



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, EIV
DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INCORPORADORA GOMES XIII
À RUA OTTO EDUARDO LEPPER, Nº 225**

Joinville, 09 de outubro de 2025

1 No nono dia do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas e um minuto,
2 nas instalações da Casa da Cultura Fausto Rocha Júnior, à Rua Dona Francisca, nº 800,
3 Bairro Saguauçu, em Joinville, Santa Catarina, foi realizada a audiência pública do Estudo de
4 Impacto de Vizinhaça, EIV do “Edifício Residencial Rua Otto Eduardo Lepper, 225”, situado
5 à Rua Otto Eduardo Lepper, nº 225, Bairro Saguauçu em Joinville. A relação dos participantes
6 que registraram presença consta no Anexo I desta ata. A audiência foi aberta e presidida
7 pela Gerente da Unidade de Instrumentos da Secretaria de Pesquisa e Planejamento
8 Urbano, Sepur, Sabrina Aparecida Lopes Roman, que logo esclareceu aos presentes o
9 objetivo da audiência pública, a qual não tem caráter deliberativo, mas pretende dirimir
10 dúvidas e recolher opiniões da comunidade sobre o tema. Ao dar início aos trabalhos,
11 Sabrina fez a leitura do regulamento da audiência, conforme Anexo II desta ata. Em seguida,
12 a Presidente passou a palavra à Sra. Gabriele Alflen, engenheira civil e representante da EG
13 Projetos e Consultoria, proponente do projeto, para fazer a introdução sobre o
14 empreendimento, constante no Anexo III desta ata. Na sequência, o Eng. Felipe de Luca,
15 engenheiro sanitaria da Consultoria Vitae Ambiental, realizou a apresentação do Estudo de
16 Impacto de Vizinhaça, conforme Anexo III desta ata. Registramos que o estudo completo
17 está disponibilizado no site da Prefeitura de Joinville, para acesso e conhecimento de
18 qualquer interessado. Ao final da apresentação, a Presidente passou à exposição dos
19 questionamentos, observações e sugestões dos participantes, constantes no Anexo IV desta
20 ata e registrados a seguir: 1) Maria da Glória, moradora da Rua Otto Eduardo Lepper,
21 contestou a realidade apresentada pelos responsáveis pelo empreendimento. Ela afirmou
22 que a vegetação na rua é densa e que possui grande diversidade de fauna. Adicionou que a
23 rua possui em torno de trinta moradores habitando em residências unifamiliares, que
24 causam mínimo impacto na área, enfatizando que são preservacionistas e preocupam-se
25 com a destinação dos animais após a implantação do empreendimento. Além disso, citou o
26 impacto na paisagem e o ruído devido ao acréscimo no número de habitantes. Ela se
27 colocou contra a implantação e frisou o impacto na qualidade e proteção ambiental da
28 vizinhaça. Felipe, da Consultoria Vitae, agradeceu a colocação, validou sua legitimidade e
29 reiterou que o terreno já não possui mais vegetação, contestando a fala de impacto na flora
30 e fauna. 2) Maurício, morador da rua há dez anos, afirmou que possui uma casa dentro dos
31 padrões, de dois pavimentos, que sempre respeitou o local, e afirmou que a realidade
32 apresentada não condiz com o apresentado pela consultoria. Declarou que no local existem
33 dez famílias e que o empreendimento quer introduzir mais trinta e quatro unidades apenas
34 por ganância imobiliária, abrigando o máximo de pessoas possíveis no espaço disponível.
35 Ele acrescentou que não é possível a passagem simultânea de dois carros na rua e que o
36 caminhão de coleta de lixo precisa subir de ré e reiterou sua preocupação com a viabilidade
37 do deslocamento de veículos na via contestando a fala acerca da praticabilidade de acesso.
38 Ele trouxe ainda um relato quanto a problemas na contenção do muro de fundos do

39 empreendimento, confrontante com a fábrica da Lepper, e questionou se a defesa civil está
40 ciente quanto à execução dessa obra. Indagou se o imóvel possui realmente apenas quinze
41 metros de altura. 3) Reinaldo, morador de Joinville há quarenta anos, defensor do Morro Boa
42 Vista, fez vários questionamentos. Ele afirmou que no ano de dois mil e vinte e três a
43 empresa recebeu uma declaração de encaminhamento do empreendimento, válida por um
44 ano, perguntou se foi feita nova declaração. Demandou ainda se foi feita avaliação do plano
45 de manejo do Morro do Boa Vista e se houve o aval da Conama e Sama para execução da
46 obra, pois afirmou que não constam essas aprovações no material apresentado até o
47 momento. Ele questionou também quanto à aprovação dos órgãos da prefeitura, pois os
48 pareceres apenas justificam, não liberam o empreendimento e afirmou que a empresa
49 alegou que o mesmo já está liberado. Ele citou que o decreto onze mil e cinco, sobre a área
50 de interesse ecológico do Morro do Boa Vista, engloba o Plano de Manejo, que visa proteger
51 a fauna e flora da Mata Atlântica, adicionou que no ano de dois mil e dezessete a Secretaria
52 de Educação realizou levantamento dos moradores totalizando vinte e uma residências e
53 setenta e um moradores. Ele questionou a ciência da empresa acerca do marco regulatório
54 da cota quarenta e sua capacidade de apresentação da última versão do plano de manejo.
55 Ele demonstrou sua indignação quanto à implantação de um edifício de seis pavimentos e
56 trinta e quatro unidades dentro da zona de amortecimento do Morro Boa Vista. Ele afirmou
57 que os moradores procurarão a justiça para impedir a implantação desse empreendimento,
58 pois em sua visão a comunidade deveria ter sido consultada antes sobre a concordância do
59 projeto. Ele insistiu sobre o aval dos órgãos ambientais e perguntou se estavam presentes
60 representantes da Sama ou Conama na audiência. E mais uma vez solicitou explicações da
61 empresa quanto à legalidade da obra quanto aos quesitos ambientais. 4) Sabrina leu a
62 manifestação de Elfi, que afirmou que a UBS do Saguaiçu não comporta a capacidade atual
63 de atendimento e afirmou que o acréscimo de moradores comprometerá ainda mais o
64 serviço da unidade. 5) Antônio solicitou o registro em ata sobre sua posição contrária sobre
65 a construção do prédio. 6) Maria da Glória voltou a se manifestar salientando que trata-se de
66 uma rua curta e estreita, com cinco metros de largura, com proibição de parada e
67 estacionamento por toda a rua, pois somente um carro consegue trafegar. Ela afirmou que a
68 área de manobra no empreendimento e ao longo da via é insuficiente. Ela reportou os danos
69 que ocorrem rotineiramente tanto em sua residência quanto na de vizinhos devido à
70 incapacidade de manobra de muitos motoristas. Ela reiterou ser extremamente contra o
71 empreendimento e apontou para a alta relevância desse ponto, pois o impacto de tráfego na
72 rua já existe e o empreendimento agravará o que ocorre atualmente. Ela afirmou que todos
73 os carros necessitam ir até o final da rua para efetuar manobras e que a empresa deveria ir
74 até o local e realizar testes para atestar a insuficiência de espaço para movimentação
75 adequada de veículos. Ela solicitou que, caso aprovado, o empreendimento refaça a
76 pavimentação de ponta a ponta na via além da inclusão de um bolsão de retorno adequado
77 no final da rua. Ela reportou os danos constantes aos muros por prestadores de serviços e
78 expôs sua preocupação quanto à ciência dessa dificuldade no período de obras do
79 residencial e ressaltou a importância de melhorias na rua para que essas manobras possam
80 ser executadas com segurança. Ela também reafirmou sobre a presença de animais, citando
81 as inúmeras aparições de animais silvestres no terreno em frente ao empreendimento. 7)
82 Em seguida, Sabrina leu a manifestação de Silvia, que ressaltou o movimento intenso na rua
83 após a implantação do residencial com vários pavimentos. O tráfego seria muito dificultado
84 na fase de obras, pois a rua é estreita e com poucos moradores, portanto ela se disse não
85 favorável à construção desse porte de empreendimento, sendo favorável apenas a

86 geminados. 8) Joanna solicitou o registro em ata sobre sua posição não favorável quanto à
87 construção de um prédio nessa rua, sendo a favor apenas de geminados. Alegou que já
88 deve estar constantemente atenta ao movimento em horários de pico. 9) Jeniffer afirmou
89 que o projeto não foi contra as regras e normatizações, porém solicitou que fosse levada em
90 consideração a comunidade e seu histórico. Ela frisou a união dos moradores e a
91 preferência dos habitantes da rua por estarem próximos à natureza, relatando o apoio e
92 harmonia entre os moradores locais. Ela mencionou o abaixo-assinado elaborado pelos
93 residentes da rua e que eles não são contra o empreendedor ou a construção em si, mas
94 sim ao porte escolhido para o residencial. Por fim, pediu a revisão do dimensionamento do
95 empreendimento. 10) Sabrina leu a manifestação de Jefferson, que apontou que a rua é
96 estreita e sem saída e que os carros seguem até seu final para retorno, pois não existe
97 espaço para manobra. Ele apontou sua preocupação com o aumento de veículos trafegando
98 até o final da via para retornar, pois acredita que o espaço destinado para esse fim no
99 empreendimento não seja suficiente, aumentando o transtorno. 11) Sabrina leu nova
100 manifestação de Jeniffer que questionou quais medidas são previstas para mitigar o impacto
101 de uma rua sem saída, estreita, inclinada, com risco geológico dentro da zona de
102 amortecimento de uma unidade de conservação quanto à mobilidade urbana. Demonstrou
103 sua preocupação quanto ao tráfego de veículos que realizarão serviços durante a fase de
104 obras e se as manobras serão efetuadas dentro do empreendimento. 12) Sabrina leu mais
105 uma questão de Jeniffer que indagou se a fachada considera o fluxo de aves na ARIE do
106 morro do Boa Vista e o impacto que um empreendimento desse porte causará não apenas
107 durante as obras. 13) Sabrina leu mais uma manifestação de Jeniffer que incluiu um
108 abaixo-assinado, registros fotográficos de animais da região e das dificuldades de
109 mobilidade na rua, contestações, solicitações e questionamentos de moradores no total de
110 trinta e três páginas. 14) Sabrina leu a manifestação de Juliana, que disse que o
111 empreendimento está sendo executado em área historicamente habitada por residências
112 unifamiliares, em uma rua estreita, sem saída, em morro. Ela perguntou se foi considerado o
113 sombreamento nos imóveis vizinhos e o excesso de umidade na região. Ela afirmou não ser
114 considerada se tratar de uma rua estreita, sem acostamento e em más condições devido a
115 intervenções da companhia águas de Joinville e com desmoronamentos registrados. Ela
116 indagou se ainda será considerada a falta recorrente de água e oscilação de energia, falta
117 de qualidade no acesso de internet. Apontou que a rua não possui rótula ou espaço para
118 retorno, por ser um morro os veículos sobem até o fim da rua para retornar e muitos causam
119 acidentes, relatando danos ao seu próprio muro, finalizando dizendo que o prédio é de
120 grande porte ou relativamente inadequado para a região. 15) Sabrina leu mais uma
121 manifestação de Jeniffer que relatou que foi apresentado que o terreno encontra-se já
122 terraplanado e com vegetação suprimida, ela questiona se as licenças necessárias foram
123 emitidas. Ela pergunta se é possível entender que o asfalto até a metade da via atende o
124 impacto na rua com tráfego de veículos pesados durante a obra e se o asfalto é realmente
125 indicado para áreas de conservação com tráfego de animais. 16) Allan solicitou o registro
126 em ata relatando impacto ambiental e urbano em área de conservação e poluição visual. 17)
127 Sabrina leu os questionamentos de Emio, que envolveram a preocupação com o histórico de
128 deslizamentos na área e o laudo da defesa civil que classifica os fundos do terreno como de
129 alto risco geológico. Ele afirmou que o EIV reconhece o solo instável, com a presença de
130 depósitos coluvionares, mas não apresenta laudo geotécnico nem medidas de contenção ou
131 drenagem. Por fim, questionou qual o impacto da declividade da terraplenagem sobre o risco
132 geológico existente e os imóveis vizinhos e solicitou que seja apresentado laudo abordando

