é a minha área e que faltou. Então, precisaria só de uma 'atençãozinha' quanto a 717 isso, tá bom? Obrigado. Fez uso da palavra a Conselheira Claudia: "Boa noite, meu nome é 718 Cláudia. Eu estou aqui representando a Associação de Moradores do Quilombo. Embora não 719 seja esta praia, que é a Praia Alegre, Quilombo, lá, mas como moradora da praia e como vizinha 720 de um prédio em construção já há quatro anos e deve ser entregue em setembro. Olha lá. Então, 721 eu tenho para contribuir para vocês algumas informações. Vocês não vão estar aqui durante a 722 execução da obra, mas vai ter um gerente, um engenheiro, gerente responsável. Então, acho que 723 é muito importante que essa pessoa, além de ser responsável técnico, ele seja responsável 724 humano. Humano para conversar com o pessoal da Praia Alegre, por quê? Aquelas telas de 725 proteção ali, não me venham com o argumento de que, ah, ventou muito. Poxa, vocês estão 726 fazendo um prédio na praia, né? Venta. Aquilo solta. Ele solta lá de cima, ele cai na fiação e a 727 gente fica sem luz por horas, por causa da tela. A gente viu o quanto pesa uma tela dessas. A 728 gente achava que era só ir lá e tirar. Não, é complicado. Então, ter esse olhar para o vizinho 729 enquanto vocês estão construindo. Aquelas betoneiras que juntam seis, sete, oito betoneiras ao 730 mesmo tempo, todas com o motor ligado, todas sujando com aquele diesel, aquela gordura que 731 elas impregnam a rua toda. Isso é só o vizinho que sabe enquanto a obra está acontecendo. 732 Acabou de construir os andares, acabou as betoneiras. Mas a gente teve que aguentar dois anos 733 betoneira ali rodando, né? Então, os terceirizados de vocês, a gente ingenuamente acha que serão 734 os pedreiros, serão todos funcionários de vocês. Não são, são terceirizados. São? Ah, que bom. 735 Mas seja como for, eles comem do lado de fora, eles descansam do lado de fora, eles ouvem o 736 radinho do lado de fora, e é marmita. Gente, é uma sujeirada. Então,

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

cabe a vocês do 737 empreendimento providenciar que essas pessoas que estão rodando ali, o cara que instala o box, 738 o cara que põe a pia, o cara que vai botar a tela, eles precisam. Ah, mas são terceiros, eles não 739 respondem a mim. No caso de vocês, alguns vinculados à empresa, mas alguns serão 740 terceirizados. Tem que obedecer. Não pode ficar aquela rua a Deus dará, porque quem vive lá... 741 O que acontece? A gente fica de má vontade com a empresa. E nós temos a capacidade, como 742 moradores e vizinhos, de atrapalhar a venda de vocês, o sucesso de vocês. Então, queiram-nos 743 como amigos e não como inimigos. E falei. É isso. Muito obrigada. O Presidente Patrick, em ato 744 continuo, comunicou que antes de passar a palavra ao público presente, houve um 745 questionamento no YouTube do Daniel. Ele questiona o estudo a respeito do impacto visual em 746 relação ao pôr do sol do Cascalho. No entanto, só para fins de registro, o protocolo 9.235 de 2024 747 foi retirado e houve a inversão da pauta, na qual estamos tratando o protocolo 10.835 de 2024. 748 Portanto, a pergunta do Daniel fica prejudicada, porque não houve apresentação do relatório de 749 impacto de vizinhança do referido empreendedor. Registrando-se aqui e agradeço a presença dos 750 vereadores, Sr. Diego Matiello, Sr. Luciano de Jesus e Marcelo Neri Pereira. O Presidente 751 Patrick, neste ato, aproveitando o caráter mais do que público da reunião, deixou registrado que 752 os treze vereadores foram oficiados pela presidência do Conselho para participarem dessa 753 audiência. E agradeceu mais uma vez a presença dos três vereadores presentes. Em seguida 754 solicitou ao secretário, que passe o microfone para os questionamentos do público presente que 755 desejasse se manifestar. Fez uso da palavra o Vereador Diego: "Boa noite a todos. Acho que eu 756 vou começar por eu mesmo. Quero me apresentar aqui. Sou o Diego Matiello, vereador. Já fui 757 conselheiro do Conselho das Cidades, já fui presidente do Conselho das Cidades, já estive como 758 secretário de planejamento da cidade. Então, ao longo dos anos, a gente tem um pouco de 759 experiência sobre esses questionamentos, que são sempre os mesmos. As opiniões dos 760

