

Manifestação Técnica do Empreendedor em Resposta às Contribuições da Audiência Pública

EIV – Edifício Residencial Rua Otto Eduardo Lepper, nº 225

Data da audiência: 09/10/2025

Em atenção às manifestações registradas na Ata da Audiência Pública referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Edifício Residencial da Incorporadora Gomes XIII, apresentamos as considerações técnicas e complementares a seguir, com o intuito de esclarecer os pontos suscitados e reiterar a regularidade e conformidade do empreendimento perante a legislação municipal vigente, com base nas diretrizes metodológicas da Instrução Normativa SEPUR nº 01/2024 e nos parâmetros técnicos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) (<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/estudo-previo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv/>)

O objetivo deste documento é oferecer respostas objetivas, evitando repetições de informações já avaliadas no processo e suprimindo menções que não se aplicam ao escopo do EIV. As manifestações tratadas em audiência pública foram agrupadas por tema, com o respectivo enquadramento técnico e urbanístico.

1. Aspectos Ambientais

1.1 Fauna e Flora

Esclarecemos que a fauna e flora não são abordados detalhadamente nem analisados no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança. O EIV não é instrumento de licenciamento ambiental, ele se restringe a análise urbanística conforme legislação vigente.

Ainda assim destacamos: o terreno não possuía vegetação nativa à época do levantamento técnico, sendo a área antropizada e urbanizada, sem ocorrência de espécies arbóreas protegidas ou fragmentos florestais em regeneração.

A fauna local é urbana e sinantrópica, composta por espécies amplamente adaptadas ao convívio com edificações. Não há corredores ecológicos nem rotas migratórias estruturadas sobre a área de implantação.

Durante o período de implantação do empreendimento, é natural que ocorra a debandada temporária da fauna local em razão do aumento de ruídos, movimentação de maquinário e maior presença humana. Contudo, essa alteração é pontual e transitória, não interferindo de forma direta no fluxo gênico das espécies que habitam a região. Considerando que o terreno destinado à obra encontra-se sem vegetação, os animais tendem a permanecer em seus habitats naturais nas áreas próximas onde a floresta e a vegetação estão preservadas, garantindo a continuidade dos deslocamentos e da reprodução. Dessa forma, a dinâmica populacional e o intercâmbio genético entre as espécies são mantidos, assegurando o equilíbrio ecológico e a integridade ambiental do entorno.

Ressalta-se ainda que conforme Resolução Consema 250/2024 e Resolução Consem 251/2024, edifício residencial vertical localizado em município que dispõe de Plano Diretor bem como localização em área atendida pela rede pública de coleta e tratamento de esgoto sanitário são dispensadas de licenciamento ambiental. Todos os aspectos ambientais (quando pertinentes) e construtivos são devidamente avaliados

durante o trâmite do Alvará de Construção, nos termos da legislação municipal, e não associados ao EIV.

A implantação do empreendimento categoricamente não introduz novo vetor de pressão ambiental, tampouco altera as condições ecológicas preexistentes. Trata-se, portanto, de um uso compatível e reiterativo do padrão urbano local, sem potencial de fragmentação de habitat, perda de cobertura vegetal ou alteração de rotas biológicas.

Aliás, admitir a hipótese de que um edifício residencial como este representaria ameaça à fauna local seria o mesmo que afirmar que todas as edificações já existentes na Rua Otto Eduardo Lepper, inclusive aquelas ocupadas pelos próprios manifestantes, seriam igualmente impactantes e estas deveriam ser removidas dali. Tal raciocínio conduz a lógica técnica equivocada, pois implicaria a negação de toda forma de urbanização já consolidada, o que evidentemente não se sustenta do ponto de vista científico, tampouco jurídico.

O apontamento referente ao possível impacto sobre rotas de aves é, sob o ponto de vista técnico, inverossímil. A avifauna local é composta majoritariamente por espécies urbanas generalistas, amplamente adaptadas ao convívio com edificações e atividades humanas. Não há registros de rotas migratórias estruturadas ou corredores ecológicos sobre o terreno.

Em termos mais simples, pode-se afirmar que as aves não comprometem sua capacidade e trajetória de voo diante de um edifício de seis pavimentos; as mesmas possuem notório instinto de orientação e sua adaptação supera em muito a presença de uma edificação urbana comum.

O impacto paisagístico é compatível com o padrão urbano existente, e o empreendimento contribui para a composição arquitetônica do bairro, conferindo-lhe harmonia e modernidade.

A verticalização pontual, quando realizada de forma técnica e controlada, representa a materialização dos princípios do adensamento sustentável, reduzindo a pressão por expansão horizontal e preservando as áreas verdes remanescentes do município.