133 esses pontos. 18) Sabrina leu também o formulário de Sônia, que afirmou que o EIV é
134 superficial e não apresenta comparação técnica quanto à segurança dos imóveis vizinhos.
135 Ela acrescentou que não há mapeamento dos imóveis lindeiros nem avaliação de riscos
136 estruturais, conforme legislação do EIV e solicitou que seja exigida avaliação técnica de
137 riscos à integridade física e patrimonial dos imóveis vizinhos, com vistoria cautelar
138 obrigatória em todos os imóveis da rua antes do início das obras e que essas informações
139 constem no EIV e no processo de licenciamento. 19) Sabrina leu a manifestação de Abdon
140 que disse que o EIV afirma que o empreendimento não causará impacto significativo no
141 trânsito local, o que não condiz com a realidade. Ele acrescentou que o próprio estudo prevê
142 o acréscimo de, no mínimo, 2 veículos por unidade, representando cerca de sessenta e oito
143 novos carros circulando na rua Otto Eduardo Lepper, que é uma via estreita, íngreme e sem
144 saída. Abdon questionou como será gerenciado o tráfego nos horários de pico (antes das
145 oito horas e após as dezessete horas) considerando que já há filas na interseção com a rua
146 Leopoldo Lepper, que não possui semáforo. Ele concluiu solicitando que o empreendimento
147 apresente estudo complementar de impacto viário, com simulação de tráfego real nos
148 horários de pico e medidas mitigadoras de forma a evitar agravamento do
149 congestionamento. 20) Sabrina leu o questionamento de Gabriela que afirmou que desde o
150 ano de 2022, após a substituição das redes de água da Cia Águas de Joinville, as
151 interrupções no abastecimento na rua Otto Eduardo Lepper são recorrentes, especialmente
152 durante o dia. Ela relatou que em uma visita técnica um funcionário da própria companhia
153 informou que há um problema no equipamento que bombeia água para o morro e que,
154 mesmo com abertura de protocolos e ouvidorias, a situação persiste. Ela finalizou indagando
155 como será garantido o abastecimento adequado de água diante da sobrecarga que o novo
156 empreendimento trará e solicitando que a CAJ se manifeste formalmente no processo de
157 EIV apresentando laudo técnico sobre a situação. 21) André iniciou sua fala relatando ser
158 morador da rua desde que nasceu e reiterou a importância quanto à preservação do morro,
159 não vendo distinção entre a região do zoobotânico e a região da rua Otto E. Lepper por se
160 tratar do mesmo morro, de uma área verde e que deve ser conservada. Além disso, ele
161 escreveu que acredita que a rua é muito estreita, sem saída e sobre a abertura da rua para
162 outros empreendimentos no local que mantêm até hoje essa área de preservação. 22)
163 Leonel lamentou a venda do terreno que era de sua propriedade ao empreendedor mas
164 destacou a união da comunidade em lutar por seus interesses. Ele continuou ressaltando
165 que a rua é estreita e mencionou a ocorrência de acidentes e a convivência com a presença
166 constante de animais silvestres. Ele reconheceu o direito de empreender, mas também sua
167 preocupação quanto ao porte do mesmo e questionou sua viabilidade em relação ao acesso
168 à rua. Por fim, solicitou aos empreendedores uma análise mais apurada da mobilidade e
169 sugeriu o alargamento da via e adequação para uma área de retorno. 23) Miguel falou sobre
170 sua opinião em relação aos novos empreendimentos de hoje em dia, em que ele vê os
171 empreendedores visando o mínimo de investimento e máximo de unidades possíveis,
172 questionando a falta de segurança, materiais ruins e projetos duvidosos. Dessa forma,
173 solicitou aos investidores desse empreendimento que repensem a qualidade desse
174 residencial, para que revejam o projeto e atendam também às necessidades da comunidade
175 para que todos saiam satisfeitos. 24) Jeniffer tornou a manifestar-se incluindo sua
176 preocupação quanto ao precedente aberto para implantação de empreendimentos de porte
177 semelhante nos lotes que ainda se encontram vazios na rua. Ela relatou que em contato
178 com o empreendedor foi sugerido que os moradores comprassem o terreno e afirmou que
179 se tivessem recursos, a comunidade compraria o lote e ainda indenizaria o investidor em

180 relação aos gastos já despendidos com projetos e levantamentos. Por fim, ressaltou que
181 consta na redação do Plano de Manejo do Boa Vista a inibição do adensamento
182 populacional e afirmou ser o que esse edifício residencial acarretará após sua implantação.
183 25) Reinaldo demonstrou sua contrariedade à realização de um empreendimento dentro da
184 área de amortecimento do morro do Boa Vista, ressaltando sua visão de que esse tipo de
185 empreendimento abriria precedente para que seja discutida a aprovação de outros projetos
186 em áreas de preservação e salientou que não constam manifestações da SAMA e CONAMA
187 a favor do EIV e que outros pareceres ainda não aprovaram o empreendimento, pois
188 necessitam de resposta do empreendedor e solicitou a publicização da ata no site da
189 prefeitura. 26) Maria da Glória voltou a falar sobre a dificuldade de acesso na rua e a
190 diferença entre projeto e a prática. Ela mencionou que um dos pontos na escolha ao adquirir
191 seu terreno foi a impossibilidade de construção de edifícios e relatou como moradores da
192 Rua Bela Vista, onde edifícios verticais foram implantados, estão enfrentando dificuldades
193 na mobilidade e entende que não haverá doação de parte dos terrenos para alargamento da
194 rua Otto E. Lepper para adequar a via a novos moradores. Além disso, ressaltou que se
195 algum morador estaciona ou faz uma parada na rua, mesmo que veloz, a passagem de
196 outros veículos é inteiramente prejudicada e teme o acréscimo dos novos veículos de
197 moradores e de seus visitantes. 27) Baltazar, da imobiliária Paris, solicitou a palavra para
198 relatar, conforme sua recente experiência, o aumento da procura de imóveis em Joinville por
199 cidadãos que residem em cidades de praia na região e que pretendem possuir um imóvel
200 para uso esporádico e até mesmo de pessoas que não possuem automóveis. Além disso,
201 explicou que, em razão do desnível de dez metros no terreno, o segundo andar estará no
202 nível da rua na parte superior da fachada. E terminou comparando o imóvel com residenciais
203 de Florianópolis, cujo acesso é restrito a pedestres, salientando que é necessário se
204 adequar a cada tipo de situação. Sabrina indagou se mais alguém gostaria de se manifestar.
205 29) Emio solicitou novamente a palavra trazendo sua preocupação quanto ao
206 sombreamento que o edifício causará nas residências vizinhas, que estão em um nível
207 inferior ao do empreendimento. Primeiramente ele reportou novamente a dificuldade de
208 acesso, principalmente em horários de pico e sobre seus impactos. Em seguida, ele
209 ressaltou sua preocupação quanto às horas de sol que incidirão sobre a fachada lindeira ao
210 novo residencial e sua indignação quanto ao fato da razoabilidade do prejuízo significativo
211 aos imóveis vizinhos. Por fim, afirmou que acompanhará o processo de aprovação na
212 prefeitura e, caso liberem o empreendimento, acionará o Ministério Público. Nada mais a
213 tratar, às vinte horas e trinta e quatro minutos foi encerrada a audiência pública. Eu, Larissa
214 Rodrigues Brouco, Arquiteta da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano, Sepur,
215 lavrei esta ata, que será disponibilizada no site da Prefeitura. Joinville, nove de outubro de
216 dois mil e vinte e cinco.

Sabrina Aparecida Lopes Roman

Presidente da audiência pública

Gerente da Sepur

Larissa Rodrigues Brouco

Relatora da audiência pública

Arquiteta da Sepur



ANEXO I LISTA DE PRESENÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

LISTA DE PRESENÇA

Data: 09/10/2025



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

	NOME	CPF	ASSINATURA
01	Sabrina		
02	Juliete		
03	TAPATA		
04	LARISSA		
05	Baltazar		
06	Joseline		
07	SEMPRE		
08	John		
09	Gabriel		
10	Koloso		
11	Manuela		
12	WIR		
13	Reinaldo P		
14	Mauricio		
15	Guilherme		

1/3



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
LISTA DE PRESENÇA

Data: 09/10/2025



	NOME	CPF	ASSINATURA
16	Mania		
17	Jeniffer		
18	Elfi		
19	Jizelle		
20	Leoni		
21	F. R. M. A. 100		
22	Emil OSCAR		
23	Isma		
24	Gabriela		
25	Claudia		
26	Fátia		
27	FELIPE		
28	JULIANA		
29	Allana		
30	Tayno		

2/3

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
LISTA DE PRESENÇA

Data: 09/10/2025



	NOME	CPF	ASSINATURA
31	JEFFERSON		
32	LEANDRO		
33	MIGUEL		
34	Allen		
35	Aden		
36	André		
37	Leonel		
38	Patrícia		
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			

3/3



ANEXO II
APRESENTAÇÃO DO REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

DO OBJETIVO

Art. 1º A audiência pública pretende **dirimir dúvidas, recolher críticas e sugestões referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV** do empreendimento.

§ 1º A audiência será coordenada pela Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR.

§ 2º A audiência será gravada em áudio e vídeo, servindo de apoio para a elaboração da ata.

§ 3º Assuntos não pertinentes ao empreendimento e seu EIV devem ser tratados na ouvidoria da Prefeitura de Joinville, pelo telefone 156 ou pelo portal eletrônico.

DO INÍCIO

Art. 2º Todos os presentes devem **assinar a lista de presença**.

Art. 3º O tempo de duração da audiência será de uma hora e meia, com início às 19h e término às 20h30.

Parágrafo único. Caso necessário, a sessão poderá ser prorrogada por até trinta minutos.

Art. 4º No início da audiência, o(a) presidente da mesa, representante da SEPUR, fará a leitura do regulamento em até dez minutos.

DAS EXPOSIÇÕES

Art. 5º O(A) presidente da mesa passará a palavra aos expositores, observando a seguinte ordem e limite de tempo:

I - O **empreendedor**, ou seu representante, apresentará o empreendimento em até dez minutos;

II - A **consultoria** apresentará o EIV em até trinta minutos.



DAS MANIFESTAÇÕES

Art. 6º Os interessados em apresentar questionamentos, observações ou sugestões deverão fazê-lo através de **formulário específico**, disponibilizado pela coordenação da audiência, devidamente preenchido e identificado.

§ 1º O formulário preenchido será numerado na sequência de sua devolução à coordenação, e poderá ser apresentado pelo interessado, lido pelo moderador ou apenas constar em ata, conforme indicado pelo participante.

§ 2º Formulários de autoria não identificada não serão apresentados na audiência pública, mas constarão nos anexos da ata.

DAS MANIFESTAÇÕES

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			
Data:		 Prefeitura de Joinville PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.			Nº
Nome:			
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:		Cargo:	
Assinale: () Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa:			

DAS MANIFESTAÇÕES

§ 3º Cada participante que tenha entregado o formulário e optado por fazer uso da palavra, terá o prazo de **três minutos** para manifestação.

