

# CONCIDADE/PENHA MANDATO 2025-2028

## ATA DA 2<sup>a</sup> REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025.

1 Ao sétimo dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no Plenário  
 2 Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, situada  
 3 na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do Conselho  
 4 da Cidade para **segunda reunião extraordinária** do ano de dois mil e vinte e cinco. As  
 5 dezenove horas o presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se  
 6 fazem presentes, na ocasião informou que a reunião está sendo gravada e posteriormente será  
 7 disponibilizada no canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de Penha, e que servirá de base  
 8 para elaboração da presente ata. Em seguida solicitou ao Secretário que fizesse a chamada  
 9 nominal dos conselheiros titulares. Diante a chamada nominal foi constatada as presenças dos  
 10 conselheiros a seguir: Representantes do Poder Público: Prefeitura e Corpo de Bombeiros  
 11 Militar de Santa Catarina, os senhores: **Sr. Patrick Paulo dos Santos, Sr. Luiz Carlos**  
**Machado Matsuda Júnior, Sr. Leandro de Lima Borba, Sr. Rafael Reis e Sr. João Plácido**  
**Vieira Júnior**. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara de  
 14 Diretores Lojistas – CDL, **Sr. Ângelo Piazera Júnior**; Representante do Núcleo de Turismo,  
**Sr. Daniel Ribeiro**; Representante do Seguimento Imobiliário com atuação do Município, **Sr.**  
**Fabiano da Silva**; Representante do ramo da Atividade Pesqueira, Agricultura e/ou  
 17 Aquicultura com atuação do Município, **Sr. Giovani da Rocha**; Representante dos  
 18 Profissionais Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no município,  
**Sr. Gabriel Volpi**; Representante da Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SC, **Dr. Gabriel**  
**Fernando Mendes**; Representante de Moradores de Bairros, **Sra. Cláudia Wieczorek** –  
 21 representando a Associação AMAQ e **Sra. Patsy Lange** – representando a Associação  
 22 AMAPG. Também estava presente o suplente, **Sr. Roberto Kwon**. Se fizeram presentes  
 23 também demais moradores e cidadãos, conforme assinaturas constantes na lista de presença em  
 24 anexo. Em ato continuo o Presidente constatou que a reunião atingiu o quórum previsto no  
 25 Regimento Interno e declarou aberta a **SEGUNDA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA** do  
 26 CONCIDADE/PENHA. Após a abertura solicitou ao secretário Leandro de Lima Borba para  
 27 que procedesse com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura  
 28 destaca-se a seguinte ordem do dia: 1-Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2-  
 29 Votação da **Ata da 3<sup>a</sup> Reunião Ordinária**, realizada em 02/09/2025; 3-Votação da **Ata da 7<sup>a</sup>**  
**Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025,  
 31 realizada **no dia 09/09/2025**, com apresentação do RIV/EIV pela empresa **RÔGGA S.A.**  
**CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, referente ao “**EMPREENDIMENTO**  
**MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA**” – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025; 4-Votação da  
 34 **Ata da 8<sup>a</sup> Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado em  
 35 25/08/2025, realizada **no dia 11/09/2025**, com apresentação do RIV/EIV pela empresa **RT49**  
**EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, referente ao “**PENHA**  
**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL**” – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025; 5-Votação da  
 38 **Ata da 9<sup>a</sup> Audiência Pública**, convocada através do edital nº. 021/2025, publicado em