conselheiros, alguns também estão aqui há muito tempo, então eles pontualmente, sabiamente, 761 questionam aquilo que, de fato, vai trazer incomodação. Eu acho que a Cláudia foi a mais sábia 762 aqui, que é o ponto mais difícil de como fazer essa omelete quebrando menos os ovos. É o mais 763 principal. Esse transtorno da vizinhança durante o empreendimento de grande porte, que não é 764 um pequeno porte, é um empreendimento de grande porte, num acesso, que hoje é um acesso 765 principal, e eu vou entrar já um pouco mais pontualmente na questão de trânsito, vou discordar 766 aqui do Gabriel e questões. Eu morei muitos anos na rua João Abrão Francisco. Hoje eu moro 767 praticamente quase na esquina da Felipe João Anacleto, ali atrás. Então, eu rodo aquela região 768 ali umas 15 vezes por dia. A prefeitura tem feito, ao longo dos anos, melhorias e investimentos 769 na questão da mobilidade urbana e na questão viária, principalmente dessa região. Então, o 770 verão passado e os últimos tempos, para quem frequenta a Praia Alegre, sabe que o trânsito 771 melhorou. A gente chegou a um ponto de dois anos atrás, por exemplo, que quinta, sexta, nos 772 horários de rush, sexta-feira principalmente, o Ângelo aqui é morador da Praia Alegre, era 773 impossível tu ir para Piçarras depois das quatro e meia da tarde

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

ou até umas sete horas da noite. 774 Hoje não, hoje está um pouco mais tranquilo devido às melhorias, principalmente da Felipe 775 João Anacleto que hoje tem que ser tratada como a principal via, principalmente pelo setor 776 produtivo, o setor de serviços. Eu moro naquela via há seis anos já, antes de serem feitas as 777 obras de pavimentação, principalmente daqueles trechos, e eu sei quanto o movimento lá 778 aumentou em 2.000, 3.000% ao longo de 24 horas. A madrugada, por exemplo, passava da meia-779 noite às 6 horas da manhã sem passar um carro. Na frente da minha casa. Eu abria as câmeras 780 que gravam através de sensor de o movimento. Era período de seis horas, de segunda para terça, 781 terça para quarta, sem passar um veículo na rua. Hoje não. Hoje é 24 horas por dia movimento. 782 Eu, lá naquele trecho, hoje ele tem o mesmo movimento que ele tirou da Praia Alegre. Então, 783 essa questão do tráfego ali tem sido feita melhorias, eu acho que dá para melhorar muito mais. 784 Um empreendimento desse, residencial ali, vai gerar transtorno? Vai. Mas é como na época o 785 próprio Itacolomi. Todo mundo criticava muito. Hoje, qual é o transtorno que o Itacolomi causa? 786 Hoje está absorvido ali que a gente nem percebe. E olha como deu uma diferença no impacto da 787 cidade e na economia da cidade. Então, tem que analisar, mas hoje a questão de tráfego é uma 788 questão que tem que ser observada, mas como o próprio engenheiro Jean falou, a metodologia 789 que se tem disponível, a gente também não pode vir aqui e criticar o EIV. Não pode criticar os 790 empreendedores e as construtoras. Por quê? Porque dentro do orçamento deles, eles vão atender 791 o que a lei pede. Eles não vão fazer algo muito acima do que a lei pede. E, realmente, a gente 792 tem que corrigir essa questão da posição do RIV em relação à tramitação dos projetos. E, por 793 exemplo, a pergunta do Gabriel é muito inteligente. Vocês fizeram análise do corpo receptor que 794 vai receber o deságua da estação? Para quem é da área, é uma pergunta simples. Quando a 795 gente vai fazer um EAS, que acredito que seja a categoria do licenciamento ambiental desse 796 empreendimento, lá dentro do estudo socioambiental exige que se faça os testes do corpo coletor, 797 que vai ser fornecido para o instituto do meio ambiente. Então são perguntas fáceis de resolver, 798 são questões fáceis de se superar, do que se criar discussões muito grandes aqui. A questão da 799 capacidade de dejeto. A própria prefeitura vai dar uma viabilidade de receber o volume de água 800 antes de nascer o projeto na viabilidade. Igual apareceu aqui a viabilidade de Águas de Penha 801 e tem que ter a viabilidade da coleta de lixo, a prefeitura vai dar uma viabilidade de capacidade 802 de receber esse dejeto. Então, são perguntas simples. Acho que teve mais uma aqui em relação, 803 acho que do Adriano, que perguntou sobre questão de saúde e educação. Pergunta também, 804 acho muito importante. O RIV não tem obrigação nenhuma de trazer essas informações? Tem e 805 não tem? A metodologia não deixa claro! Um macrozoneamento que me permita fazer o 806 empreendimento desse porte significa que a prefeitura sabe que ela tem que deixar a 807 infraestrutura mínima de educação, por isso que existe. Mas, assim, a prefeitura ali determina 808 que é uma Macrozona que pode receber até duas vezes mais de onerosa. A prefeitura, tem que 809 estar preparada em infraestrutura, tem que estar preparada para receber esse porte de 810 empreendimentos. O