§ 4º O interessado em usar a palavra deverá fazê-lo na ordem de entrega do formulário, e não poderá ceder ou transferir seu tempo a outra pessoa.

§ 5º A repetição do uso da palavra será permitida somente após o esgotamento da lista de inscritos.

DAS MANIFESTAÇÕES

Art. 7º Durante as manifestações, o(a) presidente da mesa poderá:

- I - impugnar perguntas não pertinentes ao objeto da audiência;
- II - agrupar as manifestações e respostas em bloco, por assunto;
- III - solicitar mais esclarecimentos ao manifestante sobre a questão;
- IV - encaminhar o questionamento ao empreendedor ou à consultoria para resposta;
- V - determinar resposta posterior à audiência, por escrito.

DO ENCERRAMENTO

Art. 8º O(A) presidente da mesa dará por encerrada a audiência quando concluída a fase de manifestação pública ou esgotado o tempo regulamentar.

DA ATA

Art. 9º A ata da audiência pública será lavrada e assinada por um(a) secretário(a) e pelo(a) presidente da mesa, e logo encaminhada à Comissão Técnica de Análise do EIV.

Parágrafo único. Todos os questionamentos, observações e sugestões apresentados constarão em ata, mesmo aqueles que não tiverem sido lidos na audiência.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 Todos os documentos referentes ao processo de EIV ficam disponíveis para consulta no portal eletrônico da Prefeitura de Joinville.

Art. 11 Mais questionamentos, observações e sugestões sobre o empreendimento poderão ser protocolados em até **dez dias úteis** após a realização da audiência pública, por escrito, em meio físico, na SEPUR, ou digital, no endereço de e-mail eiv@joinville.sc.gov.br.



Unidade de Planejamento - SEPUR

Endereço: Rua Quinze de Novembro, 485, Centro

Telefone: (47) 3422-7333

E-mail: **eiv@joinville.sc.gov.br**

Site: www.joinville.sc.gov.br



Prefeitura de
Joinville

**PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO**

Outros assuntos:

Ouvidoria da Prefeitura

Telefone: 156

Site: ouvidoria-form.joinville.sc.gov.br

ANEXO III
APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



.....

Apresentação Institucional

- Incorporadora Gomes Ltda: tradição em empreendimentos residenciais de qualidade, foco em inovação, sustentabilidade e valorização urbana.
- Vitae Ambiental Consultoria: equipe multidisciplinar com experiência em engenharia sanitária, ambiental e urbanística, atuando em estudos técnicos e soluções sustentáveis.





A EMPRESA

A **Vitae Ambiental** atua na prestação de Consultoria Técnica Ambiental na área da construção civil, indústria bem como serviços a fim de oferecer soluções sustentáveis aos seus clientes.

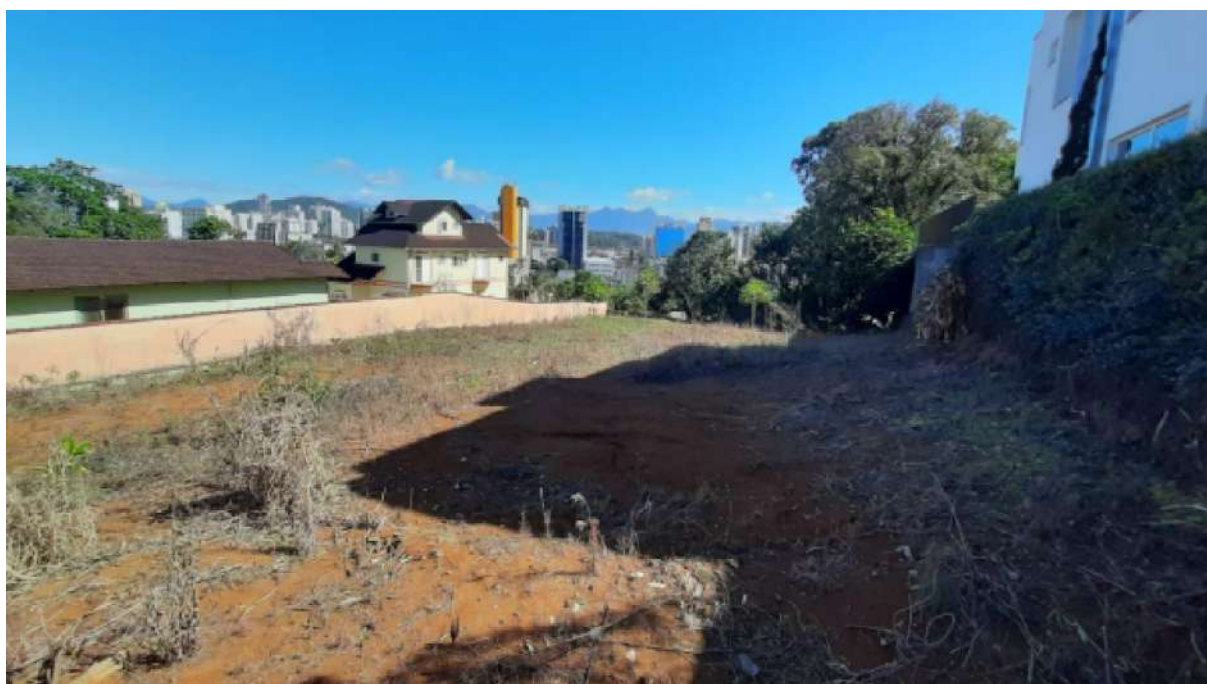
A equipe é composta por profissionais e parceiros especializados, com mais de 10 anos de experiência, e comprometidos para atender clientes de Joinville e região em projetos de saneamento, licenciamento ambiental e gestão empresarial.

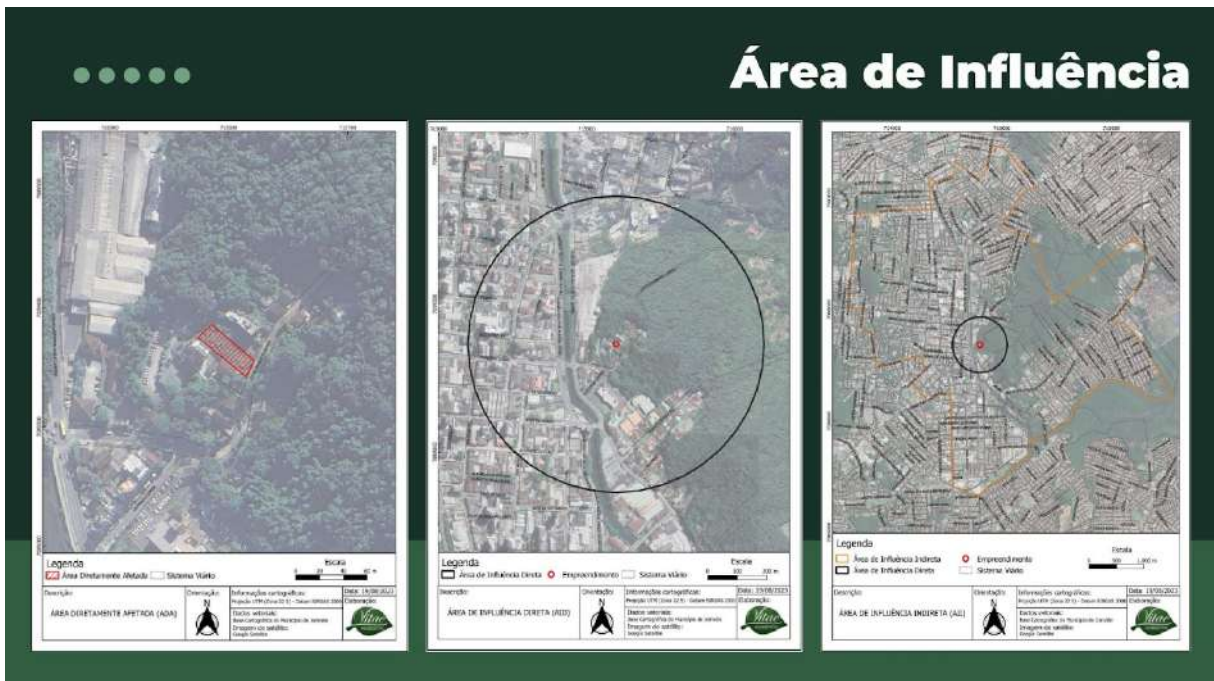


O Empreendimento

- Condomínio residencial vertical multifamiliar
- 1 bloco, 6 pavimentos
- 34 unidades habitacionais
- Pavimento inferior: garagem coberta
- Pavimento térreo: guarita, central de gás, lixeira, área de lazer
- Área do terreno: 1.326,93 m²
- Área construída: 3.210,12 m²



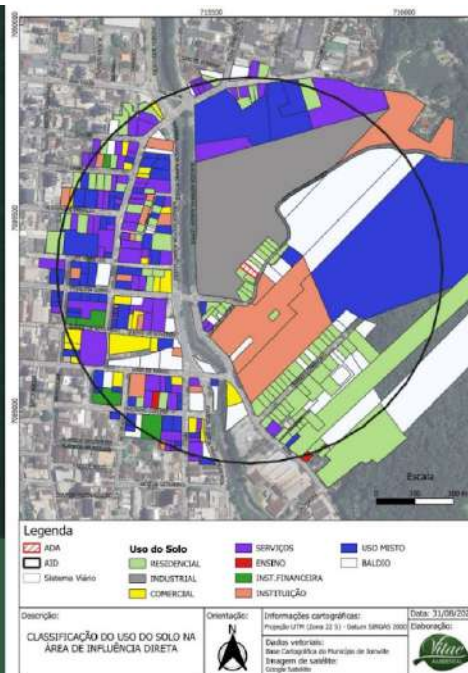




Uso do Solo

O empreendimento será implementado em uma área urbanizada. A Área de Influência Direta (AID) do empreendimento possui 321 lotes, com diferentes usos.

O uso residencial é o predominante na região, representando 28,0% dos lotes, seguido pelos usos de serviços e comércio, com 24,3% e 8,1% respectivamente.



Impactos Socioeconômicos



- Uso do solo compatível com o zoneamento
- Incremento populacional de 128 moradores - impacto absorvido
- Educação e saúde: redes existentes com capacidade de absorção
- Lazer: aproveitamento da infraestrutura pública já existente
- Economia: geração de empregos, arrecadação de tributos
- Valorização imobiliária positiva para a região

**Pareceres favoráveis dos órgãos
de saúde, educação, planejamento
urbano e infraestrutura.**



Impactos Urbanos e Viários



- Sistema viário: acréscimo pontual, sem comprometer capacidade das vias (em frente e adjacentes).
- Pavimentação: área já pavimentada. Revitalização da calçada em frente ao condomínio.
- Transporte ativo e coletivo: infraestrutura consolidada.
- Drenagem pluvial: sistema previsto, mantendo 20% de permeabilidade.
- Energia, água, esgoto e resíduos: viabilidade confirmada pelas concessionárias. Durante a fase de obras, haverá separação dos resíduos e rejeitos da construção civil em atendimento a legislação.
- Iluminação pública presente.

