



Estudo de Impacto da Vizinhança <eiv@joinville.sc.gov.br>

EIV Rua Otto Eduardo Lepper (Processo nº 32346/2024)

Marília Stelmack

15 de outubro de 2025 às 08:23

Para: eiv@joinville.sc.gov.br, sepur.upl@joinville.sc.gov.br

Bom dia,

Encaminho em anexo minha manifestação referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento localizado na Rua Otto Eduardo Lepper, nº 225, bairro Saguau.

Aproveito para solicitar informação sobre o prazo para que a ata da audiência pública, realizada em 09/10, seja juntada ao processo, bem como o prazo para inclusão das manifestações e respectivas respostas por parte do empreendedor, considerando que nenhum questionamento apresentado pela comunidade durante a audiência não foram respondidos na ocasião.

Desde já, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,
Marília Santos Stelmack



Manifestação – EIV Rua Otto Eduardo Lepper (Processo nº 32346_2024) protocolar (1).pdf
507K

Manifestação – EIV Rua Otto Eduardo Lepper (Processo nº 32346/2024)

Eu, Marília Santos Stelmack, moradora da Rua Otto Eduardo Lepper, apresento esta manifestação à Comissão Técnica de Análise de EIV da Secretaria de Planejamento Urbano – SEPUR, para que seja considerada na análise do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Edifício Residencial Rua Otto Eduardo Lepper, nº 225, protocolado sob o nº 32346/2024.

1. Da irregularidade procedimental quanto aos prazos de análise do EIV

De acordo com o Art. 5º da Lei Complementar nº 336/2011, que regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no Município de Joinville, a Comissão Técnica Multidisciplinar possui o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos para efetuar a análise técnica do estudo apresentado. O mesmo dispositivo determina que eventuais exigências de complementação ao empreendedor devem ocorrer nos primeiros 30 (trinta) dias, conforme segue:

Art. 5º (...)

I – exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros 30 (trinta) dias do prazo da análise técnica;

§1º – As exigências ao empreendedor (...) suspendem o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas ou realizadas no prazo de 60 dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a Comissão Técnica Multidisciplinar julgar pertinente a prorrogação do prazo.

O Estudo de Impacto de Vizinhança em questão foi protocolado em julho de 2024 e tramitou com sucessivas manifestações e complementações entre outubro de 2024 e agosto de 2025, conforme consta nos próprios documentos públicos do processo (processo nº 32346/2024).

Entretanto, em nenhum dos ofícios emitidos pela SEPUR há menção expressa à suspensão ou à **prorrogação formal do prazo de análise**, tampouco foi publicado ato administrativo específico da Comissão Técnica justificando ou prorrogando o prazo legal.

Observa-se que, durante a tramitação, diversas exigências foram repetidas em ofícios sucessivos, indicando que a SEPUR reiterou pedidos já formulados anteriormente, sem evolução técnica expressiva no processo.

Em mais de um ano de análise, foram emitidos sete (7) ofícios de complementação pela SEPUR e apresentadas seis (6) versões do estudo pelo empreendedor, evidenciando prolongamento indevido e descumprimento do prazo legal de 60 dias.

Importante destacar que os ofícios de complementação emitidos pela SEPUR configuram atos de instrução processual, destinados apenas à solicitação de informações adicionais, não se confundindo com atos decisórios capazes de interromper ou prorrogar legalmente o prazo de análise. Assim, tais ofícios não produzem o efeito jurídico de prorrogação, conforme determina o §1º do art. 5º da LC nº 336/2011.