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

empreendedor não tem que estar preocupado com isso. A partir do momento que eu tenho uma viabilidade de investimento, que eu posso construir tal empreendimento, o serviço público tem que estar consciente que ele tem que deixar a infraestrutura mínima. E hoje nós temos dentro da própria lei de responsabilidade fiscal, investimento básico em educação e investimento básico em saúde. E muito brevemente teremos o investimento básico em segurança pública. Que é outro item que não traz dentro da metodologia do RIV, que é muito importante. (Nesse momento houve uma discussão que não diz respeito ao objeto da presente reunião). O vereador Diego, continuou: Eu acho que essa questão também, que eu vi alguém questionando sobre moradores aqui, o RIV, dentro do estudo socioeconômico local, eu acho que falta essa sensibilidade das empresas que fazem o RIV também de consultarem as associações locais. Porque hoje o colegiado não consegue absorver todas as associações de bairros do município. Hoje é feito um colegiado, que lá pelo código do estatuto, lá do Ministério das Cidades, como é que deveria ser feito o processo. Temos aqui um conselho bi-partite, metade do poder público, metade das associações organizadas. Temos aqui o setor produtivo e temos associações de bairros, que aí é feita uma eleição entre elas. Mas o correto era o quê? Uma vez que chega uma pauta dessa, um estudo desse a sociedade civil organizada deveria se reunir para debater junto com as outras associações que ficaram de fora. Então, esses ajustes que aí partem da gestão do presidente do conselho, de botar em prática esse tipo de cultura, Gilberto, que hoje falta no contexto geral. Porque o RIV traz todos os pontos do projeto. Traz tráfego, traz meio ambiente, traz insolação. Então, não tem como a gente tratar um RIV sem estar com os projetos prontos, em andamento, sem ter o parecer técnico do planejamento. É um botar a carroça na frente dos bois que atrapalha todo mundo. Atrapalha a análise dos conselheiros, atrapalha o empreendedor que fica naquela insegurança, investimento alto. Então, eu acho que, aproveitando esse período de início de colegiado, é a hora de tentar botar essas culturas de melhorias. E, fiquei feliz de ouvir referente a outorga onerosa, porque é a primeira vez que eu vejo um empreendedor apresentar. Então, eu acredito nessa nova gestão, uma nova visão, uma nova administração e para caminhar para frente. Para mim concluir aqui entendo quero registrar que eu vou estar aqui presente com mais frequência, acompanhando a questão dos empreendimentos, porque o vereador não pode fazer parte do conselho, ele tem a função de fiscalizar o conselho. Então, a gente se coloca à disposição, qualquer dúvida, aos moradores e principalmente aos empreendedores. A gente tem que estar aqui para tentar, como Cláudia falou, achar esse meio termo que é o mais importante. É não atrapalhar o progresso, não atrapalhar a arrecadação, porque um empreendimento desse gera muita arrecadação para o município. A gente não tem noção, hoje a construção civil é o principal gerador de economia da prefeitura. Não tem nenhum outro que se compare. É ITBI, é SSQN, é a cadeia produtiva em volta, é a farmácia, é a roupa, é a alimentação. Então hoje a construção civil é o que está fazendo a Penha ter um salto de arrecadação e não as economias normais. A gente tem o turismo aqui que é muito importante, que é a outra âncora nossa, mas está no topo. O turismo hoje, já chegou no máximo que ele consegue. Até não vinha o outro parque do Beto Carreiro.

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha**

**Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado  
**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

Então, 849 a construção civil vai ter o topo, como depois vai ter a decadência. E se a gente não souber 850