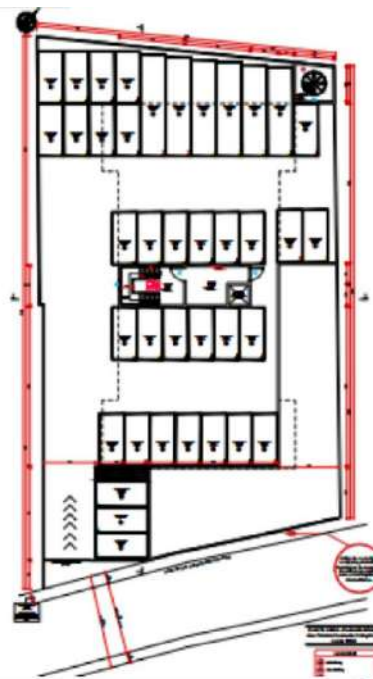
**Pareceres favoráveis dos órgãos de
trânsito, transporte, drenagem, água,
esgoto e resíduos.**



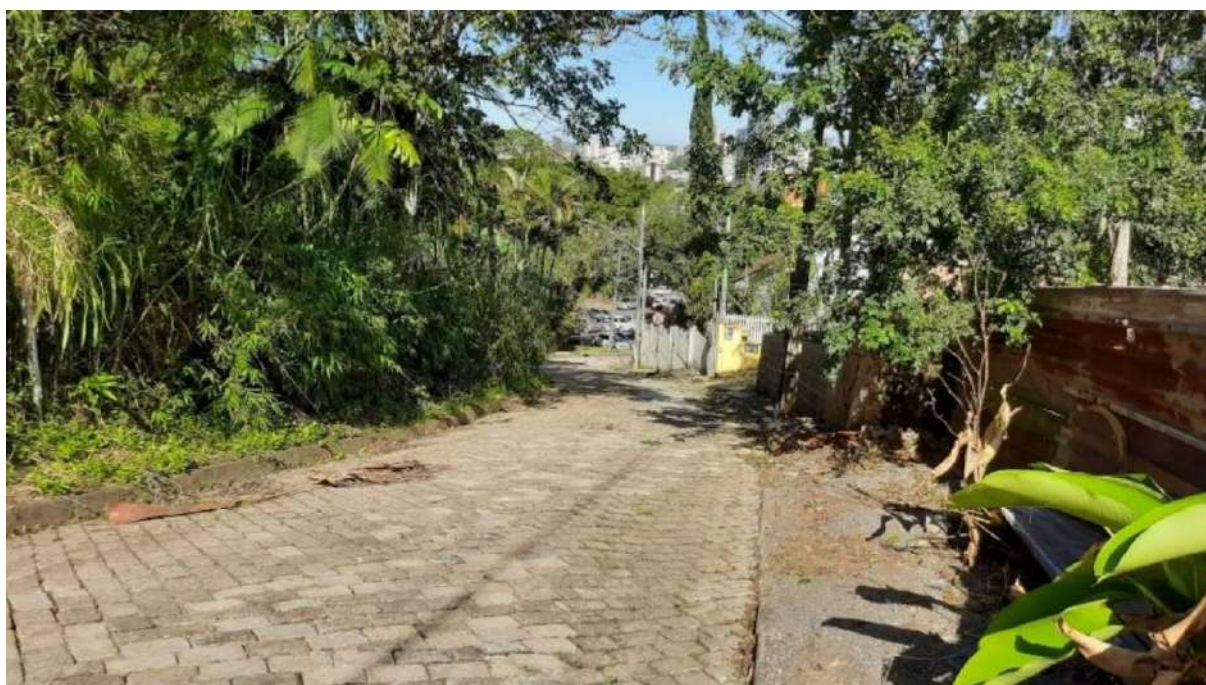
Impactos Urbanos e Viários



- Implantação de novos abrigos de ônibus. Implantação de 2 novas placas de sinalização de parada de ônibus (em frente a fábrica Lepper e em frente ao Hotel Le Village).
- Revitalização do abrigo em enchainel e novos bancos (em frente ao camelódromo).
- Empreendimento contará com recuo do portão para não atrapalhar a trafegabilidade







Impactos Ambientais e Morfológicos



- Ventilação e iluminação: impactos mínimos
- Paisagem urbana: compatível com padrão do entorno (contando com áreas verdes e projeto paisagístico moderno)
- Patrimônio natural e cultural: não afetado
- Ruído e vibração: impactos restritos à fase de obras





Medidas Mitigadoras



- Controle de ruído em horário comercial
- Uso de estacas hélice contínua nas fundações, o que evita geração de ruídos e garante a fundação adequada ao empreendimento.
- Manutenção preventiva de equipamentos de obra
- Sistema de drenagem pluvial adequado
- Preservação de áreas permeáveis
- Comunicação com órgãos ambientais em caso de necessidade
- Implantação de novos abrigos de ônibus.
- Recuo do portão para não atrapalhar a trafegabilidade



Conclusões do EIV

- Área urbanizada e infraestrutura consolidada
- Impactos negativos pontuais e temporários (fase de obras)
- Impactos positivos significativos: valorização imobiliária, geração de empregos e tributos
- Empreendimento compatível com as diretrizes urbanísticas e ambientais do município

OBRIGADO



VITAE AMBIENTAL



**ESTUDO DE IMPACTO
DE VIZINHANÇA**

A SUSTENTABILIDADE
CONSISTE EM
CONSTRUIR PENSANDO
NO FUTURO.

RENZO PIANO

contato@vitaambiental.com.br



ANEXO V
FORMULÁRIOS DE MANIFESTAÇÃO

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 01
Nome: Maria da Gloria				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
Preservação ecológica do entorno da Rua Otto Eduardo Hepper, tendo em vista a existência e convivência dos atuais moradores com a fauna. Somos "vizinhos" de lotus, tamanduias, tartarugas, cotias, micos, cobras e diversas aves.				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 02
Nome: MAURÍCIO				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
SUPERFICIALIDADE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA APRESENTADO.				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025			
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.		Nº 03	
Nome: REINALDO			
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:		Cargo:	
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: SOBRE O PLANO DE MANEJO, MORRO BOA VISTA ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025			
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.		Nº 04	
Nome: ELFI			
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:		Cargo:	
Assinale: () Desejo falar (x) Moderador deve ler () Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: HOJE A US DO SAGUACU JA DEMORA PARA CONSEGUIR CONSULTA. NÃO TEM CONTRAPARTIDA NO EIV SOBRE ESTE AUMENTO DE 128 MORADORES, IRA COMPROMETER O ATENDIMENTO DA POPULAÇÃO ATUAL			



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			Prefeitura de	PESQUISA E
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Joinville	PLANEJAMENTO
Data: 09/10/25				URBANO
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 05
Nome: ANTONIO				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: () Desejo falar () Moderador deve ler (X) Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
CONTARIO CONSTRUÇÃO PREDIO				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			Prefeitura de	PESQUISA E
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Joinville	PLANEJAMENTO
Data: 09/10/2025				URBANO
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 06
Nome: M ^{re} de glória				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: (X) Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
A ma se caracteriza sem				
acessibilidade plena, a impossibilidade				
de parar/estacionar, a largura reduzida				
e grande inclinação. Não possui patio				
de retorno ao final, ocasionando distúrbios				
de diversos moradores. O tratamento				
ao piso deve ser até o limite final				
desse retorno, ao longo de toda via				
com custo p/ a construtora do prédio				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 07
Nome:	Sílvia			
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:			Cargo:	aposentada
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: com a construção de um prédio de "N" andares, o movimento ficará mais intenso... a rua é estreita, dificultaria o tráfego durante a construção. Ela é uma rua com poucos moradores, portanto não sou favorável à construção... só se for geminados!				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 08
Nome:	Joanna			
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:			Cargo:	aposentada
Assinale:	☐ Desejo falar ☐ Moderador deve ler ☒ Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: não sou favorável à construção de um prédio nesta rua. Temos pet e já assim temos que cuidar do movimento, principalmente nos horários de pico. Sou a favor da construção de geminados.				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 09
Nome: Jennifer				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição: -		Cargo: -		
Assinale: ☒ Desejo falar ☐ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa: Existem aproximadamente 40 moradores na rua após estacionamento da Prefeitura. Há 16 lotes sendo 5 deles baldios. As pessoas que moram ali, alguns há mais de 60 anos escolheram morar naquele local. Permitir um empreendimento deste porte é uma agressão à identidade do local, gera conflitos de uso e ocupação do solo e é inerente à zona de amortecimento de uma Unidade de Conservação.				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 10
Nome: JEFFERSON				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: ☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa: A RUA É ESTREITA SEM SAÍDA, É COMUM CARROS QUE ACESSAM A RUA SEGUIREM ATÉ O FINAL PROCURANDO ÁREA PRA RETORNO POIS A RUA NÃO TEM ESPAÇO DE MANOBRAS, MESMO QUE TENHA UMA ÁREA NO EMPREENDIMENTO IRÁ AUMENTAR CONSIDERAVELMENTE O NÚMERO DE VEÍCULOS QUE OCASIONALMENTE SIGAM ATÉ O FINAL DA RUA, CAUSANDO AINDA MAIS TRANSITO,				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 11
Nome: Jennifer				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição: -	Cargo: -			
Assinale: () Desejo falar (X) Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa: Quais medidas estão previstas para mitigar o impacto em uma rua sem saída, estreita em um morro com risco geológico, zona de amortecimento de uma Unidade de Conservação, quanto à mobilidade urbana? Os caminhões, caçambas, materiais durante entrega usará a rua ou espaço próprio dentro do empreendimento? Onde farão o retorno?				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 12
Nome: Jennifer				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição: -	Cargo: -			
Assinale: () Desejo falar (X) Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa: A fachada do prédio leva em consideração o fluxo de aves da Av. do Morro do Boa Vista e o impacto que o empreendimento deste porte irá causar, não apenas durante a obra?				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO							
Data: 09/10/2025							
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.						Nº 13	
Nome: Jeniffer							
E-mail:				Telefone:			
Endereço:							
Instituição: -				Cargo: -			
Assinale: () Desejo falar (X) Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa: Abaixo assinado com manifestação							
dos moradores, registros fotográficos de animais de rua e							
de dificuldades da mobilidade urbana da rua, contestações,							
solicitações e questionamentos dos moradores, no total de							
33 páginas.							



Manifestação dos Moradores da Rua Otto Eduardo Lepper

Por meio deste abaixo assinado, nós, moradores da Rua Otto Eduardo Lepper nos manifestamos contrários ao porte do empreendimento objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) Edifício Residencial Rua Otto Eduardo Lepper, 225, protocolizado junto ao Município de Joinville (SC), sob o número: 32346/2024.

Este posicionamento está fundamentado nos documentos "Manifestação dos moradores da Rua Otto Eduardo Lepper – Audiência Pública do EIV do Empreendimento Residencial Otto Eduardo Lepper", "Relatório análise Estudo de Impacto de Vizinhança" elaborados respectivamente pelos moradores e por uma bióloga contratada pelos mesmos, e demais Manifestações 01 à 06 realizadas no processo.

Além disso, solicitamos que a Incorporadora Gomes Ltda, reconsidere o projeto e adeque o mesmo para um empreendimento de menor porte e que esteja de acordo com as manifestações realizadas pela comunidade local, respeitando a defesa do bem-estar da comunidade e do ambiente natural.

Outrossim, solicitamos que a Comissão Técnica de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, que decida pela não implementação do empreendimento proposto.

Baseando-se nos pontos acima, assinamos este abaixo para formalizar nosso posicionamento contrário ao porte do empreendimento na Rua Otto Eduardo Lepper.

Nº	Nome	RG/CPF	Assinatura
1	MARILIA		
2	Bruno		
3	teniffer		
4	JEFFERSON		
5	ELFI		
6	ANTONIO		
7	Luiz		
8	Edina		
9	Alma		
10	Isa		
11	Tayno		
12	Allana		



Nº	Nome	RG/CPF	Assinatura
13	FABIO		
14	MIGUEL		
15	Dennis		
16	Marlete		
17	Silvia		
18	Jamara		
19	Gilvani		
20	Andre		
21	Marcia		
22	marcelo		
23	Adriano		
24	Carlos		
25	maristela		
26	Amoroso		
27	Caue		
28	Maria da Abreia		
29	W12		
30	Josia		
31	Enio		
32	Gabriel		
33	Claudia		
34	Liana		
35			
36			
37			
38			
39			
40			

Manifestação dos moradores da Rua Otto Eduardo Lepper – Audiência Pública do EIV do Empreendimento Residencial Otto Eduardo Lepper

Nós, moradores da Rua Otto Eduardo Lepper e do entorno imediato, apresentamos o presente documento como manifestação coletiva referente à Audiência Pública do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento denominado Residencial Otto Eduardo Lepper.