39 26/08/2025, que foi realizada em 25/09/2025, com apresentação do RIV/EIV pela empresa  
 40 **VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA.** - Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025; 6-Dar ciência  
 41 ao Conselho do EIV/RIV da empresa ENGEOFFICE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – CNPJ  
 42 Nº. 01.099.093/0001-16 – EMPREENDIMENTO: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**  
 43 **MULTIFAMILIAR E COMERCIAL “RESIDENCIAL VISION”** (Protocolo 1DOC Nº.  
 44 11.194/2024), divulgado através do edital nº. 022/2025 (publicado no DOM/SC – edição nº.  
 45 4943 do dia 17/09/2025 e divulgado no site do Município na mesma data); 7-Deliberação e  
 46 votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **HR ALUGUEL DE IMÓVEIS LTDA**,  
 47 referente ao “**GALPÃO COMERCIAL**” – Protocolo 1DOC nº. 7.684/2024 – **Audiência**  
 48 **Pública realizada em 12/08/2025**, convocada através do edital nº. 010/2025 – Publicado no  
 49 DOM/SC na edição nº. 4889, em 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 8-  
 50 Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **GE10 EMPREENDIMENTO**  
 51 **LTDÀ** – Protocolo 1DOC nº. 9.541/2024 – **Audiência Pública realizada em 13/08/2025**,  
 52 convocada através do edital nº. 011/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4889, em  
 53 16/07/2025 e no site do município na mesma data; 9-Deliberação e votação do EIV/RIV  
 54 apresentado pela empresa **RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E INCORPORADORA**,  
 55 referente ao “**EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL PENHA**” – Protocolo  
 56 1DOC nº. 2.269/2025 – **Audiência Pública realizada em 09/09/2025**, convocada através do  
 57 edital nº. 019/2025 – Publicado no DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do  
 58 município na mesma data; 10-Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa  
 59 **RT49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, referente ao “**PENHA**  
 60 **EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL**” – Protocolo 1DOC nº. 5.539/2025 – **Audiência**  
 61 **Pública realizada em 11/09/2025**, convocada através do edital nº. 020/2025 – Publicado no  
 62 DOM/SC na edição nº. 4924, em 25/08/2025 e no site do município na mesma data; 11-  
 63 Deliberação e votação do EIV/RIV apresentado pela empresa **VETTER**  
 64 **EMPREENDIMENTO 32 LTDA.**, referente ao Protocolo 1DOC nº. 4.170/2025 – Audiência  
 65 Pública a ser realizada no dia 25/09/2025, convocada através do edital nº. 021/2025 – Publicado  
 66 no DOM/SC na edição nº. 4924, em 26/08/2025 e no site do município na mesma data; 12-  
 67 Leitura da Resolução Nº. 03/2025-CONCIDADE/PENHA “**QUE DISPÔE SOBRE A**  
 68 **OBRIGATORIEDADE DE DIVULGAÇÃO, POR MEIO DE PANFLETAGEM NA ÁREA**  
 69 **DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO ATRAVÉS DE MÍDIA FÍSICA E**  
 70 **DIGITAL, DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DESTINADAS À APRESENTAÇÃO E**  
 71 **DISCUSSÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**”; 13-Leitura do Ofício  
 72 Nº. 773/2025, encaminhado pela Câmara de Vereadores de Penha, no dia 28 de agosto de  
 73 2025; 14-Leitura do Memorando Nº. 9.528/2025-IDOC da Secretaria do Planejamento  
 74 Urbano do Município de Penha; 15-Leitura do Protocolo Nº. 3.165/2025; e, 16- Assuntos  
 75 Gerais. Retomando a palavra o Presidente Patrick colocou em apreciação e votação a Ata  
 76 referente à 3ª Reunião Ordinária, realizada em 02/09/2025, a Ata da 7ª Audiência Pública,  
 77 convocada através do edital nº. 019/2025, publicado em 25/08/2025, realizada no dia  
 78 09/09/2025, a Ata da 8ª Audiência Pública, convocada através do edital nº. 020/2025, publicado  
 79 em 25/08/2025, realizada no dia 11/09/2025 e a Ata da 9ª Audiência Pública, convocada através  
 80 do edital nº. 021/2025, publicada em 26/08/2025, que foi realizada no dia 25/09/2025.  
 81 Verificando-se que tais atas foram previamente encaminhadas aos conselheiros por meio do  
 82 grupo oficial de WhatsApp, para conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se  
 83 dispensou a leitura integral dos documentos no momento. Diante ao fato, o Presidente indagou  
 84 se havia algum conselheiro com a necessidade de apontar alguma correção ou sugestão, que se  
 85 manifestasse. Não havendo manifestações o Presidente colocou as referidas atas em votação,