1.2 Impacto na paisagem e ruído

No que se refere ao controle de ruídos, destaca-se que, o único impacto sonoro relevante ocorrerá durante a fase de obras, sendo temporário e controlado, conforme as boas práticas de construção civil e as normas de ruído urbano.

Os impactos sonoros eventualmente associados à obra serão temporários e controlados, restritos ao período de construção. Serão observadas as normas ABNT NBR 10151 e NBR 10152, bem como a Lei Complementar nº 438/2015 com adoção de horários e procedimentos adequados para minimizar incômodos.

Para fase de construção da obra, conforme legislação vigente, o limite máximo permitido para os ruídos dos serviços de construção civil é de 80dB(A) (oitenta decibéis), admitidos somente no período diurno, sendo que aos domingos e feriados o limite a ser atendido é o previsto para o respectivo zoneamento com relação ao período diurno. Com o devido monitoramento de ruído durante a obra será possível controlar o ruído gerado e tomar ações necessárias quando houver necessidade de mitigação.

Na fase de operação, o empreendimento não gera ruído significativo, uma vez que sua atividade é exclusivamente residencial e de baixa emissão sonora contínua respeitando os índices previstos para a atividade no zoneamento.

O porte do empreendimento é plenamente condizente com o zoneamento urbano e com a morfologia edificada da área de influência direta. Destaca-se que todos os pareceres municipais foram de não oposição.

2. Conformidade Urbanística e Estrutural

Desde a promulgação da Lei Complementar nº 273, de 27 de março de 1996, o imóvel onde será implantado o empreendimento encontra-se inserido em Zona de Adensamento (SE6B-01 - CR2), a qual permite expressamente o uso residencial multifamiliar vertical com até 04 pavimentos. Essa classificação urbanística visa estimular a ocupação racional do solo urbano, favorecendo o adensamento planejado em áreas dotadas de infraestrutura consolidada, com redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e sistema viário adequados.

Dessa forma, o projeto proposto está em plena conformidade com o zoneamento e as diretrizes do Plano Diretor de Joinville, não se tratando de uso excepcional ou condicionado, mas sim de uso permitido e compatível com a tipologia predominante na macrozona. A interpretação normativa vigente confirma que a implantação de edificações residenciais multifamiliares nesta zona não depende de alteração de uso nem de instrumentos urbanísticos especiais, configurando-se, portanto, como empreendimento regular e aderente às políticas municipais de adensamento sustentável.

Todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e altura máxima) estão rigorosamente dentro dos limites permitidos pelo Plano Diretor de Joinville e pela legislação edilícia municipal. Portanto, não há necessidade de ajustes ou complementações sob o aspecto urbanístico. Inclusive os parâmetros do empreendimento são menores do que o permitido pela legislação vigente.

Desta forma, não há necessidade de ajustes ou complementações sob o aspecto urbanístico. E independentemente do processo de EIV, o projeto será aprovado pelo órgão competente.

Quadro 14 - Índices urbanísticos para a Zona de Amortecimento da ARIE do Morro do Boa Vista

Setor	Gabarito (2) (4)	Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) (2)	Taxa de Ocupação (2)	Taxa de Permeabilidade (3)
Área Urbana de Proteção Ambiental – AUPA (1)	9 metros	0,1	10%	80%
Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04) (1)	9 metros	0,1	10%	80%
Setor Especial de Interesse de Conservação de Várzeas (SE-05)	9 metros	0,1	10%	80%
Setor Especial de Interesse Público (SE-02)	15 metros	2,0	60%	20%
Setor de Adensamento Prioritário 01 (SA-01)	45 metros	4,0	60%	20%
Setor de Adensamento Prioritário 02 (SA-02)	25 metros	3,0	60%	20%
Setor de Adensamento Controlado (SA-04)	9 metros	1,5	60%	20%
Setor Especial de Interesse Educacional (SE-03)	30 metros	1,0	60%	20%

Figura 01: Tabela de Índices Urbanísticos prevista no Plano de Manejo do Morro do Boa Vista para Zona de Amortecimento.

Requisitos para edificações	Índices estabelecidos na legislação	Índices aplicados no empreendimento
Coeficiente de aproveitamento do lote (CAL)	2,0	1,86
Gabarito (m)	15	14,60
Taxa de ocupação (%)	60	45,56
Embasamento (%)	70	N/A.
Recuo frontal (m)	5,0	5,0
Afastamento laterais e de fundos (m)	$(14,6 / 6) + 0,5 = 2,93$	3,73 (lat) e 3,58 (fundos)
Vaga de guarda de veículos	34	39
Vaga de carga e descarga	1	1
Vaga de visitantes (Em empreendimento residencial, destinar 5% do total de vagas.)		2

Figura 02: Tabela de Índices Urbanísticos aplicados ao empreendimento apresentados no EIV e para o setor de Aprovação de Projetos da SAMA.