O objetivo deste documento é registrar as principais preocupações, questionamentos e solicitações da comunidade local, considerando que o empreendimento está inserido em área de morro na zona de amortecimento da ARIE Morro do Boa Vista.

As observações aqui apresentadas foram elaboradas com base na análise técnica do EIV protocolado, nas informações complementares disponibilizadas até o momento, e em levantamentos realizados pelos moradores, técnicos voluntários e profissionais consultados.

Requeremos que este documento seja integralmente anexado aos autos do processo do EIV e que as respostas e providências correspondentes sejam formalmente registradas pela Comissão Técnica de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (SEPUR).

1. SEGURANÇA GEOLÓGICA E GEOTÉCNICA

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- Histórico de instabilidade na área: imóveis vizinhos já sofreram desmoronamentos.
- EIV reconhece que o terreno está em depósitos coluvionares (instáveis), mas trata como se fosse irrelevante, visto que não apresenta qualquer estudo geológico (pg 68)
- Trata-se de área de morro com risco geológico, onde escavações podem comprometer a estabilidade das construções existentes
- O laudo emitido pela Defesa Civil de Joinville indica que a área vizinha ao empreendimento encontra-se classificada como de alto risco geológico, abrangendo inclusive a porção posterior do terreno onde se pretende implantar o edifício.
- EIV não apresentou laudo geotécnico detalhado (sondagens, análise de estabilidade dos taludes e perfil do solo).
- Risco de terraplanagem e movimentação de terra não avaliado adequadamente.
- O documento cita apenas que é "terreno livre de edificações e vegetação", mas não há estudo geotécnico anexado nesta parte.

- Pela legislação municipal (Código do Meio Ambiente de Joinville – LC 29/1996 + COMDEMA 03/2018), em áreas com risco geológico é obrigatório laudo geotécnico e medidas de contenção/drenagem.
- **Solicitamos que:**
 - Seja apresentado laudo geotécnico completo, com sondagens e fator de segurança dos taludes
 - Seja apresentado Cortes topográficos (AA/BB), projeto de contenção, drenagem de taludes e muros de arrimo.
 - Seja apresentado estudos de contenção, drenagem superficial e subsuperficial
- **Questionamos:**
 - Qual o impacto da declividade e terraplanagem sobre o risco geológico? Há projeto de contenção e drenagem?

2. RISCOS A IMÓVEIS VIZINHOS

- **PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:**
- O Estudo não mapeia os imóveis lindeiros e não demonstra que sua obra não trará risco para os imóveis ou segurança dos vizinhos.
- Não menciona possíveis riscos com terraplanagem, máquinas pesadas sobre os imóveis vizinhos e encostas
- Declaram que "não haverá impacto na privacidade e segurança", mas não apresentam estudo técnico (apenas afirmam que respeitam recuos mínimos).
- EIV não menciona os impactos negativos do empreendimento
- Simulações só em solstícios, não incluíram equinócios (outono e primavera) para analisar o sombreamento
- **Solicitamos que:**
 - Seja exigido avaliação de riscos à integridade física e patrimonial dos imóveis vizinhos, conforme prevê art. 5º, 51º da Lei Complementar nº 336/2011 (EIV de Joinville)
 - Seja solicitado vistoria cautelar obrigatória em todos os imóveis da Área Diretamente Afetada (ADA), antes da aprovação do EIV - art. 129 da Lei Complementar nº 7/1996 (Código de Obras de Joinville)
 - A simulação de sombreamento seja reelaborada, incluindo os equinócios de outono e primavera, para garantir a avaliação completa da incidência solar.
- **Questionamos:**
 - O afastamento inferior ao legal (4,71 m em vez de 5,0 m) previsto na LC 470/2017 não compromete a privacidade dos vizinhos? E porque não foi respeitado?

- Quais os impactos econômicos negativos previstos (ex.: aumento de custo de vida, pressão sobre aluguel no entorno)?
- Como será mitigado o risco de exclusão de moradores de menor renda em função da valorização artificial do entorno?
- Por que não foram simulados os equinócios no estudo de sombreamento, como recomenda a boa prática?

3. SUPRESSÃO DA VEGETAÇÃO

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- Supressão da vegetação no local
- Questionamos:
 - Houve corte ou supressão de vegetação no local antes da aprovação?
 - Ocorreu com licenças ambientais válidas?
- Solicitamos que:
 - Que essas informações sejam anexadas ao processo de EIV

4. IMPACTOS AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- Estudo é muito genérico e superficial, ausências percebidas no EIV:
- Fauna:
 - EIV citou apenas animais urbanos, ignorando espécies locais (ex.: sagui, tatu, cutia, jacu, lagarto, tucano, pica-pau, saíra de 7 cores, dentre outros).
 - Risco de colisão de aves por altura/vidros e a interferência em rotas de voo da avifauna
 - Risco para anfíbios, répteis e mamíferos locais.
- Flora e microclima:
 - Sombreamento sobre vegetação nativa.
 - Alteração do microclima. Prédios e asfalto elevam a temperatura local
- Ruído e iluminação:
 - Ausência de medidas contra poluição sonora e luminosa.
 - Iluminação noturna pode desorientar a fauna.
 - estudo incompleto sobre interferência solar e sombreamento em imóveis vizinhos
- Impactos indiretos do adensamento:
 - Ausência de informação sobre corredores ecológicos, fauna e função da zona de amortecimento da ARIE

- Morro do Boa Vista e entorno estão em área prioritária de conservação da Mata Atlântica (prioridade alta)
- **Solicitamos que:**
 - Seja apresentado plano de mitigação ambiental com ações concretas e prazos definidos.
 - Seja apresentadas medidas arquitetônicas para reduzir colisões de aves e poluição luminosa.
 - Seja apresentado compensações sustentáveis (reposição vegetal, corredores ecológicos, etc.).
 - Que a Prefeitura através Secretaria do Meio Ambiente - SAMA exija complementação com base no PMMA e suspendam o licenciamento até a devida análise.
- **Questionamos:**
 - Verificamos que a obra está em área de prioridade alta para conservação da Mata Atlântica, não seria necessário exigir estudos ambientais mais robustos (não só análise de vizinhança)?
 - Porque o EIV não incorpora os dados do PMMA/2020. Considerando que houve supressão irregular nos fundos do terreno, isso não fere diretamente as diretrizes do PMMA?

5. INTERFERÊNCIA NA ARIE (UNIDADE DE CONSERVAÇÃO)

- **PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:**
- Empreendimento está em zona de amortecimento da ARIE Morro do Boa Vista.
- O estudo cita a ARIE, mas não apresenta análise detalhada de compatibilidade com o Plano de Manejo (apenas referência genérica).
- Índices urbanísticos "atendidos", mas sem avaliar a função ambiental da zona de amortecimento.
- EIV não aborda o fato de o empreendimento estar em área de morro e amortecimento ambiental — deveria avaliar impacto visual negativo em relação à paisagem natural (Morro do Boa Vista).
- EIV ignora que o bairro possui predominância de residências unifamiliares e ruas estreitas, o que contrasta com a escala de um edifício de 6 andares.
- **Solicitamos:**
 - Confronto detalhado do empreendimento com exigências do Plano de Manejo.
 - Que seja apresentado uma simulação fotográfica mostrando antes e depois da paisagem urbana
 - Comunicação formal ao órgão gestor da ARIE, para que seja elaborado parecer oficial.
- **Questionamos:**

- Que medidas concretas asseguram que a Zona de Amortecimento do Morro do Boa Vista não terá perda de serviços ecossistêmicos (recarga de aquífero, corredores de fauna, nascentes)?
- O atendimento de índices urbanísticos basta para garantir a função de amortecimento ambiental?

6. TRÂNSITO, VIA DE ACESSO E SEGURANÇA VIÁRIA

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- Rua de acesso estreita (5 m), íngreme e sem saída, atualmente pouco movimentada, com as seguintes dificuldades:
 - Carros não conseguem subir e descer ao mesmo tempo.
 - Caminhão do lixo sobe de ré por falta de espaço para manobra.
- EIV não apresentou medidas concretas para mitigar os impactos no tráfego.
- Risco de inviabilidade de acesso a veículos de emergência (bombeiros e ambulâncias). EIV não faz nenhuma menção à capacidade da rua Otto Eduardo Lepper para veículos de emergência (ambulância, bombeiros).
- Questionamento da capacidade viária para 34 unidades multifamiliares, visto que, o estudo não projeta o aumento de movimento na rua, considerando pelo menos um aumento de 68 veículos (dois por família)
- Considerando que o terreno está em área de encosta (depósitos coluvionares) não foram localizadas medidas de segurança para situações como risco de deslizamento + evacuação de moradores.
- Solicitamos:
 - Que seja apresentado projeto de mobilidade e manobras.
 - Seja apresentado parecer técnico do Corpo de Bombeiros sobre viabilidade de acesso emergencial.
 - Requeremos que as manobras de caminhões, máquinas e equipamentos sejam realizadas no interior do imóvel, proibindo o acesso (saída) por meio de manobra de ré;
- Questionamos:
 - Quais serão as medidas adotadas para amenizar o impacto na via e no trânsito local, visto que terá interferência - porque o tamanho do empreendimento e para a via, causará um transtorno aos moradores
 - Foi avaliado o impacto do tráfego pesado durante a obra (caminhões, máquinas) numa rua estreita e sem saída?
 - Como será garantida a segurança de pedestres e ciclistas, já que a rua é estreita, íngreme e terá maior fluxo de carros e caminhões?

7

- o Foi avaliada a capacidade de acesso de veículos de emergência (ambulâncias, caminhões de bombeiros, viaturas da polícia) na Rua Otto Eduardo Lepper?

7. PAVIMENTAÇÃO, DRENAGEM E INFRAESTRUTURA

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- Quanto à rede de água, situação: em 2022 a Companhia águas de Joinville iniciou na rua a troca das redes existentes por novas redes e desde a realização da obra, percebe-se durante o dia ausências rápidas de água, já aberto alguns protocolos. Em uma das visitas, técnicas da companhia, informou que existe um problema com equipamento no final da rua que bomba a água para o morro.
- O estudo prevê como contrapartida asfaltar uma parte da rua. O asfalto é impermeável → aumenta aquecimento e reduz drenagem, gerando risco de enxurradas e erosões, principalmente em morro.
- Rede de drenagem local com dados incompletos: EIV usou diâmetros "assumidos", sem medição
- Embora o PDDU não aponte manchas de inundação, não há estudo específico sobre escoamento em encosta, considerando que a rua é inclinada
- **Solicitamos:**
 - o Que seja apresentada justificativa técnica para uso de asfalto e seja avaliada soluções mais sustentáveis
 - o Que seja apresentado parecer ou laudo da águas de Joinville sobre a situação e pedir para constar no EIV
 - o Seja apresentado memorial hidráulico completo, com cenários de chuvas extremas (50/100 anos).
- **Questionamos:**
 - o Como será garantido que a rua, sem saída e íngreme, terá capacidade viária e de drenagem para mais 128 moradores e veículos adicionais?
 - o O asfalto será impermeável? Por que não considerar pavimento drenante, que reduz aquecimento e risco de enxurradas e é mais compatível com área de conservação? Exigimos soluções mais sustentáveis nesse ponto
 - o O sistema de drenagem foi dimensionado com base em medições reais e chuvas extremas?