aproveitar esse crescente e o topo, lá na frente só vai ficar os ônus e a gente vai ter perdido os 851 bônus. Agradeço a todos e fico à disposição de todos vocês. O Presidente Patrick agradeceu as 852 considerações do Vereador Diego e passou a palavra para o Vereador Luciano, que teceu 853 comentários no seguinte teor: “a minha preocupação também é, como sabem, nós estamos 854 vereadores e todas as demandas acabam aqui dentro da Câmara. Então isso, para nós, é muito 855 importante. Tenho visto muitos problemas que vêm acontecendo em outras construtoras também 856 aqui da cidade, que quando começam a obra, eles praticamente destroem todas as ruas laterais. 857 E isso, a população tem cobrado muito da gente e também tem uma preocupação e um carinho 858 pela Praia Alegre. Então acho que a minha preocupação ali também, enquanto uma obra dessa, 859 a gente sabe que nós não somos contra o empreendimento desse porte na nossa cidade, que a 860 gente pensa no crescimento, no desenvolvimento da nossa cidade, mas sim com planejamento, 861 com estrutura, com certeza, como foi colocado pelos conselheiros ali, a prefeitura também tem 862 que fazer a parte dela, trazer mais infraestrutura para a cidade, usar o recurso onde realmente 863 ele precisa e é necessário. E também um outro ponto, como eu faço muita caminhada na beira 864 da praia, também, geralmente, quando a gente está passando perto, próximo à construção de 865 um prédio, tenho notado muitos funcionários das construtoras, nos seus horários de intervalo, 866 sei que é o direito deles, mas eles estão indo todos para a beira da praia, e estão indo utilizar 867 maconha, isso na beira da praia, então acho que também é uma preocupação ali. Podem notar, 868 sempre quando tem uma construtora perto, o pessoal ali, os funcionários, os pedreiros, estão 869 indo para a beira da praia ali, estão para utilizar substâncias ilícitas, então acho que é uma 870 preocupação nossa também. E, que também essas demandas têm chegado aqui na Câmara de 871 Vereadores, e essa é uma preocupação minha, e com a Praia Alegre também tem um carinho 872 especial, e que a gente vai estar cobrando, e peço para que se puderem, quando tiver em 873 construção ali, que se o pessoal ali puder orientar os funcionários que fiquem próximos ali, é 874 necessário ir pensando na nossa cidade. Por hoje é isso”. Na sequência, fez uso da palavra a 875 moradora da Praia Alegre, nos seguintes termos: Boa noite, meu nome é Margit Koblitz, eu 876 represento a Praia Alegre. Nós temos hoje um grupo de mais de 200 moradores e a gente tem 877 uma atividade, a gente se fala muito dentro do grupo, a gente troca muitas ideias. Gostaria de 878 agradecer a presença do Sr. Nedmar Ribas, do Sr. Raimundo Paraschi e do Sr. Ivanir Paraschi. 879 São pessoas que também estão aqui preocupadas e também vão testemunhar junto comigo o que 880 a gente vê na Praia Alegre. Antes de entrar no contexto Praia Alegre, eu vou comentar sobre a 881 questão que ali levantou da saúde e que vocês comentaram. Eu fiz parte do COMUSA. E, sim, 882 impacta muito. Todo final de semana, ou toda semana que o Beto Carreiro está lotado, o PA 883 lota. Lota, porque as pessoas que têm plano de saúde, porém o município não tem um hospital, 884 não tem rede particular. Quando existe uma emergência, os bombeiros ali podem falar, eles vão 885 para o PA e eles lotam o PA.

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

Então, não é só a população local. Então, impacta. Então, aquele 886 morador que está lá no Itacolomi, que é do meu bairro também na hora da emergência, eles vão 887 para o PA. Então, falando um pouquinho mais da Praia Alegre, nós agradecemos que vocês 888 tenham escolhido o nosso bairro. Nós estamos felizes com o empreendimento, só que a gente tem 889 que falar na contrapartida. Alguém que me desminta que nós estamos há muitos anos sem 890 assistência do poder público, esquecidos pelo poder público. Eu acho que quando um vereador 891 é eleito, geralmente ele vai fazer pelo bairro dele. Então eu tenho acompanhado as sessões da 892 Câmara de quatro anos atrás e de agora. E eu fico prestando atenção em quem presta atenção 893 na Praia Alegre. Então, nós temos um problema de topografia, nós temos uma bacia, nós temos 894 um nível abaixo do mar, nós temos problemas de drenagem pluvial gravíssimas no nosso bairro. 895

Então, esse estudo de impacto de drenagem pluvial tem que ser muito minucioso, porque, 896 desculpe, eu sou leiga, eu queria saber o quanto de dejetos sólidos um empreendimento desse 897 manda para a rede pluvial. Acho que o Giba (Conselheiro Gilberto), não sei quem poderia me 898 responder. Só o líquido, né? Mas mesmo o líquido, alguns aqui falaram assim, vai para o rio. 899 Não vai para o rio. Vai para a Lagoa do Quincaludo, gente, que não é nem uma lagoa, é uma 900 laguna. Não vai para o Rio Piçarras. Esse é um desejo que os moradores da Praia Alegre têm, 901 que a nossa drenagem pluvial saia da Lagoa do Quincaludo, que é assoreada somente com os 902 veranistas e poucos moradores fixos que moram na Praia Alegre. Agora, vocês imaginam o 903 impacto que vem com outros empreendimentos. A gente quer que os empreendimentos venham. 904 Lindo entrar na cidade e ver o Itacolomi, lindo. É horrível entrar na cidade e ver a lagoa do 905 jeito como ela está abandonada. Vamos falar em outorga onerosa, vamos falar da Lagoa do 906 Quincaludo. Ela não é só da Praia Alegre, ela é da cidade. E o cartão de visita de Penha tem 907 que ser ali! Nós temos quantas entradas em Penha? A do Beto Carreiro e aquela ali? Que é a 908 SC 414? Nós não temos outras entradas na Penha. Tem? Não temos, gente! A gente está falando 909 de mobilidade urbana aqui. Nós temos uma cidade com uma população fixa, com um Beto 910 Carreiro, com um monte de empreendimento chegando na cidade. E nós temos duas entradas. 911 Como é que não vai impactar a mobilidade urbana? Eu moro na rua Antônio Joaquim Simão e 912 eu vejo congestionamento todos os dias, independente de alta ou baixa temporada. Alguém 913 discorda? Não. Ele mora próximo, elas moram próximas. Ninguém discorda, gente. O Diego 914 comentou sobre as participações das associações. Infelizmente, a AMAPRA está no jurídico, ela 915 não está regularizada, então ela não pode fazer parte, mas ela deve ser convidada. Eu fiquei 916 muito feliz que eu recebi um convite do Gabriel Volpi, ele me avisou, passe lá, porque a gente 917 não quer ser contra empreendimentos, o progresso está aí, a cidade vai ficar linda, a gente quer 918 que aquela lagoa se torne uma unidade de conservação, um parque que seja, de qualquer forma, 919 urbanizar aquela área, para vocês é interessante. A gente está numa luta ferrenha para tirar 920 aquela poluição visual ali de outdoors. Eu acho que assim como vocês querem receber os clientes 921 de vocês, no empreendimento de vocês, e que eles tenham um gosto de olhar ali para frente, para 922 ter aquela

