

CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

ATA 1ª REUNIÃO

EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025

1 Ao **décimo quinto** dia do mês de **agosto do ano de dois mil e vinte e cinco**, reuniram-se no
2 Plenário Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha,
3 situada na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do
4 Conselho da Cidade para a **Primeira Reunião Extraordinária** do ano. As dezenove horas o
5 Presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se fazem presentes,
6 na ocasião informou que a reunião estava sendo gravada e posteriormente será disponibilizada
7 no canal do *YouTube* da Prefeitura Municipal de Penha, e que a referida gravação servirá de base
8 para elaboração da presente ata. Na sequência o Presidente Patrick solicitou ao Secretário
9 Leandro de Lima Borba para que procedesse com a leitura do Decreto Municipal nº. 4.496, de
10 14 de abril de 2025 que *“altera o Decreto nº. 4.409/2025 que reconduz e nomeia membros do*
11 *Conselho Municipal da Cidade de Penha – CONCIDADE – e dá outras providências”*, o qual
12 foi lido na íntegra. Com a palavra, o Presidente Patrick com base no Decreto supracitado,
13 empossou os conselheiros nomeados no dia 14 de agosto do corrente ano e em seguida solicitou
14 ao Secretário que fizesse a chamada nominal dos conselheiros membros do Conselho. Diante à
15 chamada nominal foi constatada as presenças dos seguintes membros: Representantes Titulares
16 do Poder Público (Prefeitura/Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina), os senhores (as):
17 Patrick Paulo dos Santos, Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior, Leandro de Lima Borba, Felipe
18 Franco Biegging, André Serafim e Susan Corrêa. Representantes Suplentes do Poder Público
19 (Prefeitura/CBM-SC), os senhores (as): Ana Paula Rodrigues Gonçalves, Moacir Breithaupt e
20 Cleidson José Figueira. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara
21 de Diretores Lojistas – CDL, Sr. Ângelo Piazeira Júnior (titular) e Sr. Roberto Kwon (suplente);
22 Representante do Núcleo de Turismo, Sr. Hugo Loth (titular); Representante de Entidades
23 Ambientais/ Instituto de Ensino, Pesquisa e Extensão com Atuação na Área do Meio Ambiente,
24 Sr. Gilberto Caetano Manzoni (titular); Representante do Seguimento Imobiliário com atuação
25 no Município, Sr. Fabiano da Silva (titular); Representante do Grupo de Atividade Pesqueira,
26 Agricultura e/ou Aquicultura, Sr. Giovanni Rocha (titular); Representante dos Profissionais
27 Liberais do seguimento de Engenharia e Arquitetura com atuação no Município, Sr. Gabriel
28 Volpi (titular); Representante dos Advogados do Brasil OAB/SC, Sr. Gabriel Fernando Mendes
29 (titular); Representante de Moradores de Bairros, Sra. Cláudia Wieczorek (suplente) –
30 representando a Associação AMAQ. Se fizeram presentes também demais moradores conforme
31 assinaturas constantes na lista de presença em anexo. Em ato contínuo, havendo verificado o
32 quórum regimental, o Presidente declarou oficialmente aberta a **Primeira Reunião**
33 **Extraordinária do CONCIDADE-PENHA**. E, solicitou, portanto, ao secretário que procedesse
34 com a leitura do edital de convocação da presente reunião. Na referida leitura, destaca-se a
35 seguinte ordem do dia: 1. Abertura da reunião e leitura do edital de convocação; 2. Votação da

