

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL

Rua dos Ginásticos, s/nº
bairro Centro, Joinville/SC

Versão do estudo	Data de emissão	Observação
V.0	18.05.2026	Emissão inicial
V.1		
V.2		
V.3		

Todos os campos são de preenchimento obrigatório, dentro das tabelas.

Quando a informação requerida não se aplicar ao empreendimento, preencher com N/A.

Não é permitido alterar o layout da página e apagar informações do modelo, inclusive as instruções.

As solicitações de complementação deverão ser respondidas com uma nova versão completa, atualizada e consolidada.

Em casos específicos, poderão ser apresentados ou solicitados estudos complementares.

1 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**1.1 DADOS DO EMPREENDEDOR**

Nome ou razão social: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA

CPF ou CNPJ: [REDACTED]

Representante legal (no caso de PJ): Maurício Dallagrana

CPF (no caso de PJ): [REDACTED]

Endereço: Avenida Tiradentes, nº 1000 – bairro Jardim Shangri-La A

Cidade / UF: Londrina/PR

CEP: 86.070-545

E-mail: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

*Nesse campo, não será aceito contato do responsável técnico.**Em caso de grupo de empreendedores, uma pessoa deve ser designada como representante legal.***1.2 DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Consultoria: AMBIENT Engenharia e Consultoria Ltda.

Responsável técnico: Robison Negri

Profissão: Engenheiro Civil

Nº CAU/CREA: Nº CAU/CREA: 65.464-5

E-mail: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

Este estudo está vinculado ao RRT ou à ART nº: 10454099-0

SUMÁRIO

1	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	2
1.1	DADOS DO EMPREENDEDOR	2
1.2	DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	2
1.3	MOTIVAÇÃO DO ESTUDO	5
1.4	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	5
1.5	HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO	6
1.6	DADOS DO EMPREENDIMENTO	8
1.7	OCUPAÇÃO DO SOLO	9
1.8	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO	12
2	CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL	13
2.1	ÁREA DIRETAMENTE AFETADA	13
2.2	ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO	15
3	IMPACTO SOCIOECONÔMICO	18
3.1	USO DO SOLO	18
3.2	ADENSAMENTO POPULACIONAL	23
3.3	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	24
3.3.1	EDUCAÇÃO	24
3.3.2	SAÚDE	24
3.3.3	LAZER	25
3.3.4	OUTROS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	25
3.4	EQUIPAMENTOS URBANOS	26
3.4.1	PAVIMENTAÇÃO	26
3.4.2	DRENAGEM PLUVIAL	27
3.4.3	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	28
3.4.4	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	29
3.4.5	ABASTECIMENTO DE ÁGUA	30
3.4.6	ESGOTAMENTO SANITÁRIO	31
3.4.7	COLETA DE RESÍDUOS	32
3.4.8	OUTROS EQUIPAMENTOS URBANOS	33
3.5	SEGURANÇA URBANA	33
3.6	ECONOMIA	33
3.7	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	34
4	IMPACTO VIÁRIO	36
4.1	SISTEMA VIÁRIO	36
4.2	GERAÇÃO DE TRÁFEGO	37
4.2.1	CONTAGEM DE TRÁFEGO	37
4.2.2	METODOLOGIA DO NÍVEL DE SERVIÇO	45
4.2.3	EVOLUÇÃO DO NÍVEL DE SERVIÇO	45
4.3	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	47
4.4	TRANSPORTE ATIVO	49
4.5	TRANSPORTE COLETIVO	50
5	IMPACTO MORFOLÓGICO	53
5.1	VENTILAÇÃO	53
5.2	ILUMINAÇÃO	58
5.3	PAISAGEM URBANA	62
5.4	PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	64
6	IMPACTO AMBIENTAL	67
6.1	RUÍDO	67

6.2	VIBRAÇÃO, PERICULOSIDADE E RISCOS AMBIENTAIS.....	70
7	MATRIZ DE IMPACTO.....	72
8	BIBLIOGRAFIA	77
9	ASSINATURAS	80
10	ANEXOS	81

1.3 MOTIVAÇÃO DO ESTUDO

- Implantação de novo empreendimento;
- Ampliação construtiva de empreendimento existente;
- Instalação de nova atividade em empreendimento existente;
- Regularização construtiva de empreendimento existente;
- Regularização de atividade em empreendimento existente.