8. PREJUÍZO URBANO, PAISAGÍSTICO E CULTURAIS

- **PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:**

- Perda da paisagem natural: prédios comprometem a visualização de morros e áreas verdes que compõem a identidade da cidade, considerando ser um dos últimos grandes remanescentes de Mata Atlântica em pleno coração urbano.
- Danos ao patrimônio cultural e coletivo: o Morro do Boa Vista, por exemplo, faz parte da memória afetiva e da identidade visual de Joinville.
- No EIV verificou-se a ausência de simulação adequada do prédio na paisagem da rua.
- Corredores ecológicos e beleza cênica: impactos indiretos ignorados no EIV
- Adensamento desordenado: descaracteriza a função de proteção da zona de amortecimento que claramente prevê que o objetivo da zona de amortecimento é inibir o adensamento populacional.
- EIV tenta alegar que o Saguazu já apresenta mistura de tipologias (casas, prédios, comércio), para justificar que o edifício não destoaria. Porém, não considerou que a rua é dotada apenas de casas unifamiliares, não existe prédio.
- **Solicitamos:**
 - **Que seja incluído no EIV simulação realista e adequada do prédio implantado na paisagem da rua e do entorno**
 - **Que seja demonstrado se o empreendimento respeita a função ecológica da zona de amortecimento**
 - **Que o estudo identifique as áreas de circulação de fauna e como o empreendimento impactará esses corredores**

9. FRAGILIDADE DO EIV

- **PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:**

- Delimitação da Área de Influência Direta em apenas 500 m. Esse limite parece subdimensionado, porque o empreendimento está em uma zona de amortecimento ambiental e área de morro, onde os impactos sobre fauna, drenagem, erosão e risco geológico podem atingir áreas muito além desse raio. Também os efeitos sobre o tráfego e o sistema viário do bairro extrapolam claramente 500 m.
- O parecer reconhece a sobrecarga da UBSF Saguazu (já acima da capacidade), mas mesmo assim libera sem contrapartida.
- Sobre a rede de educação o parecer da Secretaria dispensa contrapartida, mas não há comprovação de capacidade efetiva das escolas públicas próximas.

- O estudo afirma que o empreendimento terá 218 vagas internas para 102 unidades (média de 2,14 vagas por unidade). Mas está incompatível com o item 1.6, página 4 que trata sobre os dados do empreendimento, que cita 39 vagas.
- O EIV reconhece a falta de calçadas acessíveis, mas não exige medidas do empreendedor.
- O estudo ignora completamente a necessidade de melhorias viárias na Rua Otto Eduardo Lepper, propondo apenas a instalação de algumas placas de sinalização em vias próximas, como o Camelódromo e a Albano Schulz — nenhuma medida foi prevista para a rua que será diretamente afetada.
- Observam-se nas informações apresentadas no EIV quanto à altura do empreendimento: na página 8 (item 1.7) indica que o índice aplicado será de 14,60 m, “respeitando os 15 m previstos no Plano de Manejo da ARIE”; e na página 9 (item Implantação do Empreendimento) descreve o projeto como edifício residencial com 6 andares. Além disso, nos desenhos projetados observa-se uma estrutura adicional sobre o último pavimento, possivelmente correspondente à cobertura técnica, reservatório de água ou casa de máquinas.
- **Solicitamos:**
 - Que a comissão exija revisão da delimitação da AID, para garantir uma avaliação completa dos impactos.
- **Questionamos:**
 - Como a UBSF Saguazu, que já opera acima da capacidade, poderá absorver mais 128 usuários sem comprometer o atendimento da população atual?
 - Não deveria haver exigência de contrapartida em saúde e educação (como recursos ou melhorias em equipamentos públicos)?
 - Considerando que há risco concreto de que o empreendimento ultrapasse o limite máximo de 15 metros de altura estabelecido pelo Plano de Manejo da ARIE Morro do Boa Vista, contrariando o índice urbanístico permitido, quem será o responsável pela medição e verificação da altura final da edificação (Prefeitura, SEPUR ou outro órgão técnico)?
 - Em que fase do processo (aprovação do projeto, emissão do alvará ou vistoria final) será realizada essa constatação?
 - Como será tratada a estrutura adicional identificada nos desenhos (caixa d'água, casa de máquinas ou similar), considerando que tal elemento também compõe a altura total da edificação e interfere no limite máximo permitido.
 - Caso a altura do prédio ultrapasse o limite de 15 metros, quais medidas a Prefeitura ou a SEPUR irão adotar? Haverá embargo da obra, exigência de adequação, ou aplicação de penalidade?

40

10. MITIGAÇÃO AMBIENTAL E COMPENSAÇÕES

- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES:

- O EIV não apresenta medidas claras de mitigação ou compensação.
- Não há propostas concretas para fauna, flora e zona de amortecimento.
- Compensações são genéricas e sem prazos (ex.: recapeamento da via).
- **Solicitamos:**
 - **Sejam apresentados elementos arquitetônicos contra colisão de aves.**
 - **Sejam apresentadas medidas de controle de ruído e poluição luminosa.**
 - **Seja apresentado plano de compensação ambiental específico, com prazos, garantias e execução vinculada.**

Diante do exposto, solicitamos que as questões e solicitações aqui apresentadas sejam devidamente consideradas e respondidas pela Comissão Técnica, com a inclusão deste documento na ata da audiência e nos autos do processo administrativo.

Essas informações são essenciais para garantir a segurança dos moradores e a integridade ambiental da área antes da eventual aprovação do EIV.

Reiteramos nosso compromisso com o desenvolvimento sustentável da cidade de Joinville, respeitando os limites ambientais e a segurança da comunidade residente.

Joinville, 07 de Outubro de 2025

Moradores da Rua Otto Eduardo Lepper e entorno

 Documento assinado digitalmente
BRUNO FARIAS
Data: 06/10/2025 09:52:04-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

 Documento assinado digitalmente
MARILIA SANTOS STELMACH
Data: 06/10/2025 19:00:42-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

NA



Relatorio analise Estudo de Impacto de Vizinhança

Responsável Técnico: Jéssica Schmitt

Setembro 2025

12

1. Justificativa

O presente laudo tem como objetivo de realizar uma análise técnica do estudo de impacto de vizinhança do empreendimento a ser implantado na Rua Otto Eduardo Lepper, Saguacu, Joinville a pedido dos moradores, que consiste em apresentar informações aos moradores diretamente afetados com a adequação dos dados levantados, a suficiência das medidas propostas e o atendimento às exigências legais e técnicas.

2. Caracterização do Imóvel:

2.1 Identificação do Imóvel

Logradouro: Otto Eduardo Lepper, Nº 225 – Saguacu – Joinville.

Área Total do imóvel : 1.326,93 metros quadrados.

O imóvel está localizado nas coordenadas UTM X= 715605.446 E, Y=7089367.354N, inserido no município de Joinville.

3. Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança

3.1 Implantação do Empreendimento

No imóvel objeto do estudo, está prevista a construção de um edifício multifamiliar de 6 pavimentos, totalizando 34 unidades habitacionais.

No item referente à Implantação do Empreendimento o EIV analisado não apresenta informações adequadas e detalhadas sobre o projeto arquitetônico. Não foram disponibilizadas plantas, cortes, fachadas ou descrição detalhada da edificação, constando apenas a indicação genérica do número de andares e de unidades habitacionais e o cronograma da implantação podendo comprometer a análise técnica da vizinhança.

3.2 Uso do Solo

No item referente ao Uso do Solo, o estudo analisado menciona a Lei de Ordenamento Territorial de Joinville (Lei Complementar nº 470/2017), enquadrando o imóvel exclusivamente no Setor Especial de Interesse Público (SEIP). Na Figura 10, apresenta-se o quadro urbanístico do zoneamento,

13

indicando a permissão para o uso multifamiliar e a possibilidade de seguir os índices urbanísticos correspondentes a este zoneamento.

Contudo, verifica-se que a análise do EIV não considerou de forma adequada o disposto no Artigo 15 da Lei Complementar nº 470/2017, o qual determina que: "Quando uma Área, Setor ou Faixa se sobrepor ou interceptar área pertencente a uma Unidade de Conservação ou sua zona de amortecimento, prevalecerão os zoneamentos e índices urbanísticos estabelecidos em seu respectivo Plano de Manejo ou, na sua ausência, pelo que definir seu Conselho Gestor, dentro dos objetivos da Unidade de Conservação."

Diante disso, o imóvel em questão se encontra em **zona de amortecimento** de uma Unidade de Conservação, devendo-se observar **integralmente** as disposições do Plano de Manejo da UC do Morro do Boa Vista.

Na página 22 do estudo do EIV apresenta a classificação de usos do solo na área de influência direta, entre serviços e comércio e descreve que o zoneamento é favorável a implantação do empreendimento.

Entretanto, deve-se destacar que a área em estudo está inserida em Unidade de Conservação, estando, portanto, sujeita às normas estabelecidas pelo respectivo Plano de Manejo. De acordo com o referido Plano, o zoneamento aplicável é o Setor Especial de Interesse Público (SEIP), conforme descrito no Quadro 13 do documento de gestão da UC. Esse zoneamento define a destinação prioritária das áreas para equipamentos públicos urbanos de educação, desenvolvimento tecnológico e inovador, lazer, cultura, saúde, terminais de transporte coletivo, assistência social, administração e serviços públicos.

Dessa forma, verifica-se incompatibilidade entre o uso pretendido pelo empreendimento e as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo Plano de Manejo da Unidade de Conservação mesmo o gabarito permitindo uma altura de até 15 metros (5 pavimentos), o que implica necessidade de

14

adequação ou de manifestação expressa do órgão gestor da UC quanto à possibilidade de instalação.

3.3 Equipamentos comunitário

O empreendimento em análise prevê a implantação de 34 unidades habitacionais, o que representa um aumento expressivo no adensamento populacional da área de influência direta.

Embora o estudo técnico tenha registrado a existência de diversos equipamentos comunitários já instalados e a Prefeitura tenha se manifestado no sentido de que o acréscimo populacional não gerará impacto relevante sobre tais equipamentos, observa-se que não foi exigida a apresentação de contrapartidas ou medidas compensatórias por parte do empreendedor.

Essa ausência de previsão de contrapartida configura uma fragilidade na análise, visto que o incremento populacional decorrente de 34 novas unidades inevitavelmente amplia a demanda sobre infraestrutura pública de saúde, educação, lazer e transporte coletivo. Ainda que atualmente exista capacidade de atendimento, a pressão cumulativa de novos empreendimentos pode comprometer a qualidade dos serviços no médio e longo prazo.

Dessa forma, recomenda-se que sejam avaliadas medidas de mitigação ou compensação proporcionais ao porte do empreendimento, a fim de garantir a manutenção da qualidade dos serviços comunitários e evitar sobrecarga futura nos equipamentos públicos existentes.

3.4 Equipamentos Urbanos

3.4.1 Pavimentação

Referente a pavimentação, mencionaram que existe porém afirmaram que as condições das vias estão razoáveis sem apresentar a capacidade de suporte das vias existentes, a necessidade de reforço na pavimentação qualquer contrapartida para a implantação do empreendimento com o aumento significativo no volume de tráfego de veículos no local. Sem ainda mencionar que através do parecer técnico nº 0021115211, o empreendedor deverá recapar a via com material asfáltico do início da via até o empreendimento.

Referente ao alargamento da rua como mencionado no parecer da prefeitura, não será viável por questões de desapropriações e muros de contenções.