86 as quais foram aprovadas por unanimidade dos Conselheiros presentes. Dando continuidade  
 87 aos trabalhos, o Presidente abriu o item seis da pauta, onde deu ciência ao Conselho da  
 88 publicação do EIV/RIV da Empresa ENGEOFFICE Construção civil LTDA., referente ao  
 89 condomínio residencial multifamiliar e comercial Vision, sob o protocolo 11.195/2024. O  
 90 mesmo foi divulgado pelo edital número 022/2025, publicado no DOM/SC no dia 17 de  
 91 novembro de 2025, e fica disponível para consulta pública no site da prefeitura por até 30 dias,  
 92 antes da realização da audiência pública para votação. Na sequência passou aos itens 07, 08,  
 93 09, 10 e 11 da pauta, referente as deliberações e votações. Comunicou aos presentes que o item  
 94 10 foi retirado da pauta, onde o EIV apresentado pela empresa RT49 Empreendimento  
 95 Imobiliário SPE, referente ao empreendimento “PENHA EMPREENDIMENTO  
 96 RESIDENCIAL” – sob o protocolo 1DOC nº. 5.539/2025, onde na audiência pública realizada  
 97 no dia 11/09/2025 houve a solicitação por parte de Conselheiros da necessidade de  
 98 complementação do referido estudo. Que, portanto, mesmo a empresa apresentando tais  
 99 informações, não foi possível dar a publicidade a tais documentos e por tais motivos o mesmo  
 100 foi retirado de pauta nesta ocasião. Dando continuidade, o Presidente Patrick abordou o item  
 101 07 da pauta, referente a deliberação e votação do RIV apresentado pela empresa HR ALUGUEL  
 102 DE IMÓVEIS LTDA, referente ao “GALPÃO COMERCIAL” – Protocolo 1DOC nº.  
 103 7.684/2024. A audiência pública foi realizada em 12/08/2025. Destacou que na audiência  
 104 pública tivemos alguns encaminhamentos que foram apresentadas pelo requerente e publicadas  
 105 no site do município, além de terem sido enviadas no grupo de WhatsApp. Na sequência abriu  
 106 a palavra para manifestações. Fez uso da palavra o Conselheiro Gabriel Volpi nos seguintes  
 107 termos: *Presidente, acho interessante, principalmente quando tem um retorno, explicar, até  
 108 gravar para quem está assistindo, o que foi complementado. Pelo que entendi da empresa, eles  
 109 se comprometeram ali na retificação do EIV, explicaram sobre a drenagem, toda essa parte  
 110 que foi questionada, mas o ponto principal, que eu acho que a gente tem que discutir, é a  
 111 questão da rua, porque o acesso da apresentação deles seria por um acesso atrás do terreno  
 112 onde será edificado o empreendimento, dentro do bairro de São Cristóvão. Ali sabemos que  
 113 tem uma rua pavimentada em lajota e outra de barro. Sabemos que a empresa está em fase de  
 114 estudos, solicitando a liberação para a construção de um acesso as margens da BR 101. Porém,  
 115 sabemos que isso levará tempo e custa caro para fazer. Então, o impacto principal, que é as  
 116 ruas que eles utilizarão, não foi abordado. Pelo que eu li no EIV, eles propuseram um projeto  
 117 de melhoria, porém não se comprometem em executar uma obra de calçamento na via.  
 118 Verifiquei que eles também ser comprometeram com a manutenção. Porém, se der problemas  
 119 na via e for constatado que a causa for da empresa. Ao meu ver, isso é um compromisso, ou  
 120 seja, é uma obrigação passível do empreendimento. Então, eu penso que deveria ser discutido  
 121 quem vai ser o responsável por tais danos. Sabemos que essa rua vai ter poeiras, vai ter  
 122 buracos, vai sofrer impactos. A pavimentação ali quem conhece sabe que não é aquele tipo de  
 123 pavimento que aguenta todo o peso de caminhões transitando na via. Portanto, percebe-se que  
 124 não veio nenhum representante da empresa para conversar sobre tais assuntos, penso que  
 125 deveríamos discutir antes de votar. Sei que não seria justo o empreendedor pagar todo o  
 126 asfalto, né? Mas, acredito que uma conversa com a Prefeitura, ofertando-se um percentual da  
 127 obra, uns 20% do pavimento da rua seria uma aceitável proposta de contrapartida neste caso”.*  
 128 O Presidente Patrick salientou que esse ponto foi discutido na audiência pública, onde a  
 129 empresa apresentou uma declaração mencionando que **“caso houver avarias na rua,  
 130 considerando que o acesso secundário à empresa será feito pela Rua Vereador João Manoel  
 131 Bento, pavimentada com lajotas sextavadas de concreto e, considerando o volume de  
 132 caminhões previsto para a implantação e operação, reconhecemos que pode haver danos na**