Uso do empreendimento

- Parcelamento do solo, com 500 lotes ou mais;
- Uso residencial, com 177 ou mais unidades habitacionais ou com ATE igual ou superior a 12.500 m²;
- Uso comercial, serviço ou misto, com área edificável igual ou superior a 12.500 m²;
- Uso industrial, localizado fora das áreas industriais, com área edificável igual ou superior a 5.000 m²;
- Uso residencial, comercial, serviço ou misto com mais de 16 unidades autônomas e/ou gabarito superior a 4 pavimentos, situado em logradouro com seção de via inferior a 12 m;
- Serviço de saúde, com área edificável igual ou superior a 5.000 m²;
- Prestação de serviços educacionais, com área edificável igual ou superior a 5.000 m², excluída da área edificável a área destinada a ginásios poliesportivos;
- Organização religiosa de qualquer natureza, de caráter associativo, cultural, esportivo ou de lazer, com área edificável igual ou superior a 5.000 m²;
- Empreendimento destinado a atividade de geração, transmissão e distribuição de energia;
- Empreendimento relacionado à coleta, tratamento e disposição de resíduos líquidos e/ou sólidos de qualquer natureza;
- Estabelecimento prisional ou similar com área superior a 750 m²;
- Cemitério, crematório e necrotério;
- Estação e terminal dos sistemas de transportes;
- Empreendimento ou atividade com movimentação de veículos de grande porte, em lote atingido por Faixa Rodoviária (FR), que possui testada e acesso também para outro logradouro, mas que optou por aplicar o regime urbanístico definido para a FR;
- Empreendimento ou atividade comercial ou de prestação de serviço, localizado no SA-01, com área edificável igual ou superior a 5.000 m²;
- Passarela particular sobre logradouro público;
- Atividade industrial de grande interferência urbanística.

1.4 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Lei Complementar nº 336, de 10 de junho de 2011 – Regulamenta o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Decreto 56.543, de 19 de setembro de 2023 – Regulamenta o processo de aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Instrução Normativa nº 01/2025 - SEPUR – Dispõe sobre a forma de apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001 - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;

- Lei Complementar nº 620, de 12 de setembro de 2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville;
- Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017 - Lei de Ordenamento Territorial – LOT;
- Lei Complementar nº 694, de 23 de dezembro de 2024 - Redefine e institui o Plano Viário do Município de Joinville, parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 478/2017 - Altera o art. 144 da Lei Complementar nº 84, de 12 de janeiro de 2000, com a atualização da Tabela que estabelece os limites de emissão de ruídos e sons, conforme normas técnicas da ABNT, para adequação ao zoneamento urbano e rural previsto na Lei Complementar nº 470 de 09 de janeiro de 2017.
- Resolução COMDEMA nº 01/2022 – Regulamenta a concessão e emissão da Licença por Adesão e Compromisso (LAC), com apoio técnico do CONDER.

Leis federais, estaduais e municipais, decretos, resoluções e demais normativas vigentes e pertinentes ao EIV.

1.5 HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

O objeto deste estudo é um edifício residencial multifamiliar, destinado predominantemente à locação, composto por 467 unidades habitacionais, localizado na Rua dos Ginásticos, s/nº, no bairro Centro, em Joinville, Santa Catarina.