O estudo deve prever o impacto em sua implantação e operação do empreendimento, neste avaliaram apenas o fluxo de veículos, vagas de estacionamento após estar concluída a obra, não se atentaram com o impacto que terá para a área com movimentos de máquinas e caminhões na implantação e o período que afetará aos moradores e a área de conservação próxima, pois neste estudo não houve qualquer levantamento de fauna ou impacto para esta região. Devendo apresentar quais as medidas mitigatórias que serão realizadas para este movimento de caminhões e máquinas.

3.4.2 Drenagem

Conforme manifestação da Prefeitura, foi solicitado ao empreendedor que apresente estudo específico sobre a capacidade do sistema de drenagem da via de acesso, uma vez que o acréscimo de impermeabilização decorrente da implantação do empreendimento pode comprometer a eficiência da drenagem existente, aumentando a possibilidade de alagamentos localizados e erosão das vias públicas.

Deve – se atentar se o estudo de capacidade de drenagem foi encaminhado ao órgão competente para a análise e aprovação.

3.4.3 Energia e água

O estudo apresenta que as concessionárias responsáveis (água e energia elétrica) emitiram parecer favorável quanto à viabilidade de atendimento ao empreendimento após sua implantação, considerando a demanda adicional das unidades habitacionais.

Entretanto moradores já relatam problemas recorrentes de abastecimento de água, incluindo períodos de desabastecimento, bem como oscilações na rede elétrica. Tais situações já indicam fragilidade na capacidade atual da infraestrutura, o que pode ser agravado tanto pela fase de obras (alto consumo

16

de água e energia para execução da construção) quanto pela ocupação definitiva.

O estudo limitou-se a analisar a viabilidade apenas após a conclusão do empreendimento, não apresentando avaliação sobre os impactos imediatos da fase de implantação, quando haverá uso intensivo de recursos (água e energia) pela obra. Assim sendo, necessário o empreendedor apresentar medidas mitigatórias.

3.4.4 Patrimônio natural e cultural

O imóvel está a uma distância de 7 metros de uma unidade de conservação, nomeada como Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Morro do Boa Vista com grande relevância paisagística e ecológica criada com o objetivo de proteger amostra do bioma Mata Atlântica e abriga ecossistemas com expressiva diversidade de fauna e flora e área verde em meio ao conjunto urbano.

No estudo apresentou apenas os dados de imóveis tombados pelo valor histórico e cultural sem ao menos mencionar sobre o patrimônio natural.

3.4.5 Ruidos

O estudo de impacto de vizinhança apresentou medições de ruído ambiental realizadas na área de influência direta, as quais indicaram que, em alguns pontos, os níveis sonoros já ultrapassam os limites estabelecidos pela legislação vigente (acima de 50 dB para áreas residenciais no período diurno). É relevante ressaltar que as medições foram feitas sem qualquer intervenção na área do empreendimento, mostrando que com as obras, poderão aumentar esses níveis sonoros prejudicando a vizinhança e a fauna local por conta de estar próximo a unidade de conservação.

3.4.6 Vibração, periculosidade e riscos ambientais

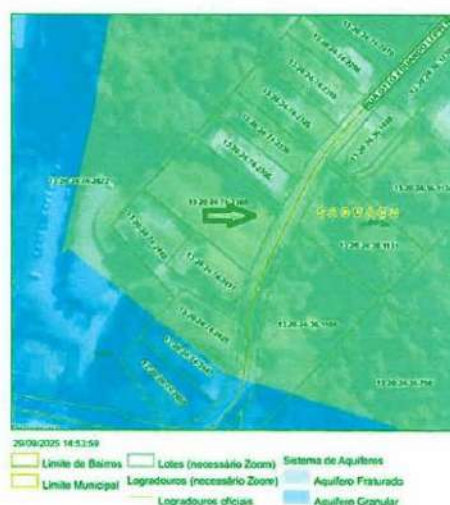
No item 6.2 do estudo, tratam sobre as vibrações durante a obra de instalação através do estaqueamento e concretagem e mencionam que podem acarretar incômodos passageiros a vizinhança e que a metodologia a ser adotada pouco impactará a vizinhança.

17

A área onde será implantado já houve casos registrados de movimentação de terras afetando algumas residências com isso pede-se ao empreendedor se o caso ainda não apresentou ao órgão competente que elabore o Laudo de vistoria cautelar serve para documentar o estado pré-existente (trincas, rachaduras, infiltrações, estado estrutural etc.) e, assim, prevenir conflitos caso apareçam danos durante ou após a obra, fica possível comprovar se já existiam ou se foram causados pela construção e a necessidade de avaliação criteriosa quanto à estabilidade do terreno, especialmente diante do adensamento construtivo proposto.

Ainda neste item, não apresentaram quaisquer riscos ambientais para a área do empreendimento, principalmente associado a movimentação de solo em área de risco geológico alto.

No empreendimento, segundo o sistema geo da prefeitura, o sistema de aquífero predominante é chamado por aquífero fraturado que é aquele sistema hidrogeológico caracterizado por baixa capacidade de armazenamento e alta vulnerabilidade à contaminação. A água fica armazenada entre as fissuras das rochas ígneas (magmas) e metamórficas (formado por outras rochas).



Com a implantação do empreendimento e por estar em zona de amortecimento a proteção dos aquíferos é de grande relevância, pois possuem

papel fundamental no equilíbrio ambiental e da manutenção dos cursos hídricos. Neste caso, recomenda – se implantar medidas preventivas como monitoramento da qualidade de água subterrânea, controle de resíduos e efluentes.

Ainda, neste item , Segundo o geo da prefeitura de Joinville o imóvel esta em áreas prioritárias de conservação do plano da mata atlântica que tem por objetivo proteger os remanescentes florestais e a conservação da biodiversidade recomenda – se conforme o quadro na pagina 100 do plano , nas áreas urbanas de proteção ambiental (AUPA) onde o empreendimento esta localizado , área urbana de proteção ambiental: regiões que apresentam grandes fragilidades ambientais,caracterizando-se por áreas acima da isoipsa 40, consideradas reservas paisagísticas que necessitam de grandes restrições de ocupação para efetiva proteção, recuperação e manutenção; se não ocorrer as restrições de novas ocupações implantar medidas mitigadoras e compensatórias adequadas para minimizar impactos à fauna, flora e aos recursos hídricos locais, garantindo que os objetivos de conservação do Plano Municipal da Mata Atlântica sejam respeitados que no estudo não foram apresentados.

4. Matriz de Impacto

Estão descritas em cada item acima .

5. Considerações finais

Este relatório teve como finalidade a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com revisão detalhada do estudo e das legislações pertinentes. Constatou-se que o empreendimento é permitido pelo zoneamento, obedecendo ao Plano de Manejo do Morro do Boa Vista, com altura máxima de 15 metros, correspondendo a aproximadamente 5 pavimentos.

Entretanto, os usos previstos para esta área são voltados a serviços públicos, não abrangendo plenamente a finalidade do empreendimento. Adicionalmente, a área situa-se em zona de amortecimento da unidade de

19



conservação, possui grande relevância ecológica e está localizada em área prioritária de conservação, conforme o Plano da Mata Atlântica.

Conclui-se que, mediante a adoção das medidas compensatórias indicadas e o cumprimento das normas legais vigentes, o empreendimento pode ser considerado tecnicamente viável, minimizando os impactos sobre a vizinhança e o meio ambiente

6. Assinatura Técnica



Documento assinado digitalmente
JESSICA



20

**ALGUNS REGISTROS FOTOGRÁFICOS REALIZADOS PELOS MORADORES DA RUA
OTTO EDUARDO LEPPER**



29

A via é estreita e sem local apropriado para manobras, situação que obriga veículos de grande porte, como o caminhão da coleta seletiva, a subir ou descer de ré, evidenciando a limitação da rua para suportar o aumento de tráfego previsto com o novo empreendimento.

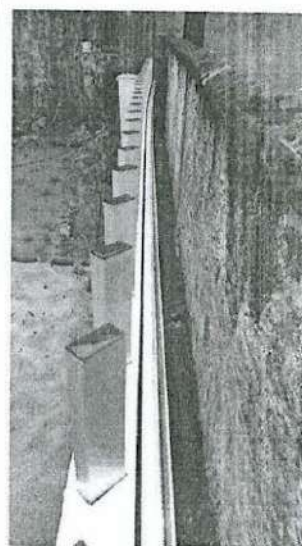
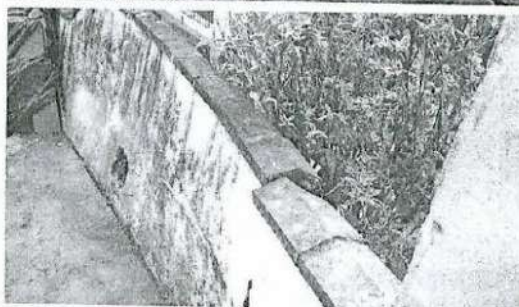


A foto mostra um veículo que, ao tentar fazer a volta na rua, caiu no terreno de um morador, demonstrando a falta de área para manobra.



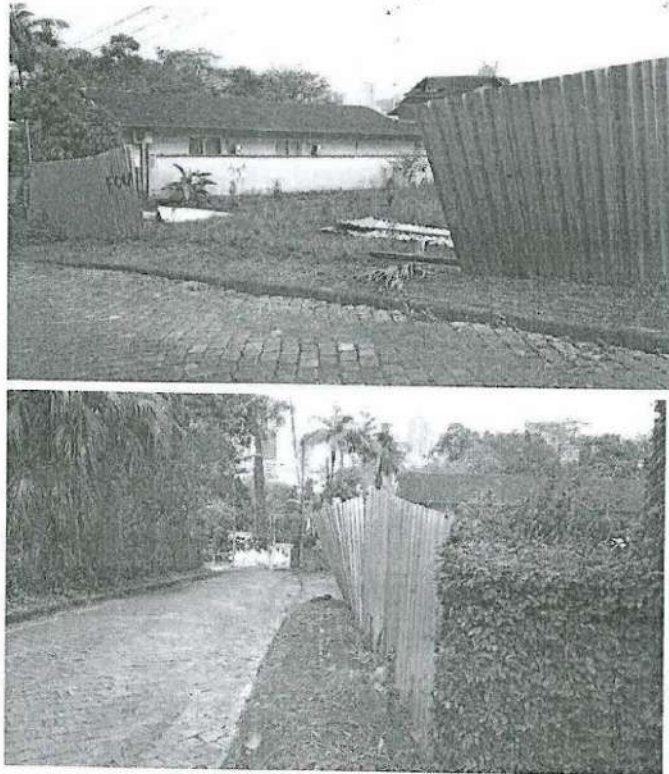
Em períodos de maior movimentação, como durante feirões e outros eventos realizados pela Prefeitura, o estacionamento de veículos em ambos os lados da rua impede o trânsito normal, dificultando especialmente o acesso dos moradores às suas residências.

22



A limitação de espaço para manobras na rua tem causado prejuízos materiais aos moradores, com muros e portões danificados por carros e caminhões que tentam realizar manobras em local inadequado.

23





INFORMAÇÃO SEI Nº 0022718117/2024 - SEPROT.UPC

Joinville, 06 de setembro de 2024.