36 ata da primeira audiência pública realizada em 18 de junho de 2025; 3. Votação da ata da segunda
37 reunião ordinária realizada em 1 de junho de 2025; 4. Dar ciência ao conselho do RIV da empresa
38 RÔGGA S.A. Construtora e Incorporadora, publicado no edital nº 015/2025 na edição 4.895 do
39 Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, publicado no dia 23 de setembro de 2025, e
40 também divulgado no site do município de Penha na mesma data; 5. Dar Ciência ao Conselho do
41 RIV da empresa RT49 Empreendimento Imobiliário LTDA., publicada no edital número
42 015/2025, também na edição 4895 do DOM, publicado em 23 de setembro de 2025 e divulgado
43 também no site do município de Penha na mesma data; 6. Apresentação do parecer técnico da
44 Secretaria do Planejamento, referente ao requerimento 1 DOC nº. 4673/ 2024, de autoria do Sr.
45 Anderson Francisco Costa Teixeira; 7. Deliberação e votação do pedido de certidão de uso do
46 solo para fins de licenciamento ambiental e alvará de funcionamento diante do parecer técnico
47 do requerimento nº 4.673/2024; 8. Deliberação e votação do EIV/RIV, apresentada pela empresa
48 ENGEOFFICE Construção Civil LTDA., referente ao residencial Blanc, protocolo 1 DOC nº
49 10.835/2024; 9. Deliberação e votação da resolução nº. 001/2025, do CONCIDADE-PENHA,
50 sobre a suspensão da emissão de certidões de viabilidade e alvará de construção em locais que
51 especifica e dá outras providências; 10. Assuntos Gerais. O Presidente dando continuidade aos
52 trabalhos passou a item 02 e 03 da pauta, constatando que a Ata referente à primeira audiência
53 pública realizada dia 18 de junho de 2025 e a ata da segunda reunião ordinária realizada dia 1º
54 de julho de 2025 foram previamente encaminhadas no grupo de WhatsApp aos conselheiros para
55 conhecimento e eventuais manifestações, razão pela qual se dispensa sua leitura integral nesse
56 momento. Pontuou que caso algum conselheiro tenha alguma correção, sugestão, para que se
57 manifestasse. Não havendo manifestações, colocou as atas em votação onde as mesmas foram
58 aprovadas por unanimidade. Passando-se aos itens 04, 05 e 06 da ordem do dia, solicitou ao
59 secretário que efetuasse a leitura dos expedientes recebidos, com o objetivo de dar ciência aos
60 demais conselheiros. Na ocasião o Secretário fez a leitura do edital nº 015/2025 onde torna
61 público os EIVs/RIVs das empresas RÔGGA S.A Construtora e Incorporadora e da empresa RT
62 49 Empreendimento Imobiliário LTDA. Na ocasião foi lido também o item 06, que diz respeito
63 ao parecer técnico da Secretaria do Planejamento Urbano ao Requerimento 1DOC nº. 4.673/2024
64 de autoria do Sr. Anderson Francisco Costa Teixeira. Onde o mesmo, qualificado como
65 proprietário da empresa SC Desentupidora e Transportadora LTDA. fez o pedido de Certidão de
66 Uso de Solo para fins de licenciamento ambiental e de alvará de funcionamento na atividade
67 requerida de estação de transbordo de esgoto doméstico. O endereço pretendido para a referida
68 atividade é na Rua Dona Francisca, nº. 119, Bairro Santa Lúcia, neste Município. Relatou que, a
69 atividade que se pretende instalar no endereço acima citado, trata-se de uma estação de
70 transbordo para influentes de esgotos sanitários. Que, haverá um tanque fechado para onde os
71 caminhões da empresa bombearão a referida matéria orgânica para armazenagem temporária dos
72 esgotos. Que, posteriormente serão transportados para uma unidade de tratamento de influentes.
73 Que, na pista de transbordo será colocado piso impermeável com canaletas que direcionarão o
74 influente para uma caixa seca de contenção fechada com capacidade para 6.750 litros. Que, a Lei
75 Complementar nº 02/2007, Plano Diretor Municipal, não traz enquadramento dessa atividade
76 para verificarmos o seu grau de incomodidade e assim deliberar sobre sua permissividade no
77 endereço requerido. Como o endereço em que se pretende instalar a atividade é uma área
78 residencial, ficando a atividade circundada por diversas residências no bairro de Santa Lúcia,
79 solicitamos a análise e parecer do Conselho Municipal da cidade de Penha, tendo em vista a
80 possibilidade de emissão de odores que tragam incômodo à vizinhança. Tal parecer do Conselho
81 Municipal da Cidade de Penha tem fulcro no artigo 176 da Lei Complementar nº 02-2007, Plano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fez uso da palavra a Conselheira Cláudia, nos seguintes termos: “A informação que a gente queria passar é que desde junho do ano passado existe um grupo de associações onde a gente inclusive está abraçando associações que não são associações de moradores. Qualquer associação ou grupo que exista na cidade, que esteja se legalizando ou já esteja legalizado, ele faz parte das nossas reuniões, nós trazemos pautas das coisas que estão acontecendo na cidade. Nasceu esse grupo de associações com essa confusão que aconteceu anteriormente entre a SANTER e a ROGGA ali na Armação do Itapocoroy na construção daqueles dois prédios, então ali houve uma união, houve uma necessidade dessa união, então saibam que existem. E isso é um tema que a gente discute dentro desse grupo, é essa participação das associações, dos diversos conselhos da cidade. Porque a gente vê que são as mesmas associações que participam dos conselhos. Está lá eu, está lá fulano, está lá ciclano, somos as mesmas pessoas. Então, estamos nesse movimento de ajudar quem não está regularizado a se regularizar para poder entrar e poder fazer esse jogo do suplente e do titular. Mas eu gostaria de deixar registrado, caso esse conselho acabe acatando a sugestão que da ACIPEN de entrar mais um conselheiro do ramo da construção civil, para ser representado, que se abra mais uma possibilidade para associação de moradores ser representada também, em termos de três associações. A gente apresentou uma discussão no grupo, de quem sabe a gente colocar mais associação de moradores aqui, porque vocês todos são técnicos. Vocês todos estão lidando com preço, com altura, com trânsito, com o que está acontecendo. Nós somos o lado humano! Então, não adianta vocês fazerem o técnico e o humano não participar. O humano tem que estar aqui e fazendo pergunta leiga e lembrando que é necessário pensar nas causas humanas. E é o humano que vai trazer essa dúvida para vocês ajudarem a responder e crescer junto”. Na continuidade, o