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

visão, e ter uma visão agradável. Poxa, então o que a gente pode pedir das 923 construtoras, dos empreendimentos que estão chegando? A gente está pedindo para ter olhos, 924 porque não é só para nós, é para vocês também. Então assim, drenagem pluvial, questão da 925 saúde, questão de mobilidade e a questão binária, gente. Se alguém chegar aqui e perguntar 926 para os nossos moradores, mais de 200, se eles querem que o sistema binário seja pela Avenida 927 Ivo Silveira, vai ser uma paralisação total. Ninguém aprova. E existe um projeto meio que lá, 928 engavetado, arquivado na AMFRI, de que teria o sistema binário via Avenida Ivo Silveira. Gente, 929 beira-mar não existe, é um desvio! Vai entroncar no Rio Iriri aqui e vai entroncar lá na frente. 930 Nós temos que admitir que a realidade de Penha e o progresso está chegando, por mais que a 931 maioria não concorda com esse sistema, mas a gente vai ter que se acostumar a fazer um retorno 932 lá no Felipe João Anacleto. Vamos ter que sinalizar com placas, eu não sei se eu vou usar o 933 termo certo, existem as placas de trânsito e as placas informativas turísticas, que definem. O 934 turista vai entrar na cidade, eu quero ir para a Praia Alegre, tem que apresentar um outdoor 935 mostrando que a Praia Alegre é no sentido para cá, armação para lá. E aí ninguém é prejudicado 936 no turismo com isso, é só a gente explorar isso com planejamento. Eu não sei se eu esqueci 937 alguma coisa, vocês querem que eu complemente alguma coisa? Era só isso, pessoal". Obrigado, 938 Márcia. Obrigado, Márcia, pelas palavras. Fez uso da palavra o morador Nedmar Ribas, com o 939 seguinte argumento: "boa noite. Sou Nedmar Ribas, morador da Praia Alegre. E, ouvindo a 940

todos, ficaram algumas dúvidas. A gente teve a oportunidade de apreciar uma bela 941 apresentação, mas a gente vê que tem muitas coisas que, no meu entender, não foram 942 contempladas. O pessoal falou na questão das pistas. Isso é um drama de todas as construtoras 943 dentro da Penha. Onde elas trabalham, deixam o piso estragado, normalmente pelos caminhões 944 pesados que vão trafegar por lá, deixam danificados e eu não vejo a prefeitura também ter a 945 velocidade para repor isso. Esse é um dos pontos. Outra coisa, eu lembro bem dos auditores de 946 ISO, perguntavam para os funcionários, como é que você faz essa tarefa? O papel estava ali, ele 947 tinha decorado, ele falava tudo o que tinha que falar, e o auditor virava para ele e disse assim, 948 mas na prática, como é que você faz? Então, é a questão que ela levantou do trânsito intenso de 949 caminhões betoneiras ao mesmo tempo. Eu daria uma sugestão. Pensem em um bolsão onde 950 vocês possam organizar a chegada dos caminhões e não que todos venham ao mesmo tempo 951 para o mesmo local, causando um transtorno enorme. O que você tem? Você tem uma bomba e 952 você tem uma betoneira. Se você tem cinco, seis betoneiras, que é uma laje grande que vai 953 concretar, deixa num bolsão e bota alguém para estar chamando à medida que for saindo o 954 caminhão, para não botar todos aqueles caminhões enfileirados na rua, causando um transtorno 955 enorme. Isso é só como sugestão que eu deixo para vocês. A questão de funcionários, a questão 956 de uso dos rádios e tudo, isso é algo que a gente vai ter que conviver. Assim como eu convivo 957 com o alarme da retroescavadeira da Águas de Penha na madrugada na frente da minha casa. 958 Nitidamente está fora dos padrões de emissão de ruído, mas está lá. Não consegui