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

180 estamos num outro momento da cidade. Todo mundo lembra quem é da Penha, de quando  
 181 criaram a Rodovia Transbeto, a gente pegou todo aquele fluxo de caminhão, de turista andando  
 182 na rua, quanto tempo nossa via durou? Então, são esses pensamentos. Eu acho que sim, tem  
 183 que ser aprovado, tem que ter a garantia do FUNDURB, e quanto vai ser? Do jeito que está  
 184 hoje, a gente não sabe. Já tivemos algumas situações que foram transferidas do negócio de  
 185 Empresa que foi tributada pela taxa do FUNDURB, que tiveram um impacto grande, e uma  
 186 parte pequenininha foi dada, e não sei quantas vezes, ninguém sabe para onde foi esse dinheiro.  
 187 Então, hoje, contando com o FUNDURB é para investir em infraestrutura por 10 anos, vou ser  
 188 bem sincero, porque até hoje a gente não sabe como isso foi aplicado. Acho que, pelo menos,  
 189 a empresa tem que sair na Rua do Barro, tem que passar um caminhão pipa molhando essa  
 190 rua. Então, esse é o mínimo de manutenção que a gente tem que fazer, que a gente tem que  
 191 cobrar, para ser aprovado. Desde a nossa associação, quando a gente se reuniu, falou bastante  
 192 sobre isso, sabe? Acho que está na hora da empresa entrar, né? Quem vai investir essa grana  
 193 toda? Pavimentar a rua é um investimento para melhorar o lugar. Sabendo-se que ela vai ter  
 194 que investir lá. Eu acho que alguém do nosso lado pode se proteger e exigir, porque a audiência  
 195 pública serve para isso, para a gente mostrar qual é a necessidade, já que os moradores do  
 196 bairro vão aparecer e cobrar da gente. Eu queria ver se fosse ali no meio da Armação, se fosse  
 197 uma rua de bairro, queria ver se os moradores deixariam passar por ali. Não deixariam. Se  
 198 fosse na Praia Alegre, na entrada da cidade, se não fosse, se o caminhão passasse na entrada  
 199 da Praia Alegre, não passaria. Por que passaria lá em São Cristóvão? Acho que a gente tem  
 200 que pensar bem nesse lance todo. A cidade tem que ser igual para todo mundo". **Finalizada a**  
**201 discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado pela maioria absoluta**  
**202 com voto contrário do Conselheiro Gabriel Volpi.** Passando-se ao oitavo item, referente a  
 203 deliberação do EIV apresentado pela empresa GE10 Empreendimento LTDA – Protocolo  
 204 1DOC nº. 9.541/2024 – Audiência Pública realizada em 13/08/2025. Nesta audiência pública,  
 205 também tivemos algumas dúvidas que foram apresentadas pelo requerente, publicadas no site  
 206 da prefeitura e enviadas para o grupo oficial de WhatsApp dos conselheiros. Basicamente, as  
 207 dúvidas e observações são sobre as vagas de garagem que foram apresentadas, complementadas  
 208 e estão publicadas nos portais já citados. Na continuação o Presidente abriu a palavra aos  
 209 conselheiros, onde o Sr. Gabriel Volpi, que assim destacou: "A cobrança feita nesse EIV foi  
 210 um avanço, uma melhora, porque o nosso maior problema era o estacionamento comercial.  
 211 Hoje a gente está numa baita diferença se comparado com Balneário Piçarras, que liberou as  
 212 vagas, não cobrou por elas e deixou a mobilidade e a responsabilidade de investir para quem  
 213 quiser. Penha, não. Isso é algo que a gente está na frente de muitos municípios. A mobilidade  
 214 é importante para nossa cidade e é responsabilidade de todo mundo. Então, quando a gente  
 215 traz isso para a discussão e a empresa consegue disponibilizar, acho que tinham umas 10 (dez)  
 216 vagas na frente, isso ajuda muito. Para a gente, é um avanço, porque vimos que audiência  
 217 serviu para um pedido de melhoria junto com a empresa. A empresa entendeu, sabe? Então,  
 218 desse lado, acho que foi muito positivo para todo mundo e até serve de exemplo para as  
 219 próximas iniciativas". **Finalizada a discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde**  
**220 foi aprovado por unanimidade dos presentes.** Passando-se ao nono item – Deliberação e  
 221 votação do EIV apresentado pela empresa RÔGGA S.A. CONSTRUTORA E  
 222 INCORPORADORA, referente ao "EMPREENDIMENTO MULTIFAMILIAR VERTICAL  
 223 PENHA" – Protocolo 1DOC nº. 2.269/2025 – Audiência Pública realizada em 09/09/2025.  
 224 Destacou que nessa audiência, tivemos alguns encaminhamentos, que foram apresentadas pelo  
 225 requerente, publicadas no site da prefeitura e também transmitidas no grupo. Basicamente  
 226 foram apontamentos sobre as vagas de garagens, vagas simples, vagas para PCD, vagas para