3. Mobilidade e Acessibilidade

O estudo contemplou análise de tráfego e simulação de nível de serviço viário na Rua Otto Eduardo Lepper, conforme metodologia reconhecida e em consonância com a Instrução Normativa SEPUR nº 01/2024.

Os resultados demonstraram tráfego estável e fluido, mesmo com a adição da nova demanda veicular.

O empreendimento prevê área interna para estacionamento e manobra de veículos, evitando interferências no fluxo da via pública, e segue integralmente as normas da ABNT NBR 12.721 e diretrizes municipais de mobilidade.

O alargamento ou pavimentação integral da via não foi indicado pelo órgão responsável como medida mitigatória, motivo pelo qual não constitui contrapartida aplicável ao caso.

Foi realizado estudo específico de manobrabilidade, a partir do qual se definiu o recuo frontal e o dimensionamento das áreas internas de estacionamento.

O tema mais recorrente nas manifestações refere-se ao tráfego e à largura da via. O Estudo de Impacto de Vizinhança avaliou detidamente a capacidade de suporte da Rua Otto Eduardo Lepper e concluiu que o nível de serviço viário permanecerá estável (nível A), mesmo após a implantação do empreendimento.

O quantitativo de vagas de estacionamento é de 39 veículos. Até a entrada do empreendimento a largura da via permite a passagem de 2 carros (sentido centro – bairro e bairro – centro).

4. Aspectos Geotécnicos e Construtivos

O lote não se encontra em área de risco geotécnico nem sobre a cota 40, conforme verificação da Defesa Civil e da SAMA.

Não foi solicitada apresentação de laudo geológico complementar, considerando a inexistência de condicionantes ambientais ou geotécnicos críticos.

As fundações e contenções serão executadas conforme as normas NBR 6122 (Fundações) e NBR 11682 (Estabilidade de Taludes), com ART específica e acompanhamento técnico. Ressalta-se que, atualmente, a engenharia dispõe de diversas alternativas e tecnologias consolidadas para assegurar a estabilidade geológica das áreas de implantação, incluindo métodos modernos de contenção,

drenagem e monitoramento. Tais soluções permitem a adequação segura do terreno às condições naturais locais, reduzindo significativamente riscos de instabilidade e garantindo o cumprimento das exigências técnicas e ambientais aplicáveis.

Serão adotadas medidas de drenagem superficial e estabilidade de solo, garantindo a integridade dos imóveis vizinhos.

O controle técnico rigoroso garante a segurança geotécnica e estrutural do empreendimento e da vizinhança. Conclusão: não há risco geotécnico associado à implantação.

Questões de solo e terraplanagem estão em análise diretamente com a SAMA, não sendo objeto do EIV.

Quaisquer danos às edificações vizinhas eventualmente decorrentes das atividades construtivas serão integralmente reparados pela construtora, conforme as boas práticas de engenharia e a responsabilidade civil inerente à execução da obra.

Cabe destacar, entretanto, que não se prevê a ocorrência de tais danos, uma vez que o método executivo adotado será de baixo impacto, com monitoramento técnico permanente, controle de vibrações e escavações confinadas, de modo a preservar a estabilidade das estruturas lindeiras e eliminar riscos de recalques diferenciais ou interferências indesejadas.

5. Infraestrutura de pavimentação

De acordo com as manifestações emitidas pelos órgãos municipais competentes, a única contrapartida formalmente definida para o empreendimento é a implantação de ponto de ônibus, devidamente prevista em projeto e tecnicamente exequível.

Não há exigência de obras adicionais de pavimentação, drenagem ou alargamento viário, uma vez que tais intervenções não foram apontadas como medidas mitigatórias necessárias pela SEPUR ou demais órgãos técnicos.

Ainda assim, o empreendedor compromete-se a elaborar um plano de execução de obras que contemple as condições específicas do entorno, incluindo a inclinação da via, as larguras existentes e a dinâmica local de tráfego, de forma a garantir a segurança operacional, o ordenamento viário e a adequada conservação do pavimento durante todo o período de implantação do empreendimento.

Destacamos que, em observância aos princípios da Lei da Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874/2019), as medidas e contrapartidas impostas ao empreendedor devem guardar proporcionalidade e coerência com o porte e o impacto efetivo do empreendimento. Dessa forma, não se justifica a exigência de pavimentação integral da via, uma vez que o EIV demonstrou impacto viário de baixa magnitude, plenamente absorvível pela infraestrutura existente.