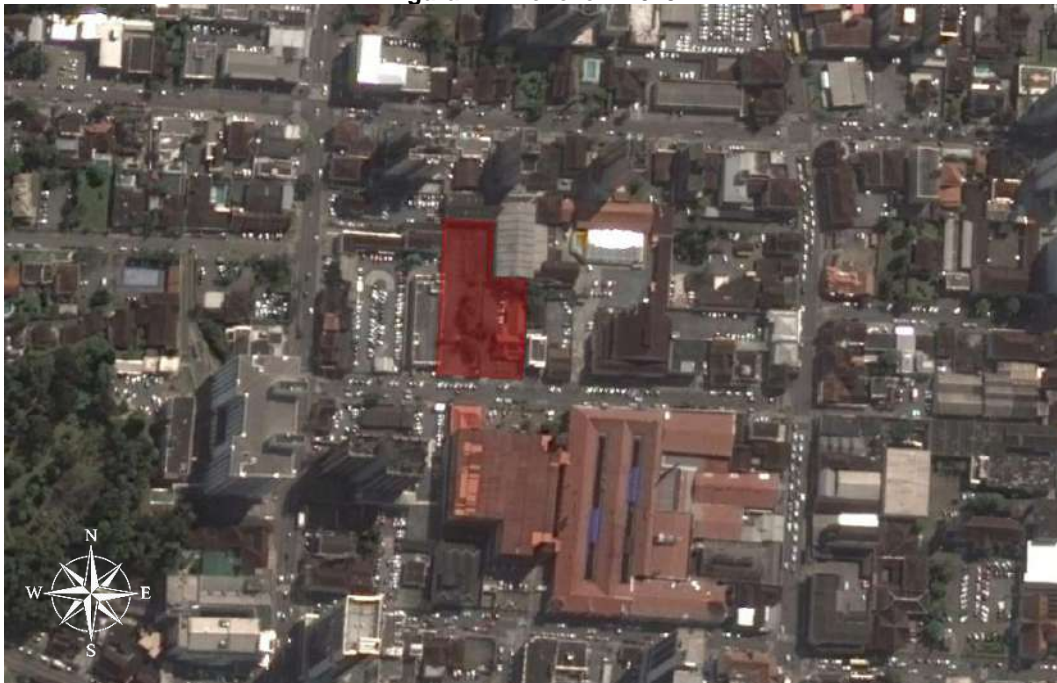
Para proporcionar uma melhor compreensão do histórico do empreendimento, foram georreferenciadas imagens do Google Earth dos anos de 2005, 2015 e 2025. Essas imagens permitem uma análise detalhada da evolução da área ao longo do tempo, facilitando a compreensão das mudanças no uso do solo e nas características urbanísticas da região. A comparação dessas imagens ao longo das décadas contribui para entender a transformação do local e como o novo empreendimento se insere no contexto urbano e no planejamento de desenvolvimento da região.

Figura 1 - Imóvel em 2005



Fonte: Google Earth, 2026

Figura 2 - Imóvel em 2015



Fonte: Google Earth, 2026

Figura 3 - Imóvel em 2025



Fonte: Google Earth, 2026

A previsão para a conclusão da implantação do novo empreendimento neste local está estabelecida para o ano de 2031.

Breve descrição informando desde quando o empreendimento existe ou quando deve ser implantado, como se desenvolveu, se há outras unidades em funcionamento e como ocorre a operação da atividade.

1.6 DADOS DO EMPREENDIMENTO

Nome do empreendimento: Condomínio Residencial Vertical – Rua dos Ginásticos

Endereço: Rua dos Ginásticos, s/nº - Centro, Joinville - SC

Nº inscrição imobiliária: 13.20.23.86.740, 13.20.23.86.750, 13.20.23.86.710, 13.20.23.86.706, 13.20.23.86.720 e 13.20.23.86.730

Nº matrícula do imóvel: 151144, 24516, 79040, 112888, 112891, e 147590

Quando não houver inscrição imobiliária
Datum utilizado: N/A

Coordenada UTM (N): 7089536.56
Coordenada UTM (E): 714698.77

Em caso de loteamento ou condomínio
Número de lotes ou unidades autônomas: N/A

Área do imóvel (terreno m²): 3.699,76 m²

Em caso de empreendimento residencial
Número de blocos: 2
Número de unidades habitacionais: 467

Área construída (m²): 0,00 m²

Área a demolir (m²): 506,43 m²

Em caso de atividade econômica
Número de blocos: N/A
Número de unidades: N/A
CNAEs: N/A

Área a construir (m²): 30.289,51 m²

Área a regularizar (m²): 0,00 m²

O empreendimento possui frente para via pública — Rua dos Ginásticos.