VERIFICAÇÃO DE RISCO GEOLÓGICO

Logradouro	
Rua Otto Eduardo Lepper, 217	
Proprietário do terreno (SimGeo)	
VILMA ANA KESSLER DE MORAES	13-20-24-74-2410
PAOLA HELENA KESSLER DE MORAES	
NATALIA ANDREZA KESSLER DE MORAES	
COMPANHIA FABRIL LEPPER	13-20-24-74-2622

Preliminar de Risco PMJ

Risco

- Alto
- Médio
- Baixo
- Lotes Urbano
- Curva de nível 1:5.000
- Limite Municipal

Data da vistoria	03/09/2024
Ocorrência Defesa Civil	1309/2011
Coordenadas	715574/7089368

UNIDADE DE ANÁLISE	
Encosta	
Inclinação média do setor	11-20°
Tipos de moradias	Alvenaria

CONDICIONANTES	
Encosta natural	
Altura máx: 115 m - Inclinação: 20-30° - Dist. das moradias: 0 m da base / 377 m do topo	
Talude de corte	
Altura máx: 5 m - Inclinação: 40-50° - Dist. das moradias: 12 m da base / 5 m do topo	
ÁGUA	
Concentração de água de chuva em superfície	
Sistema de drenagem superficial	Precário

VEGETAÇÃO NA ÁREA OU PROXIMIDADES	
Vegetação rasteira (arbustos, gramíneas, etc)	

EVIDÊNCIAS DE MOVIMENTAÇÃO (feições de instabilidade)	
Trincas na moradia	
Trincas no muro	
Degraus de abatimento	

TIPOS DE PROCESSOS DE INSTABILIZAÇÃO ESPERADOS OU JÁ OCORRIDOS	
Escorregamento em talude de corte	
Solapamento ou subsidência	

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE RISCO	
--------------------------------------	--

Informação 0022718117

SEI 20.0.072521-4 / pg. 1

25

Suscetibilidade: Muito Alta e Vulnerabilidade: Média

RISCO ALTO - R3

Observa-se a presença de significativa(s) evidência(s) de instabilidade (trincas no solo, degraus de abatimento em taludes, etc.)

Mantidas as condições existentes, é perfeitamente possível a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Há fraturas e abaulamento no chão e fraturas no muro indicando forte movimentação no passado e, a julgar pelos pequenos reparos feitos, elas estão lentamente abrindo indicando movimentação lenta do solo.

O talude feito na lateral da casa para a construção de um estacionamento apresenta inclinações entre 40° e 50° sendo que a partir de 30° a estabilidade tende a diminuir muito. Há degraus de abatimento em quase toda a extensão do talude que indicam que está ocorrendo movimentação.

A julgar pelas fraturas, o limite da movimentação é quase sob a casa, mas como esta apresenta bom padrão construtivo ela não está em risco.

Entretanto toda a lateral do terreno que abrange a garagem, calçadas, canil e churrasqueira estão com alto risco de deslizamento.

Portanto indica-se interditar os fundos da casa e notificar para não permanecer nos fundos da casa e no estacionamento durante chuvas fortes. Notificar também para efetuar contenção de talude.

FOTOS



Fraturas com deslocamento



Chão abaulado indicando movimentação



Muro de gabião apenas no começo da base do talude. No restante não há contenção.



Degrau de abatimento indicando movimentação



Documento assinado eletronicamente por **Andre Rafael Possani, Servidor(a) Público(a)**, em 06/09/2024, às 13:45, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0022718117** e o código CRC **3BC2C8F1**.

Rua Caçador, 112 - Bairro Anita Garibaldi - CEP 89203-610 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

20.0.072521-4

0022718117v5

FAUNA LOCAL - ALGUNS REGISTROS FOTOGRÁFICOS REALIZADOS PELOS
MORADORES



Tucano-de-bico-verde (*Ramphastos dicolorus*) – espécie típica da Mata Atlântica registrada por moradores



Bombeiros Voluntários de Joinville @bvsc_joinville · Apr 10, 2024

Ocorrência: 10/04 - 00h09 - Captura de Animal/Cobra

Localização: Rua **Otto Eduardo Lepper**, 221 - Bairro: Saguacú

30



Bombeiros Voluntários de Joinville @bvsc_joinville · Dec 27, 2020

Ocorrência: 27/12 - 08h28 - Captura de Animal/Cobra

Localização: Rua **Otto Eduardo Lepper**, 217 - Bairro: Saguacú

É comum o avistamento de cobras nas calçadas e na via pública da Otto Eduardo Lepper, inclusive os registros de captura de cobras pelos Bombeiros Voluntários de Joinville, referem-se a imóveis que fazem divisa com o terreno do empreendimento.



sagui-de-tufos-brancos (*Callithrix jacchus*)



jacupemba (*Penelope superciliosus*), também conhecida como jacu



Gambá-de-orelha-preta (*Didelphis aurita*)



Saíra-sete-cores (*Tangara seledon*), Sanhaçu-cinzento (*Tangara sayaca*), saíra-azul (*Dacnis cayana*) e Gaturamo-verdadeiro (*Euphonia violacea*)

32



Cutia (*Dasyprocta azarae*)



Tamanduá



Esquilo



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25		Nº 14	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.			
Nome:	JULIANA		
E-mail:	[Redacted]		
Endereço:	[Redacted]		
Instituição:	Cargo:		
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☒ Apenas constar em ata		
Assunto ou manifestação completa: O empreendimento está sendo projetado em área historicamente de residências unifamiliares, em rua estreita, sl curvo e morro. Está sendo considerado o fator de sombreamento nos imóveis vizinhos? Excesso de umidade na região? Não foi considerado tratar-se de uma rua estreita, sl acostamento e em más condições devido intervenções da Cia. Águas de Joinville e de outros desmembramentos			

registrados.

Ainda há de ser considerado o número recorrente de falta de água, oscilação de energia, e região desassistida de acesso de qualidade a rede de internet.

A Rua não tem rotula ou espaço p/ retorno, por ser morro os veículos sobem até o fim da Rua, inclusive veículos pesados causando acidentes.

Minha casa foi ^{alvo} objeto de acidente de caminhão e carro manobrando, resultando em queda do muro.

O prédio para a região é de grande porte, relativamente inadequado.



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25		Nº 15	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.			
Nome:	Seniffer		
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:	-	Cargo:	-
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata		
Assunto ou manifestação completa: Foi apresentado que teriam encontra-se já terra planado e suprimida a vegetação. As licenças necessárias para isso foram emitidas? Entende-se que asfalto até a metade da rua atende o impacto na rua com tráfego de veículos pesados durante a obra? Asfalto é indicado mesmo para área de UC com tráfego de animais?			

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25		Nº 16	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.			
Nome:	Alceu		
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:		Cargo:	
Assinale:	☐ Desejo falar ☐ Moderador deve ler ☒ Apenas constar em ata		
Assunto ou manifestação completa: Impacto ambiental e Urbano em área de conservação e Poluição Visual.			



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/2025				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência. Nº 17				
Nome:	Emio			
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:	/ /		Cargo:	
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: A área tem histórico de deslizamentos, e laudo da defesa civil classifica os fundos do terreno como de alto risco geológico. O estudo de impacto de vizinhança reconhece solo instável (depósitos coluvionares), mas não apresenta laudo geotécnico nem medidas de contenção ou drenagem. Qual o impacto da declividade e da terraplanagem sobre o risco geológico existente e os imóveis vizinhos? Solicito que seja exigido laudo geotécnico completo, com análise de estabilidade, drenagem e medidas preventivas para minimizar o risco de movimentação de solo.				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência. Nº 18				
Nome:	Jenia			
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:	/ /		Cargo:	
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa: O estudo de impacto de vizinhança é superficial e não apresenta comprovação técnica quanto à segurança dos imóveis vizinhos. Não há mapeamento dos imóveis limítrofes nem avaliação de riscos estruturais, conforme exige a legislação do EIV. Solicito que seja exigida avaliação técnica de riscos à integridade física e patrimonial dos imóveis vizinhos, com vistoria cautelar obrigatória em todos os imóveis da rua antes do início das obras, e que essas informações constem no EIV e no processo de licenciamento.				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO		 Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25			
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.		Nº	19
Nome:	Abdon		
E-mail:		Telefone:	
Endereço:			
Instituição:	Cargo:		
Assinale:	☐ Desejo falar ☒ Moderador deve ler ☐ Apenas constar em ata		
Assunto ou manifestação completa: O EIV afirma que o empreendimento não causará impacto significativo no trânsito local, porém essa conclusão não condiz com a realidade. O próprio estudo prevê acréscimo de, no mínimo, 2 veículos por unidade, o que representa cerca de 68 novos carros circulando na rua Otto Eduardo Kipper - via estreita, íngreme e sem saída. Questões: Como será gerenciado o tráfego nos horários de pico (antes das 8h e após às 17h), considerando que já há → (tenho) →			

filas na interseção com a rua Leopoldo Kipper que não possui semáforo? Solicito: que o empreendimento apresente estudo complementar de impacto viário, com simulação de tráfego real nos horários de pico e medidas mitigadoras de forma a evitar agravamento do congestionamento.



**AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO**



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

Data: 09/10/25

Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.

Nº 20

Nome: Gabriel

E-mail:

Telefone:

Endereço:

Instituição:

Cargo:

Assinale: () Desejo falar (x) Moderador deve ler () Apenas constar em ata

Assunto ou manifestação completa: Desde 2022, após a substituição das redes pela Companhia Águas de Joinville, são recorrentes as interrupções no abastecimento de água na rua Otto Eduardo Bepper, especialmente durante o dia. Em uma visita técnica, um funcionário da própria Companhia informou que há problema no equipamento que bombeia água para o morro. Já foram abertos protocolos e ouvidoria junto à CAT, mas a situação persiste. Questiono como será ~~garantido~~ garantido o abastecimento adequado de água diante do sobrecarga ~~de~~ que o novo empreendimento trará? Solicito que a CAT se manifeste formalmente no processo EIV apresentando → (verso)

laudo técnico sobre a situação, para evitar agravamento da falta de água para os moradores da rua.



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
Data: 09/10/25							
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.						Nº 21	
Nome: André							
E-mail:				Telefone:			
Endereço:							
Instituição:				Cargo:			
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa:							
Acho que é uma rua muito estreita, Rua sem Saída, e Abertura para outros empreendimentos no local. que mantém até hoje essa Avenida de Preservação.							

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
Data: 09/10/25							
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.						Nº 22	
Nome: Leonel							
E-mail:				Telefone:			
Endereço:							
Instituição:				Cargo:			
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa:							
A Rua é estreita, de difícil acesso, não tem rotatória de retorno, como está já é difícil para os moradores, Jungla com mais o do Bro de moradores.							



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO							
Data: 09/10/25						Nº 23	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.							
Nome: MIGUEL							
E-mail:		Telefone:					
Endereço:							
Instituição:		Cargo:					
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa:							
RUA OTTO EDUARDO CASPER							
SOU CONTRA A CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL							

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO							
Data: 09/10/25						Nº 24	
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.							
Nome: Jennifer							
E-mail:		Telefone:					
Endereço:							
Instituição:		Cargo:					
Assinale: ☒ Desejo falar ☒ Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa: ~ 40 moradores							
16 lotes							
5 baldios							
Se fôssemos recursos compraríamos o terreno.							
Se construir um prédio, abria precedente para							
mais. Adensamento populacional, inibir no Plano de							
Manejo, desenvolver Avaliar os novos moradores.							



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência. N° 25				
Nome: REINALDO				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
Queremos que de Publicidade da Ata de Hate da Audiência Pública (EIV) No Site da Prefeitura				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 09/10/25				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência. N° 26				
Nome: Mª de glória				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: ☒ Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				
O impacto de mobilidade urbana já é um problema na rua Zule visto isto é uma comprovação de inevitabilidade futura, tendo em vista a situação futura. Além da saída e entrada de veículos a alle dificultada.				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO							
Data: 09/10/2025							
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.						Nº 27	
Nome: Emio							
E-mail:				Telefo			
Endereço:							
Instituição:		U		Cargo:			
Assinale: ☒ Desejo falar		() Moderador deve ler		() Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa:							
SOBRE SOMBREAMENTO NAS CASAS pelo Empreendi-							
mento.							