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

convencer o 959 pessoal de Águas de Penha de colocar uma chave liga-desliga para a madrugada, a hora que 960 eles vão manobrar, tirar aquele ruído para acordar a gente. Outro fato que eu não vi o 961 empreendimento, realmente não olhei, ele vai ter ponto. Agora, não foi falado na questão o que 962 vai ser efetuado na questão de combate a incêndio. Nós sabemos que nós não temos 963 equipamentos dentro da cidade para combater um possível incêndio de um prédio de 90 metros. 964 Então, isso, eu acho que dentro do impacto de vizinhança, deveria ser abordado também, ter 965 sido dada uma tratativa em cima disso". Nesse momento o representante da empresa, Sr. Paulo 966 assim explicou: "em resposta ao senhor, em questão até ao bombeiro daqui nós hoje somos a 967 única construtora que trabalha, não trabalha com tijolos, eu trabalho com bloco de concreto 968 celular. Ele é térmico, acústico e anti-chamas. É o mesmo material utilizado em rota de fuga de 969 edifícios. Nós temos uma eficiência contra o fogo bem superior. E trabalhamos com laje 100% 970 protendida, a laje vai dar 26 centímetros de concreto acabado. Então a repercussão do fogo, da 971 caloria, é muito difícil passar de um apartamento para o outro e de um piso para o outro. Isso é 972 uma preocupação nossa, já executamos em todos os nossos projetos. Na garagem, normalmente, 973 o bombeiro vai solicitar pelo projeto o que a gente tem que utilizar, né? " Nesse momento o 974 Conselheiro Figueira, representante do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina, assim 975 respondeu: "O projeto preventivo, ele é analisado e aprovado ou indeferido por uma sessão de 976 atividade técnica. É pela SSI. Então, não contempla aqui ainda. Mas ele só recebe o atestado se 977 tiver em conformidade com as normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros do 978 Estado de Santa Catarina. Então, quanto a isso, não tem problema. Ah, ele é 90 metros. O Corpo 979 de Bombeiros tem a autoescada mecânica, que está em Balneário Camboriú, tem em Blumenau 980 outra. Mas o objetivo da autoescada não seria propriamente para um prédio de 90 metros. Como 981 Paulo mencionou, a escada de emergência serve para tirar o pessoal, tirar as pessoas. Quanto 982 a isso, é um prédio de 90 metros, provavelmente tem uma escada enclausurada, prova de fumaça. 983 Então as pessoas ali vão ter uma escada por 4 horas, vai ter essa saída. E a nossa subida por 4 984 horas seguras para combater esse incêndio. Mas o uso de autoescada, isso não seria para esse 985

caso. Tranquilo? Mas a aprovação do projeto, ela vai passar por uma análise bem criteriosa. 986 Um dos estados com a análise mais criteriosa do Brasil é o Corpo de Bombeiros de Santa 987 Catarina. É importante salientar que a gente trabalha muito na prevenção. O senhor fala que a 988 gente não tem material. Tem, nós temos o ABTR. O ABTR, chegando no local, vai engatar no 989 hidrante recalque e a gente vai usar só subir com uma mangueira e um esguicho e os cinco 990 combatentes. Material humano é pouco, material é limitado, mas é o suficiente. Para fazer um 991 combate a incêndio é o suficiente. Certo?" O Sr. Nedmar Ribas argumentou: "Quando eu 992 abordei isso, realmente eu conheço o trabalho de vocês, eu sou engenheiro de segurança 993 também, e a gente conhece bastante coisa. Eu abordei isso mais, quer dizer, um caso 994 catastrófico. Queira ou não queira, por que eu perguntei se tinha heliporto? Nós temos um 995 tráfego muito intenso, graças a Deus nunca aconteceu uma catástrofe