Outras informações relevantes ao empreendimento, se necessárias.

1.7 OCUPAÇÃO DO SOLO

Macrozona: AUAP	<input type="checkbox"/> Testada para Faixa Rodoviária <input type="checkbox"/> Influência de Faixa Rodoviária <input type="checkbox"/> Testada para Faixa Viária <input checked="" type="checkbox"/> Influência de Faixa Viária
Setor: SA-01	<input type="checkbox"/> Unidade de Conservação <input type="checkbox"/> Zona de Amortecimento de UC

Instrumento urbanístico aplicado Número da declaração: DPC - 0625/2026, 0626/2026, 0627/2026, 0628/2026, 0629/2026 e 0630/2026.	<input type="checkbox"/> Nenhum <input type="checkbox"/> Transferência do Direito de Construir <input checked="" type="checkbox"/> Outorga Onerosa do Direito de Construir <input type="checkbox"/> Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo <input type="checkbox"/> Outro:
---	---

Diagnóstico socioambiental por microbacia hidrográfica					
Código da microbacia na qual o empreendimento está inserido: 19-0	Existência de corpos d'água que afetam o empreendimento:				
Situação do diagnóstico socioambiental:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não				
<input type="checkbox"/> Disponível (ainda não há) <input type="checkbox"/> Em estudo <input checked="" type="checkbox"/> Aprovado	<table border="1"> <tr> <td>Faixa marginal definida no diagnóstico</td> <td>Faixa marginal aplicada no empreendimento</td> </tr> <tr> <td> <input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há </td> <td> <input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há </td> </tr> </table>	Faixa marginal definida no diagnóstico	Faixa marginal aplicada no empreendimento	<input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há	<input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há
Faixa marginal definida no diagnóstico	Faixa marginal aplicada no empreendimento				
<input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há	<input type="checkbox"/> APP _____m <input type="checkbox"/> FNE _____m <input checked="" type="checkbox"/> Não há				
Número do decreto de aprovação: 49266					

Requisitos para edificações	Índices estabelecidos na legislação	Índices aplicados no empreendimento
Coeficiente de aproveitamento do lote (CAL)	8,00	5,79
Gabarito (m)	45m + 45m	86,04 m
Taxa de ocupação (%)	60%	60%
Embasamento (%)	70%	70%
Recuo frontal (m)	5 m	5 m
Afastamento laterais e de fundos (m)	H/6 + 0,5	8 m
Vaga de guarda de veículos	50 m ²	234
Vaga de carga e descarga	01 vaga, acrescida de mais 01 vaga para cada 96 unidades	5
Vaga de visitantes (Em empreendimento residencial, destinar 5% do total de vagas.)		12
Requisitos para loteamento e desmembramento	Índices estabelecidos na legislação	Índices aplicados no empreendimento
Área para equipamentos urbanos e/ou comunitários	N/A	N/A
Área de lazer e recreação	N/A	N/A
Seção viária	N/A	N/A

Rampa máxima viária	N/A	N/A
Declividade transversal viária	N/A	N/A
Área dos lotes	N/A	N/A
Testada dos lotes	N/A	N/A
Área das quadras	N/A	N/A
Testada das quadras	N/A	N/A
Requisitos para condomínio horizontal	Índices estabelecidos na legislação	Índices aplicados no empreendimento
Área para equipamentos urbanos e/ou comunitários	N/A	N/A
Área de lazer e recreação	N/A	N/A
Seção viária	N/A	N/A
Rampa máxima viária	N/A	N/A
Declividade transversal viária	N/A	N/A
Testada do condomínio	N/A	N/A

O empreendimento será constituído por 467 unidades residenciais, todas com 1 dormitório.