227 visitantes que foram ampliadas, questões de drenagem urbana, questões sobre a implantação do  
 228 prédio, o trânsito de veículos, resumindo, vários pontos que foram esclarecidos e  
 229 complementados pelo solicitante e estão publicados no site da prefeitura. **Não havendo**  
 230 **discussão o Presidente colocou o RIV em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos**  
 231 **presentes.** Passando-se ao décimo primeiro item – Deliberação e votação do EIV apresentado  
 232 pela empresa VETTER EMPREENDIMENTO 32 LTDA, referente ao Protocolo 1DOC nº.  
 233 4.170/2025 – Audiência Pública realizada em 25/09/2025. Destacou que não houve nenhum  
 234 encaminhamento na audiência pública. **Não havendo discussão o Presidente colocou o RIV**  
 235 **em votação, onde foi aprovado por unanimidade dos presentes.** Na continuidade o  
 236 Presidente passou ao decimo segundo item, solicitou ao Secretário a Leitura da Resolução nº.  
 237 03/2025, “que trata da obrigação de divulgação por meio de panfletagem na área de influência  
 238 direta do empreendedorismo, utilizando mídias físicas e digital, das audiências públicas  
 239 destinadas à apresentação e discussão de estudo de impacto de vizinhança – EIV”, a qual foi  
 240 lida na íntegra. Passando-se ao item décimo terceiro, o Presidente solicitou ao Secretário a  
 241 leitura do Ofício 732/205, enviado pela Câmara de Vereadores de Penha, em 25/08/2025,  
 242 referente a solicitação de conferencia pública no objetivo de adequação do sistema viário da  
 243 Rua Tiradentes. Conforme informado pela Secretaria de Planejamento, a referida via possui  
 244 uma largura de 10 metros. No entanto, a Lei Municipal 206 de 1970, que deu o nome, fixou a  
 245 largura em 8 metros. Posteriormente, a Lei Complementar 05 de 2008, no seu Artigo 12, alterou  
 246 o Anexo 2, Mapa do Sistema Viário da Lei Complementar 02 de 2007, Plano Diretor Municipal  
 247 reduzir a largura da Rua Tiradentes de 20 metros para 12 metros. Diante dessa inconsistência,  
 248 é preciso atualizar o mapa do sistema viário para definir a largura efetiva e consolidada de 10  
 249 metros. Também é necessário que, após a audiência pública, os documentos pertinentes sejam  
 250 enviados à Câmara de Vereadores para a devida tramitação do projeto de lei correspondente.  
 251 Oficio assinado pelo vereador Mauricio da Costa. Passando-se ao item decimo quarto, o  
 252 Presidente solicitou ao Secretário para que fizesse a leitura do memorando nº. 9.528/2025 da  
 253 Secretaria do Planejamento Urbano de Penha, que apresenta proposta de alteração da Lei  
 254 Complementar nº. 02/2007, conforme a Lei Federal nº. 13.913/2019, que modificou a Lei 6.766  
 255 de 19/12/1979, o qual foi lido na íntegra. Referente ao assunto proposto o Presidente Patrick  
 256 fez as seguintes ponderações: *“O município celebrou um acordo com o Ministério Público de*  
 257 *Santa Catarina com a finalidade de não ficar remendando o Plano Diretor de Penha, no sentido*  
 258 *de não fazer alterações neste período, onde estamos na fase de tramitação do MasterPlan e da*  
 259 *necessidade da revisão do plano diretor que já está em fase de estudos para contratação. Desta*  
 260 *forma, ficou estabelecido para que o CONCIDADE não fique chancelando essas pequenas*  
 261 *revisões do plano, chegamos a um consenso com a promotoria para obstar por hora essas*  
 262 *alterações que não atendessem a coletividade, enfim, e priorizar a revisão geral do Plano*  
 263 *Diretor que já está atrasado a quase oito anos. Portanto, por hora acredito que esse ano seja*  
 264 *muito improvável a realização de conferencia pública para alterar o Plano Diretor. Porém, a*  
 265 *proposta de alteração ficará anotada para uma proposta junto ao Ministério Público, haja*  
 266 *vista, que ficou uma ressalva que caso for uma proposta que atenda a coletividade possa ser*  
 267 *deliberada e analisada”.* O Conselheiro Leandro destacou que as duas demandas são coletivas.  
 268 Se for analisado a questão da Rua Tiradentes hoje está com um transito muito complicado.  
 269 Chamou atenção que a Conferência Pública deve ser precedida por uma Pré-Conferência  
 270 pública e que somando-se esses dois eventos, já temos que respeitar um período de sessenta  
 271 dias. O Conselheiro Gabriel, ponderou sobre a importância de a Secretaria do Planejamento  
 272 fazer um levantamento, porque tem várias ruas que estão nessa mesma situação. Que no Bairro  
 273 São Nicolau, por exemplo, existem muitas áreas já consolidadas, que são áreas urbanas, mas o