Todavia, o empreendedor assume o compromisso de realizar a recuperação dos trechos compreendidos entre o início da pavimentação em paralelepípedo e a testada do empreendimento, limitada às áreas eventualmente danificadas pelo tráfego de veículos e maquinário durante a fase de obras, garantindo a adequada recomposição do pavimento e das condições originais da via.

Importante salientar que todas as atividades construtivas serão realizadas integralmente dentro dos limites do imóvel, não havendo previsão de ocupação ou interferência na faixa de domínio público para a execução de fundações, movimentação de terra, armazenamento de materiais ou circulação de equipamentos.

Serão adotadas boas práticas de canteiro de obras, garantindo o controle de resíduos, o isolamento físico da área de intervenção e a manutenção das condições de segurança e mobilidade na via pública, de modo que o processo construtivo não cause obstruções, danos ou prejuízos ao tráfego local nem às propriedades vizinhas.

7. Sombreamento, insolação e privacidade

Foram realizadas simulações de insolação e sombreamento conforme metodologia definida na Instrução Normativa SEPUR nº 01/2024 e nos parâmetros técnicos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) (<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/estudo-previo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv/>).

O estudo comprovou que as sombras projetadas são pontuais e de curta duração, sem comprometer a insolação mínima das edificações vizinhas.

O projeto respeita todos os afastamentos obrigatórios e garante ventilação, iluminação natural e privacidade adequadas, em conformidade com a legislação edilícia e a Instrução Normativa SEPUR nº 01/2024.

Portanto, não há necessidade de complementação técnica neste item.

8. Aspectos Socioeconômicos

O empreendimento está inserido em área urbana plenamente consolidada, caracterizada por edificações verticais de médio e alto padrão e infraestrutura completa, o que assegura sua integração harmônica ao tecido urbano existente.

Seu impacto paisagístico é compatível e coerente com o entorno, contribuindo para a modernização arquitetônica e a requalificação visual do bairro, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Joinville.

Sob o ponto de vista socioeconômico, o projeto gera empregos diretos e indiretos, estimula o comércio e os serviços locais e amplia a arrecadação municipal por meio de tributos como IPTU e ITBI, fortalecendo a economia urbana.

Não se verifica potencial de exclusão social, visto que o bairro apresenta padrão urbanístico e socioeconômico consolidado, com alta disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.

Dessa forma, o empreendimento cumpre integralmente a função social e sustentável da propriedade urbana, conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), atuando como agente de requalificação urbana e dinamização econômica, sem comprometer a harmonia paisagística, o equilíbrio ambiental ou a qualidade de vida da vizinhança.

9. Considerações Finais

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi elaborado em estrita conformidade com a Instrução Normativa SEPUR nº 01/2024, que define diretrizes metodológicas, parâmetros de análise e estrutura mínima do estudo.

Reitera-se que o empreendimento obteve todos os pareceres técnicos favoráveis emitidos pelos órgãos municipais competentes, tendo sido aprovado dentro dos parâmetros urbanísticos na Zona de Amortecimento da ARIE do Morro do Boa Vista, que é a legislação vigente.

Cumpre destacar que o papel do EIV não é deliberar sobre a conveniência subjetiva ou o agrado individual decorrente de um empreendimento urbano, mas sim avaliar, sob critérios técnicos e objetivos, os efeitos mensuráveis que determinada intervenção pode exercer sobre o meio urbano e social em que se insere.

Trata-se de um instrumento de planejamento e gestão urbana de natureza técnica e avaliativa, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), cujo propósito é subsidiar a decisão do Poder Público por meio de informações e análises baseadas em evidências, e não submeter o projeto a juízos de valor ou preferências estéticas individuais.



Contato: [REDACTED]

Sua função essencial é identificar, quantificar e mitigar impactos concretos, observáveis e verificáveis, relacionados a aspectos como mobilidade, infraestrutura, paisagem urbana, ventilação, insolação, conforto ambiental e dinâmica social. Assim, o EIV deve fundamentar-se em métodos, dados e indicadores objetivos, e não em percepções subjetivas de conveniência ou gosto pessoal.

Reconhece-se a importância das manifestações populares no âmbito do processo participativo e o valor democrático de cada contribuição apresentada, contudo, opiniões desprovidas de embasamento técnico não possuem força suficiente para alterar conclusões técnicas devidamente fundamentadas e corroboradas pelos órgãos competentes.

Vitae Ambiental Consultoria Ltda