Tabela técnica de análise dos prazos				
Etapa	Data	Situação	Contagem do prazo da SEPUR	Observação
Protocolo do EIV	28/06/2024	Início da análise	Dia 0	—
1ª manifestação SEPUR (pedido de complementação)	26/07/2024	Pedido de complementação	28 dias corridos utilizados	Dentro do prazo de 60 dias. Suspende a contagem a partir daqui.
1º complemento do empreendedor	23/09/2024	Resposta respondida	Prazo suspenso de 59 dias (sem contar para SEPUR)	Contagem da SEPUR é retomada.
2ª manifestação SEPUR	08/10/2024	Novo pedido de complementação	15 dias (total: 43 dias usados)	Próxima do limite dos 60 dias totais de análise. Suspende novamente.
2º complemento (resposta às 2ª e 3ª manifestações)	06/11/2024	Resposta apresentada	Prazo suspenso de 29 dias	Retoma contagem (17 dias restantes da SEPUR).
4ª manifestação SEPUR	16/12/2024	Novo pedido de complementação	40 dias após retomada (total: 83 dias utilizados)	Prazo de 60 dias extrapolado. Aqui a SEPUR excede o limite legal, sem nenhum doc. formal no processo informando a prorrogação. Suspende novamente.
3º complemento do empreendedor	17/02/2025	Resposta apresentada	Prazo suspenso de 63 dias	Retomada da contagem (mas prazo da SEPUR já vencido desde 16/12/2024).
5ª manifestação SEPUR	10/03/2025	Novo pedido de complementação	22 dias	Análise ainda ocorrendo fora do prazo legal.
4º complemento do empreendedor	05/05/2025	Resposta apresentada	Prazo suspenso de 56 dias	Retoma contagem (ainda sem respaldo legal, pois prazo já vencido).
6ª manifestação SEPUR	22/05/2025	Novo pedido de complementação	17 dias	Mantida a extrapolação do prazo legal.
5º complemento do empreendedor	22/05/2025	Resposta apresentada	—	Retomada imediata.
7ª manifestação SEPUR	21/07/2025	Novo pedido de complementação	60 dias após complemento	Novo excesso e repetição de exigências indevidas.
6º complemento do empreendedor	31/07/2025	Resposta apresentada	—	Retomada.
Liberação para audiência pública	28/08/2025	Ofício liberação para audiência	28 dias	Processo total de análise técnica durou 14 meses — muito além dos 60 dias legais.

Considerando que o prazo máximo de 60 dias corridos foi amplamente ultrapassado (excedendo 13 meses), sem qualquer ato formal de prorrogação emitido pela Comissão Técnica, verifica-se vício procedimental grave, que compromete a validade do processo administrativo do EIV e fere os princípios da legalidade e da segurança jurídica previstos na Lei Federal nº 9.784/1999 (art. 2º).

Diante disso, requer-se expressamente que esta Comissão Técnica reconheça a extrapolação do prazo legal e indefira o processo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, por violação ao art. 5º da LC 336/2011.

2. Da audiência pública e ausência de respostas

Conforme o Art. 1º do Regulamento de EIV de Joinville, a audiência pública tem por objetivo “*dirimir dúvidas, recolher críticas e sugestões referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do empreendimento*”.

Entretanto, na audiência realizada em 09/10/2025, embora os moradores tenham apresentado diversas dúvidas e manifestações formais, nenhuma pergunta foi respondida pela consultoria ou pelo empreendedor, que optaram por responder posteriormente, conforme informado pela presidência da mesa.

Compreendemos que, nos termos do regulamento, as respostas podem ser encaminhadas posteriormente; contudo, até o momento elas não foram disponibilizadas, o que prejudica diretamente o direito de manifestação informada, uma vez que o prazo de 10 dias úteis para novas manifestações está em curso sem que possamos avaliar as respostas do empreendimento.

3. Da deficiência do estudo apresentado

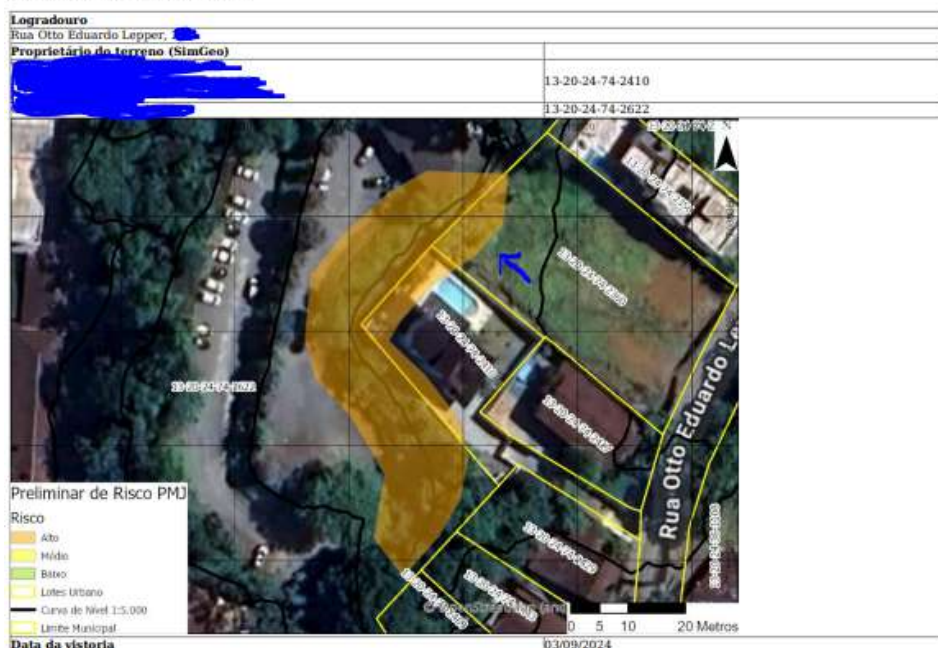
O EIV apresentado se mostra superficial e insuficiente em diversos aspectos, contendo alegações sem demonstração técnica e ausência de análises aprofundadas.