274 morador não consegue regularizar porque a rua apresenta um problema enorme, e no fim das  
 275 contas, essa área urbana está ficando de fora e o morador não tem como regularizar. O  
 276 Presidente Patrick reforçou que concorda e como já explicado, tem que ser algo que sirva para  
 277 a comunidade. Que não é tudo que será bloqueado por hora. Portanto, essas resoluções serão  
 278 estudadas com calma, juntamente com a equipe multidisciplinar da SEPLAN e, se for o caso, será  
 279 agendada a pré-conferência, a conferência pública, e todos os demais atos necessários para se  
 280 atender a demanda. Na continuidade, passou-se ao item 15 – Leitura do Protocolo nº.  
 281 3.165/2025. O Presidente explicou que é sobre um protocolo que já foi enviado ao grupo oficial  
 282 do WhatsApp do Conselho, referente a demanda apresentada pelo Sr. Arão Domingos da Costa,  
 283 onde o requerente solicita a emissão do alvará de construção da edificação de um  
 284 empreendimento que fica localizado na Avenida São João, nº. 200 – Bairro de Armação do  
 285 Itapocoroy. Que o processo tramitado na Secretaria de Planejamento e enviado a este Conselho  
 286 pelo Ofício nº 54/2025, no qual o analista responsável registrou o seguinte: “***conforme  
 287 solicitado nas análises anteriores, por favor, relacionem o quadro com a indicação do local  
 288 no curso d'água, uma seção existente sem rede de esgoto e a respectiva distância até o  
 289 trabalho, além do curso d'água canalizado para que possamos orientar o Conselho  
 290 Municipal da Cidade de PENHA sobre a decisão referente à faixa sanitária***”. Assim, o  
 291 processo foi enviado a este colegiado com o objetivo específico de obter uma decisão sobre  
 292 essa faixa sanitária, devido a uma falha identificada na legislação municipal sobre o assunto.  
 293 Esse é o resumo dos fatos. Portanto, este é o protocolo que está em pauta no momento, onde o  
 294 mesmo, foi enviado ao grupo para o conhecimento dos Conselheiros. Também foi enviado um  
 295 vídeo do empreendimento, para que os Conselheiros tivessem uma ideia de onde era o  
 296 empreendimento o qual foi transmitido a todos os presentes. Na continuidade o Presidente  
 297 pontuou que basicamente, o Conselho tem se manifestado sobre essa questão sanitária, onde o  
 298 município ainda não regulamentou. Destacou que o Conselheiro Rafael Reis poderá falar com  
 299 mais propriedade sobre o assunto. Que o município não tem uma lei municipal que regule o  
 300 assunto, então o analista entendeu que isso configura uma omissão legislativa. Que a referida  
 301 analista sentiu essa dúvida e enviou essa petição ao conselho para que a gente pudesse discutir  
 302 o assunto. Patrick pontuou que fez uma proposta de encaminhamento através da presidência  
 303 que será encaminhada ao Secretário para leitura, para que no final se possa debater sobre o  
 304 tema. Porém, tomei cuidado sobre a competência do Conselho, como um órgão colegiado  
 305 consultivo, com base na nossa legislação municipal, no nosso regimento interno, no caso que  
 306 estamos analisando, que, aliás, passou pela análise do próprio IMAP. Aproveito também para  
 307 cumprimentar o Conselheiro Matsuda, que pode falar com mais propriedade sobre o assunto e  
 308 trazer informações sobre o caso na área ambiental. E, enfim, dou algumas orientações para que  
 309 possamos deliberar hoje, visto que temos quórum, para que ao final possamos enviar esse  
 310 protocolo à Secretaria do Planejamento Urbano e seguir o processo normal. Pediu para que o  
 311 secretário fizesse a leitura da proposta primeiro, e que depois passaria a palavra ao Conselheiro  
 312 Matsuda para falar sobre as questões ambientais, que são bem importantes nesse caso, e  
 313 também, ao Conselheiro Rafael, caso quiser falar sobre algum assunto relacionado à Secretaria  
 314 do Planejamento. O Secretário fez a leitura da proposta na íntegra, conforme abaixo: “***Prezados  
 315 Conselheiros e Conselheiras. O processo em análise nos apresenta uma questão fundamental:  
 316 como agir diante da omissão da nossa legislação municipal sobre "faixas sanitárias" em áreas  
 317 urbanas consolidadas. Nossa objetivo hoje é definir um encaminhamento que seja,  
 318 simultaneamente, legal, tecnicamente correto e que viabilize o desenvolvimento ordenado do  
 319 município. I - DA COMPETÊNCIA DESTE CONSELHO.*** Inicialmente, é imperativo  
 320 delimitar nosso papel. Conforme o Art. 176 do Plano Diretor e o Art. 4º de nosso Regimento