Em relação às vagas de estacionamento, conforme estipulado no Art. 77, § 3º da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017:

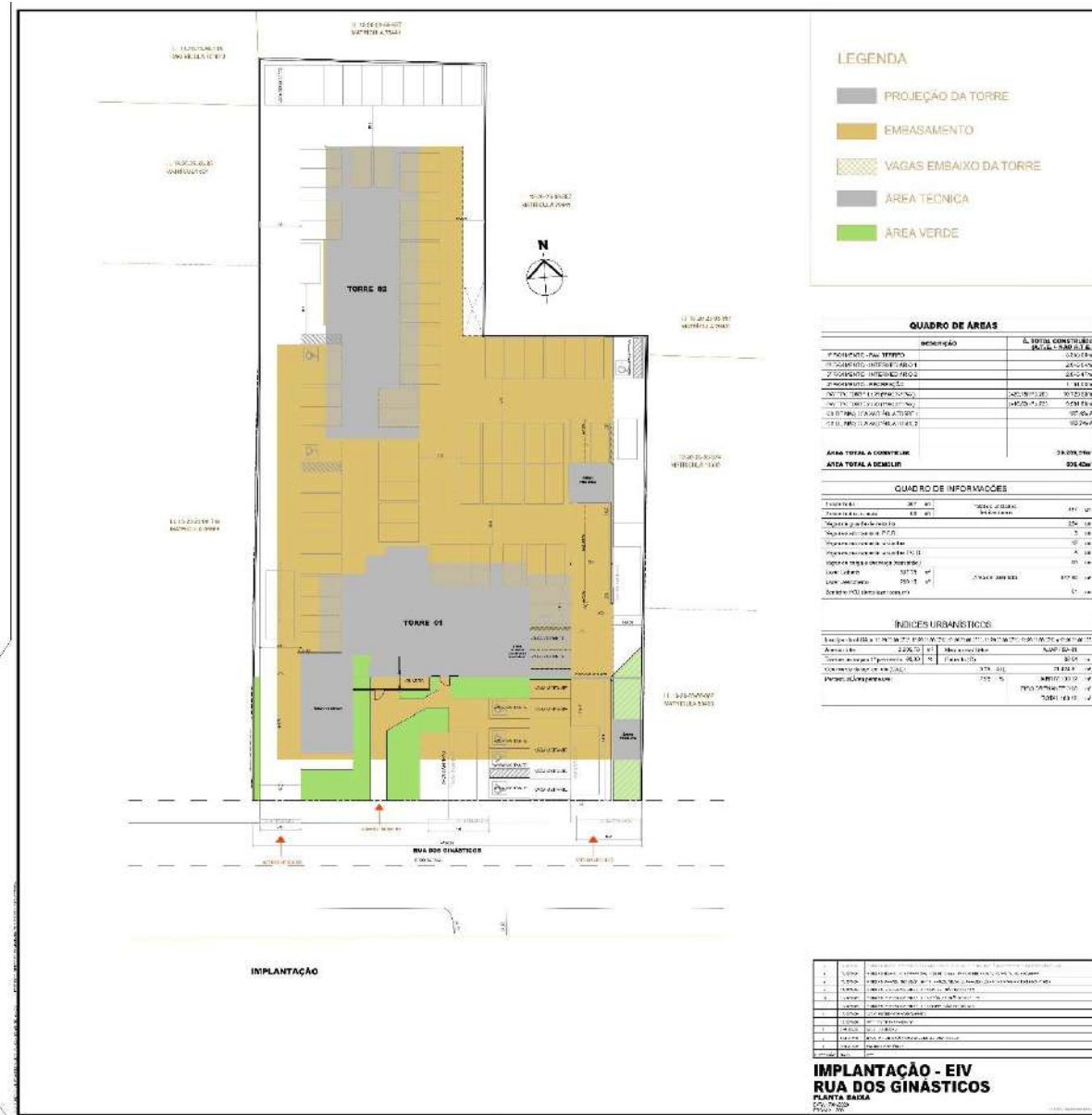
§ 3º No caso de uso residencial multifamiliar, vinculado a programas habitacionais oficiais de interesse social ou cuja unidade habitacional tenha apenas um único dormitório, será exigida 1 (uma) vaga de guarda de veículos para cada duas unidades autônomas.