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

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

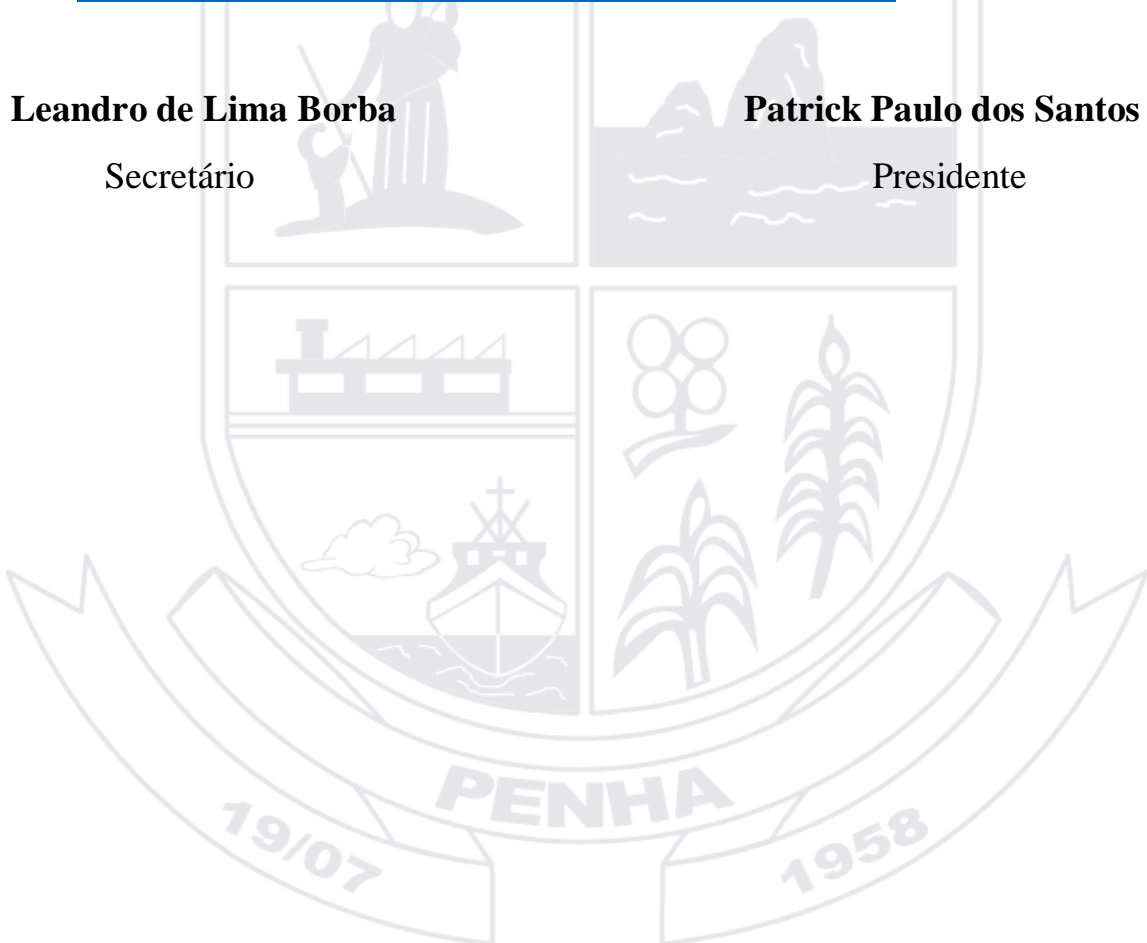
456 Havendo divergências nas informações redigidas nesta ATA com aquilo que consta em vídeo
457 e/ou áudio da respectiva reunião, deve-se considerar o exposto na gravação, disponível apenas
458 no canal oficial da Prefeitura Municipal de Penha/SC, junto a plataforma do *YouTube*, através do
459 link: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

461 **Leandro de Lima Borba**

462 Secretário

Patrick Paulo dos Santos

Presidente



PREFEITURA DE PENHA

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

DECRETO N.º 4.433/2025

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA







EDITAL N.º 016/2025 – SCMC

Data: 15 de agosto 2025.