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

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

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

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

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

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

434

435

436 **Leandro de Lima Borba**

437

Secretário

**Patrick Paulo dos Santos**

Presidente

**PREFEITURA DE PENHA**

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

**DECRETO N°. 4.433/2025**

**2<sup>a</sup> REUNIÃO**

**\*\*\* EXTRAORDINÁRIA \*\*\***

**EDITAL N°. 023/2025 – SCMC**

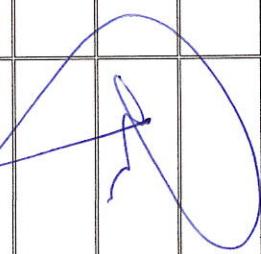
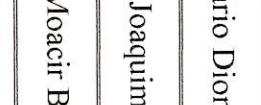
Data: **07 de outubro 2025.**

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

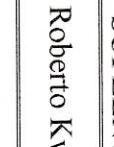
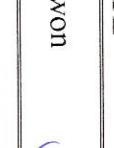
Hora: **19h.**

**Lista de Participantes:**

<b>PODER PÚBLICO</b>				
<b>ÓRGÃO/ENTIDADE</b>	<b>TITULAR</b>	<b>ASSINATURA</b>	<b>SUPLENTE</b>	<b>ASSINATURA</b>
	<b>Luiz Américo Pereira</b> Dr. Patrick Paulo dos Santos (Representante do Prefeito)			
<b>PREFEITURA MUNICIPAL</b>	<b>Luiz Carlos Machado Matsuda</b> Júnior		<b>Dr. Dimian Elder Rosini</b>	
	<b>Leandro de Lima Borba</b>		<b>Ana Paula Rodrigues Gonçalves</b>	

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

#### SOCIEDADE CIVIL

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

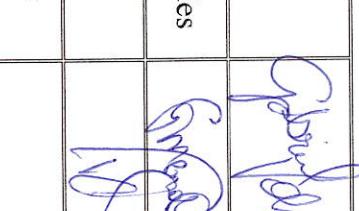
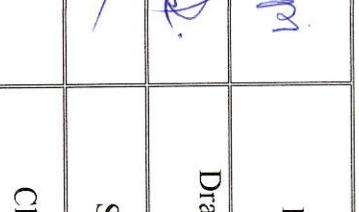
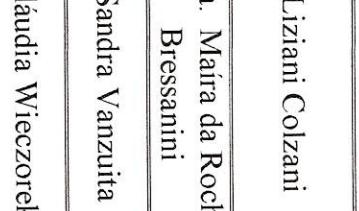


**CONCÍDADe**

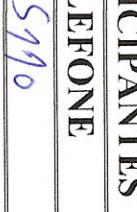
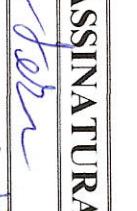
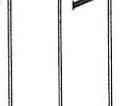
Conselho  
Municipal da  
Cidade

**PENHA**

GOVERNO MUNICIPAL

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

### CONVIDADOS / OUVINTES / PARTICIPANTES

ENTIDADE/BAIRRO	NOME	TELEFONE	ASSINATURA
	Jay Jeferson	996105110	
Ophir Costa		47 99649 - 9494	
Bonjardim Bertoldi		47 99954 - 8465	
Willys Röggä	Willys Röggä	47 991320773	
Rocca	YASMIN LUBACHEVSKI	47 997586060	
	Douglas Zonneveld	47 991744615	
		47 996488882	