A título de exemplo:

- O estudo não mapeia os imóveis lindeiros nem demonstra a ausência de risco à integridade estrutural dos vizinhos, contrariando o que prevê a legislação municipal no art. 1º da LC 336/2011 ;
- O EIV se limita a listar equipamentos públicos existentes no entorno (escolas, unidades de saúde, áreas de lazer etc.), sem qualquer avaliação sobre sua real capacidade, estado de conservação ou suficiência para atender o acréscimo populacional que o empreendimento trará. O simples levantamento de endereços e nomes desses equipamentos não atende ao propósito da análise de impacto, que deve considerar a demanda atual e futura e a necessidade de ampliação ou reforço dos serviços públicos locais;
- Não aborda adequadamente os impactos negativos sobre o tráfego, especialmente considerando que a Rua Otto Eduardo Lepper é estreita, íngreme e sem saída, com fluxo já comprometido pela proximidade da Prefeitura e ausência de semáforo na Rua Leopoldo Lepper;
- O empreendimento está localizado em zona de amortecimento da ARIE Morro do Boa Vista, área reconhecida pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA/2020) como prioritária para conservação, mas o estudo não traz análise compatível com essa sensibilidade ambiental;
- Há histórico de instabilidade geológica na área, inclusive com memorando da Defesa Civil apontando *alto risco geológico nos fundos do terreno do empreendimento*, informação omitida no EIV;

Joinville, 06 de setembro de 2024.

VERIFICAÇÃO DE RISCO GEOLÓGICO



- O estudo de sombreamento é incompleto, limitando-se a afirmar que apenas uma residência será impactada, o que não corresponde à realidade local;
- O EIV não contempla a fauna local nem medidas mitigadoras, embora os moradores tenham apresentado registros fotográficos de diversas espécies (aves, mamíferos e répteis), não mencionadas na análise da consultoria.

Essas e outras questões foram levantadas pela comunidade local e apresentadas de forma organizada por meio de documento assinado pelos moradores da Rua Otto Eduardo Lepper e entorno, protocolado durante a audiência pública.

Requeremos que este documento seja analisado pela SEPUR e que todas as exigências, dúvidas e questionamentos nele contidos sejam devidamente considerados e respondidos no processo de análise do EIV, de modo a garantir a efetiva participação popular e o atendimento ao princípio da transparência previsto na legislação municipal.

4. Do entendimento da comunidade

Não sou contrária ao desenvolvimento urbano, mas entendo que o crescimento deve ocorrer de forma equilibrada, segura e sustentável. O EIV, como instrumento previsto em lei, deve servir para garantir a transparência e a

segurança da coletividade, especialmente em áreas de risco e de relevância ambiental.

Hoje, o estudo não cumpre esse papel: carece de informações técnicas essenciais e não apresenta medidas concretas para mitigar impactos sobre o meio ambiente, o trânsito, a segurança geológica e a vizinhança.

Muitos moradores da rua possuem financiamentos ativos e investimentos significativos em suas residências — fruto de anos de esforço. A falta de clareza e segurança quanto aos impactos do empreendimento gera preocupação real quanto à preservação do patrimônio e da integridade das famílias que aqui residem.

5. Do pedido

Diante do exposto, requeiro

1. Requer inicialmente o indeferimento do processo de análise do EIV, considerando a extrapolação do prazo legal de 60 dias corridos sem ato formal de prorrogação pela Comissão Técnica, nos termos do art. 5º da LC 336/2011;
2. Subsidiariamente, requer-se que todas as manifestações apresentadas pela comunidade na audiência pública e neste documento sejam anexadas ao processo de análise do EIV;
3. Subsidiariamente que sejam solicitadas complementações e novos estudos ao empreendedor, abrangendo:
 - Laudo geotécnico completo, com medidas de contenção e drenagem;
 - Estudo viário realista, considerando os horários de pico e o aumento de tráfego;
 - Simulação visual da paisagem e medidas mitigadoras para colisões de aves e poluição luminosa;
 - Avaliação da fauna local e dos impactos sobre a zona de amortecimento da ARIE Morro do Boa Vista;
 - Seja exigida avaliação de riscos à integridade dos imóveis vizinhos.
4. Subsidiariamente que a Comissão Técnica garanta à comunidade acesso às respostas do empreendedor antes do encerramento do prazo de manifestações, prorrogando-o, se necessário.

Joinville, 13/10/2025
Marília Santos Stelmack