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

dessa. Mas nós estamos 996 sujeitos hoje até ao impacto do helicóptero numa edificação dessa aqui. Nessas situações, você 997 tem um cenário diferente do normal que vocês adotam. Ok, tem as portas corta-fogo, tem as 998 escadas todas iluminadas emergencialmente, etc., etc., e tal. Então, quanto a isso, eu tenho a 999 tranquilidade. Eu só penso numa situação muito mais grave. Daí, como que vai se atuar numa 1000 situação dessa? ” O Conselheiro Figueira, mais uma vez explicou: “Aí seria do Corpo de 1001 Bombeiros, Startup, SCO, e nós temos as POPs, que é Procedimento Operacional Padrão. 1002 Então, nós estamos do lado do batalhão, que é Itajaí, tem navegantes que é muito bem equipado 1003 também. Tem Balneário Piçarra aqui do lado, que é o pelotão. Então, material humano e 1004 material combate incêndio a gente vai ter, mas não tem como prever, como o senhor falou, não 1005 tem como prever todas as questões, é bem complexo. ” Fez uso da palavra o morador Flávio, 1006 nos seguintes termos: “Boa noite a todos. Agradecer essa comissão. Também parabenizar pelo 1007 trabalho de vocês. Meu nome é Flávio, sou engenheiro civil. Faço também parte do quadro da 1008 Engeoffice. Muitos assuntos tratados aqui são pertinentes aos órgãos competentes, como é o 1009 caso do Corpo de Bombeiros e tudo mais. Eu me manifesto em relação à sua questão e à da 1010 moradora aqui da Praia Alegre. Penha tem 19 praias, tem um cenário muito belo de praias, é 1011 uma cidade muito bonita. Tem uma atração grande turística que é o Beto Carreiro. Está 1012 crescendo exponencialmente e isso aqui é o resultado dessa questão desse crescimento porque 1013 se tem que se partir agora para cada vez planejar mais e se mitigar essas dificuldades que terão 1014 daqui para frente não só na parte de saneamento básico a parte pluvial, a parte de incêndio, 1015 educação, enfim, medidas que competem também a prefeitura fazer. Mas o meu manifesto 1016 principal é porque tem um projeto, se eu não me engano, de 2017, da Lagoa do Quincaludo que 1017 contempla um parque, que contempla ambientes de eventos, que contempla trilha ecológica, o 1018 desassoreamento dela, inclusive, e talvez também, e isso com certeza contemple, uma melhoria 1019 significativa ao escoamento de água ou também do sistema de tratamento de esgoto. A gente tem 1020 esse projeto, não sei se é possível divulgar ele nessa comissão de hoje aqui, porque já passou o 1021 tempo, eu acho, mas deixo aqui a nota de pensar ao pessoal presente que existe um projeto que 1022 já foi apresentado pela prefeitura, se perdeu, a gente achou e trouxe para cá, só não 1023 apresentamos até o momento. No mais, era isso. Obrigado. Diante a tal informação o Presidente 1024 Patrick solicitou que o referido projeto fosse encaminhado à Presidência deste Conselho para o 1025 conhecimento. Na ocasião o Conselheiro Ângelo, pediu um aparte e fez a seguinte consideração: 1026 “A respeito desse projeto de 2017, ele realmente existe, houve inclusive em 2019, ou no ano da 1027 pandemia, se eu não me engano, uma vinda de recurso do Ministério das Cidades ou do Turismo, 1028 que teve que voltar, esse recurso retornou à Brasília, porque a SPU negou o desenvolvimento 1029 desse projeto da Lagoa do Quincaludo. Ele ficou muito tempo engavetado na SPU e, se eu não 1030

me engano, no ano retrasado, em novembro ou dezembro de 2023, a SPU, naquela época, 1031 manifestou-se contrariamente. Inclusive da melhoria da avenida ali que chama Arno Volpi. Esse 1032

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

projeto também estava pronto. Recurso destinado. A SPU cortou. Então há que se considerar 1033 isso". O Presidente agradeceu a complementação e alegou que para não alongar muito o tema, 1034 mesmo este sendo pertinente, e que portanto o mesmo poderia ser objeto de uma reunião 1035 ordinária, até porque está se tratando aqui do RIV do empreendimento. Na continuidade da 1036 reunião, fez uso da palavra o morador Rodrigo, nos seguintes termos: Boa noite. Eu sou morador 1037 do Poá. Eu tenho duas dúvidas e também depois um complemento. A primeira é, durante a obra, 1038 então, os banheiros serão químicos, certo? Com toda a retirada do resíduo. Não vai ter fosse e 1039 filtro com destinação para pluvial. Carlos da Engeoffice respondeu: "Normalmente, a gente faz 1040 banheiro químico. Se tiver rede de esgoto, faz a ligação direta. Então, a gente faz com banheiro 1041 químico." Rodrigo questionou: "Um banheiro químico com toda retirada, certo? Isso também 1042 é. E a outra é referente à reserva de água, você colocou que é quantos dias que vocês preveem? 1043 Carlos: "Eu consigo ficar no projeto até 30 dias sem fornecimento da rede distribuidora. Nós 1044 temos 75 mil litros superior e eu tenho mais 120 mil litros em cisterna subterrânea. 1045 Considerando que eu gasto 50% menos água que qualquer outro prédio, eu estou nesse período 1046 de 30 dias aí sem o abastecimento da rede." O morador Rodrigo continuou com suas 1047 argumentações: "o vereador comentou aqui, o RIV, a gente sente que ele deixar a população 1048 mais tranquila. Muitas coisas, como por exemplo, aqui a parte da drenagem, eu não conheço o 1049 rito aqui de Penha, eu não conheço as leis aqui de Penha, mas, em Blumenau, todos esses itens 1050 são vistos durante o RIV, junto com cada secretaria da prefeitura. Então, lá a gente vê a questão 1051 da educação, a gente vê a questão da saúde, a gente vê todos esses impactos. A gente tem os 1052 números do IBGE, em relação a quantas pessoas que, naquele bairro, elas usam cada órgão 1053 público, né? Então, como aqui, isso eu acho que é visto apenas após, por exemplo, a questão da 1054 drenagem. Em Blumenau existe lá uma questão da drenagem sustentável, que o empreendimento 1055 tem que ter uma caixa de retardo. Então, isso realmente ajuda na questão da drenagem. E isso 1056 já é solicitado no EIV, porque a secretaria responsável já vê. Então, muitas perguntas aqui foram 1057 respondidas no sentido de que isso vai ser visto depois, isso vai ser visto depois, isso vai ser visto 1058 depois. Então, são coisas que a população depois não estará vendendo o projeto. Então, são coisas 1059 que realmente deveriam serem inclusas já no EIV, porque realmente é questão de que a 1060 população precisar ver no estudo. É óbvio, eu tenho empresa de engenharia, faço projetos 1061 também de edificações, a gente tem vários projetos para Balneário em Camboriú e tudo mais, 1062 então isso é sempre para a cidade uma questão de crescimento, questão de lucro. Então, isso é 1063 bom, muito bom. Mas essas questões, a gente entende que quem mora ali, quem está do dia a dia 1064 que sabem das dificuldades. E tem a necessidade de estar 'triangulado' referente a esse 1065 empreendimento que vai estar ali a vida inteira, 50, 100 anos. Então, essas questões deveriam 1066 estar, caso a lei de Penha não tenha isso no EIV, deveria ser colocado, porque, realmente, eu 1067 vejo como importante. Como já falei, eu já fiz vários EIVs em Blumenau. Lá ainda a gente tem 1068 uma questão de trânsito que é muito pior do que aqui. Eu já apanhei muito, porque eu também 1069 já tive que fazer a parte da apresentação. Então, a gente entende que a maior parte das críticas 1070 são