**CONCÍDIA**  
Conselho  
Municipal da  
Cidade

**PENHA**  
GOVERNO MUNICIPAL

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

## CONCIDADE/PENHA

### MANDATO 2025-2028

#### ATA DA 2<sup>a</sup> REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025.

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

---

dia a dia é uma 331 função técnica da Prefeitura. Submeter um ato administrativo vinculado, como um alvará, a 332 uma deliberação política criaria uma profunda insegurança jurídica, afastando investimentos 333 e violando a legalidade.

III - DA ANÁLISE TÉCNICO-LEGAL: O FIM DA 334 CONTROVÉRSIA. A concessão de alvarás de construção pela Administração Pública 335 classifica-se como um ato administrativo vinculado. Isso significa que, uma vez que o 336 particular cumpre todas as exigências estabelecidas na legislação aplicável, a emissão da 337 licença não é uma faculdade, mas um dever do administrador. Nesse sentido, não há margem 338 para discricionariedade ou para a criação de novas exigências que não encontrem amparo 339 legal. A análise do Poder Público deve se limitar a verificar a conformidade do projeto com as 340 normas vigentes. Se o projeto é legal, o alvará deve ser concedido.

A controvérsia central 341 reside em determinar se a área objeto do projeto se enquadra na definição de Área de 342 Preservação Permanente (APP), nos termos do Código Florestal. Diante da omissão da 343 legislação municipal de Penha/SC sobre o tema, a solução jurídica correta é a aplicação da 344 norma federal, que detém hierarquia superior. Contudo, a aplicação da lei não é automática e 345 depende de uma constatação fática e técnica: a feição hídrica em questão é um curso d'água 346 natural ou um canal artificial? A resposta a essa pergunta não é matéria de direito, mas 347 de prova técnica, cuja competência para produção recai sobre o órgão ambiental responsável 348 — no caso, o Instituto Municipal do Meio Ambiente de Penha (IMAP). Apenas um parecer 349 técnico emitido por este órgão pode classificar a natureza do corpo d'água e, 350 consequentemente, definir a existência ou não de uma APP em suas margens. Para dirimir a 351 questão, o IMAP emitiu o Parecer Técnico nº 218/2025, que é inequívoco ao afirmar que "no 352 trecho de canalização de curso d'água do imóvel [...] não há Área de Preservação 353 Permanente (APP) de Curso D'água." Embora o documento mencione, em um segundo 354 momento, uma sobreposição do imóvel com APP, essa informação se refere a outra porção do 355 terreno, e não à área específica onde a obra (canalização) foi autorizada e será executada. A 356 análise para a concessão do alvará deve se ater estritamente ao local da intervenção, sobre o 357 qual o órgão técnico foi categórico ao afastar a existência de APP. Ademais, o requerente já 358 possui a Autorização Ambiental nº 7.673/2024 e o Parecer Técnico nº 35.567/2024 para a 359 própria canalização, o que demonstra sua boa-fé e reforça o princípio da confiança legítima, 360 que deve guiar a relação entre o cidadão e a Administração Pública. O procedimento adotado 361 — diagnóstico técnico pelo órgão ambiental municipal para definir a natureza do corpo hídrico 362 em área urbana — já foi validado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) em caso 363 análogo. No julgamento do [Agravo de Instrumento nº 0905850-91.2016.8.24.0038](#), o TJSC 364 decidiu que a correta identificação de um curso d'água como natural ou artificial, realizada 365 pelo órgão ambiental competente, é o instrumento adequado para determinar a aplicação ou 366 o afastamento das regras de APP do Código Florestal. Naquela ocasião, constatou-se que se 367

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

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

---

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

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

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

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

---

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

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

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

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

434

435

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 436

Secretário Presidente 437

2

3

4

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

5

6

7

8

9

10

1

Provedor da plataforma

**Consórcio de Inovação na Gestão Pública**

Suporte técnico Ciga

48 98406-1060 - [dom@consorciociga.gov.br](mailto:dom@consorciociga.gov.br)

Endereço

Apoio



Diário Oficial

**Conheça o DOM/SC**

**Dúvidas Frequentes**

**LAI e LGPD**

---

© 2025 - Todos os direitos reservados