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

Hora: 19h



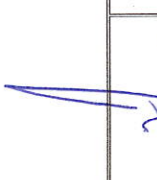
Lista de Participantes:

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




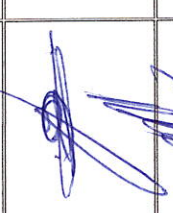
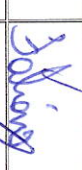

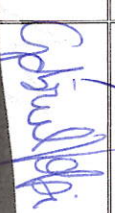


CONCIDADE
Conselho
Municipal da
Cidade

PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

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

SOCIEDADE CIVIL

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



PENHA
GOVERNO MUNICIPAL

CONCIDADE
Conselho
Municipal da
Cidade

**Data de Cadastro:** 18/10/2025 **Extrato do Ato Nº:** 7680640 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 20/10/2025 **Edição Nº:** [4972](#)[Página inicial](#) > [Sumário Geral](#) > [Município de Penha](#) > [Prefeitura Municipal de Penha](#)

CONCIDADE/PENHA

MANDATO 2025-2028

ATA 1ª REUNIÃO

EXTRAORDINÁRIA – ANO 2025

Ao décimo quinto dia do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se no 1 Plenário Expedicionário Tenente Milton da Fonseca, na sede da Câmara de Vereadores de Penha, 2 situada na Avenida Eugênio Krause, nº. 94, Centro, Penha, Santa Catarina, os membros do 3 Conselho da Cidade para a Primeira Reunião Extraordinária do ano. As dezenove horas o 4 Presidente Patrick Paulo dos Santos iniciou a reunião agradecendo aos que se fazem presentes, 5 na ocasião informou que a reunião estava sendo gravada e posteriormente será disponibilizada 6 no canal do YouTube da Prefeitura Municipal de Penha, e que a referida gravação servirá de base 7 para elaboração da presente ata. Na sequência o Presidente Patrick solicitou ao Secretário 8 Leandro de Lima Borba para que procedesse com a leitura do Decreto Municipal nº. 4.496, de 9 14 de abril de 2025 que “altera o Decreto nº. 4.409/2025 que reconduz e nomeia membros do 10 Conselho Municipal da Cidade de Penha – CONCIDADE – e dá outras providências”, o qual 11 foi lido na íntegra. Com a palavra, o Presidente Patrick com base no Decreto supracitado, 12 empossou os conselheiros nomeados no dia 14 de agosto do corrente ano e em seguida solicitou 13 ao Secretário que fizesse a chamada nominal dos conselheiros membros do Conselho. Diante à 14 chamada nominal foi constatada as presenças dos seguintes membros: Representantes Titulares 15 do Poder Público (Prefeitura/Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina), os senhores (as): 16 Patrick Paulo dos Santos, Luiz Carlos Machado Matsuda Júnior, Leandro de Lima Borba, Felipe 17 Franco Bieging, André Serafim e Susan Corrêa. Representantes Suplentes do Poder Público 18 (Prefeitura/CBM-SC), os senhores (as): Ana Paula Rodrigues Gonçalves, Moacir Breithaupt e 19 Cleidson José Figueira. Representante da Associação Comercial e Industrial de Penha e Câmara 20 de Diretores Lojistas – CDL, Sr. Ângelo Piazeira Júnior (titular) e Sr. Roberto Kwon (suplente); 21 Representante do Núcleo de Turismo, Sr. Hugo Loth (titular); Representante de Entidades 22 Ambientais/ Instituto de Ensino, Pesquisa e Extensão com Atuação na Área do Meio Ambiente, 23 Sr. Gilberto Caetano Manzoni (titular); Representante do Seguimento Imobiliário com atuação 24 no Município, Sr. Fabiano da Silva (titular); Representante do Grupo de Atividade Pesqueira, 25 Agricultura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

460

Leandro de Lima Borba Patrick Paulo dos Santos 461

Secretário Presidente 462

Provedor da plataforma



Consórcio de Inovação na Gestão Pública

Suporte técnico Ciga

48 98406-1060 - dom@consorciociga.gov.br

Endereço

R. General Liberato Bittencourt, 1885 — Sala 102 CEP 88070-800 - Florianópolis/SC

Apoio



Diário Oficial

Conheça o DOM/SC

Dúvidas Frequentes

LAI e LGPD

© 2025 - Todos os direitos reservados