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extrato do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

contra a prefeitura, nem sempre contra o próprio investidor. Todo mundo fala, mas aqui 1071 coisas que, às vezes, o empreendedor não tem como mitigar ou compensar, são coisas que estão 1072 ali hoje já, e a prefeitura que realmente já tem que resolver. Como outras, como por exemplo a 1073 parte da drenagem, que fazendo uma caixa de retenção, isso daí já ajuda. Mas então, é apenas 1074 agora mais um comentário meu, dizendo que isso deveria também ser visto durante o EIV. 1075

Obrigado. O Presidente Patrick, fazendo uso da palavra, comentou: "só deixando claro os 1076 comentários até ao do Rodrigo, que antecedeu aqui a minha fala. O prefeito é muito sensível 1077 quanto a isso, é claro. Estamos tratando agora sobre o Masterplan, até o Conselheiro Giba 1078 também faz parte. E, posteriormente, o Masterplan será revisto, o Plano Diretor. Será o 1079 momento nas oficinas para debatermos sobre os assuntos. E, quem sabe, adequar a legislação a 1080 esses comentários que foram propostos aqui, para até otimizar todo esse trâmite que temos". 1081 Aparte ao Conselheiro Gabriel Volpi, que comentou: "só complementando bem brevemente, o 1082 que ele falou, o conselho tem esse poder de solicitar a necessidade que a comunidade traz. Então, 1083 hoje foram 'linkados' várias demandas que a gente pode pedir essa complementação". O 1084 Presidente Patrick continuou: "Inclusive, é importante até a participação da Sra. Margit, que 1085 representa aqui mais de 200 moradores da Praia Alegre. Do próprio Rodrigo, que mora ali na 1086 localidade do Poá. Então, é importante a participação. Fico muito agradecido pela 1087 participação. E dos vereadores também, como eu falei, eu oficiei os três vereadores. Agradeço 1088 e cortejo a presença dos três vereadores aqui presentes. Muito importante a participação de 1089 todos. Então, encerrada a apresentação e os debates públicos, informo que, conforme o artigo 1090 260 da Lei Complementar Municipal 02-2007, caberá ao CONCIDADE emitir parecer favorável 1091 ou desfavorável à implementação do empreendimento, levando em consideração todas as 1092 informações e manifestações colhidas nesta audiência. A deliberação sobre a aprovação ou não 1093 do empreendimento será realizada em reunião do Conselho, a ser agendada oportunamente, 1094 respeitando os prazos regimentais. Então, agradeço a presença de todos os participantes dessa 1095 reunião, os requerentes, conselheiros, os técnicos, servidores públicos aqui presentes, 1096 vereadores e os membros da comunidade, tanto os que estiveram presentes, quanto aqueles que 1097 acompanharam o informe online, através das redes sociais da Prefeitura de Penha. Encerra, 1098 assim, a pauta da primeira audiência pública de 2025 do CONCIDADE. Sem mais nada a 1099 declarar, eu, Leandro de Lima Borba, 1º Secretário do CONCIDADE/PENHA, lavro a 1100 presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente Patrick Paulo dos Santos, que 1101 será validada pelas assinaturas da lista de presença, anexa. Havendo divergências nas 1102 informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo e/ou áudio da respectiva 1103 reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas no canal oficial da 1104 Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do YouTube, através do link: 1105 <https://www.youtube.com/watch?v=moW3aHcfBAE&t=711s> . 1106

1107

**DOM/SC      Prefeitura Municipal de Penha****Data de Cadastro:** 17/08/2025    **Extracto do Ato Nº:** 7505379    **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 18/08/2025    **Edição Nº:** [4917](#)

---

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 1108

Secretário Presidente 1109

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