Outras informações relevantes ao empreendimento, se necessárias.

Implantação do empreendimento

A seguir apresenta-se a planta de implantação do empreendimento.

Plantas demarcando, no mínimo, os limites do imóvel, os acessos, as edificações existentes, a demolir, a construir, a regularizar, as alturas, as áreas permeáveis, as vagas de estacionamento, de visitantes, de embarque e desembarque, de carga e descarga, com indicação do norte, escala gráfica e legenda.



1.8 CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

A seguir apresenta-se o cronograma de implantação do empreendimento, que conforme mencionado anteriormente, a previsão para a conclusão da implantação está estabelecida para o ano de 2031.

CRONOGRAMA DE OBRAS																	
Atividade/Período	2028				2029				2030				2031				
	1º Semestre		2º Semestre		1º Semestre		2º Semestre		1º Semestre		2º Semestre		1º Semestre				
Preparação do terreno																	
Movimentação de terra e fundações																	
Estrutura da edificação																	
Vedação e instalações																	
Revestimentos e acabamentos																	
Finalização da obra																	

A seguir apresenta-se o cronograma de implantação do empreendimento. Conforme mencionado anteriormente, a previsão para conclusão das obras está estabelecida para o ano de **2031**, contemplando todas as etapas necessárias desde a preparação do terreno até a finalização da edificação.

- **Preparação do terreno (1º ao 6º mês)** – Execução das atividades iniciais necessárias para implantação da obra, incluindo locação da área, limpeza do terreno, retirada de vegetação superficial, execução de canaletas provisórias e demais serviços preliminares para organização do canteiro de obras.

- **Movimentação de terra e fundações (7º ao 12º mês)** – Realização dos serviços de terraplenagem, cortes e aterros para regularização do terreno, bem como execução das fundações da edificação conforme projeto estrutural, incluindo preparação das bases e infraestrutura inicial necessária para a construção.

- **Estrutura da edificação (13º ao 30º mês)** – Execução da estrutura principal da edificação, compreendendo pilares, vigas, lajes e demais elementos estruturais, garantindo a estabilidade e sustentação da construção conforme os projetos técnicos.

- **Vedação e instalações (19º ao 36º mês)** – Execução das paredes de vedação em alvenaria, bem como implantação das instalações prediais, incluindo redes hidráulicas, sanitárias e elétricas, conforme projetos específicos.

- **Revestimentos e acabamentos (25º ao 42º mês)** – Execução dos revestimentos internos e externos, aplicação de acabamentos, instalação de esquadrias, metais e demais elementos de finalização da edificação.

- **Finalização da obra (37º ao 42º mês)** – Etapa final da obra, compreendendo ajustes finais, inspeções técnicas, correções necessárias, limpeza geral e revisão final de engenharia para entrega da edificação.

Descrição das etapas, dos serviços e previsão de tempo para conclusão, do início ao fim da implantação, instalação, ampliação ou regularização do empreendimento.

2 CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

2.1 ÁREA DIRETAMENTE AFETADA

Segundo a Instrução Normativa nº 125 do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA considera-se a Área Diretamente Afetada (ADA) aquela que sofre diretamente as intervenções de implantação e operação da atividade, considerando alterações físicas, biológicas, socioeconômicas e das particularidades da atividade (IBAMA, 2006).

A ADA é a área necessária para implantação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio e vias de acesso privativo que precisarão ser construídas, ampliadas ou reformadas, bem como todas as demais operações unitárias associadas exclusivamente à infraestrutura do projeto, ou seja, de uso privativo do empreendimento.

A área do lote onde será implantado o empreendimento de interesse corresponde a 3.621,63 m², conforme o **Mapa da Área Diretamente Afetada**, apresentado a seguir:

Mapa georreferenciado demarcando, no mínimo, o imóvel do empreendimento, edificações vizinhas e vias de acesso, com indicação do norte, escala gráfica e legenda.



Legenda:

- Área Diretamente Afetada - ADA
- Limite Municipal de Joinville

Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2006 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth 2005; Base de Vetores: SINGeo-2006;

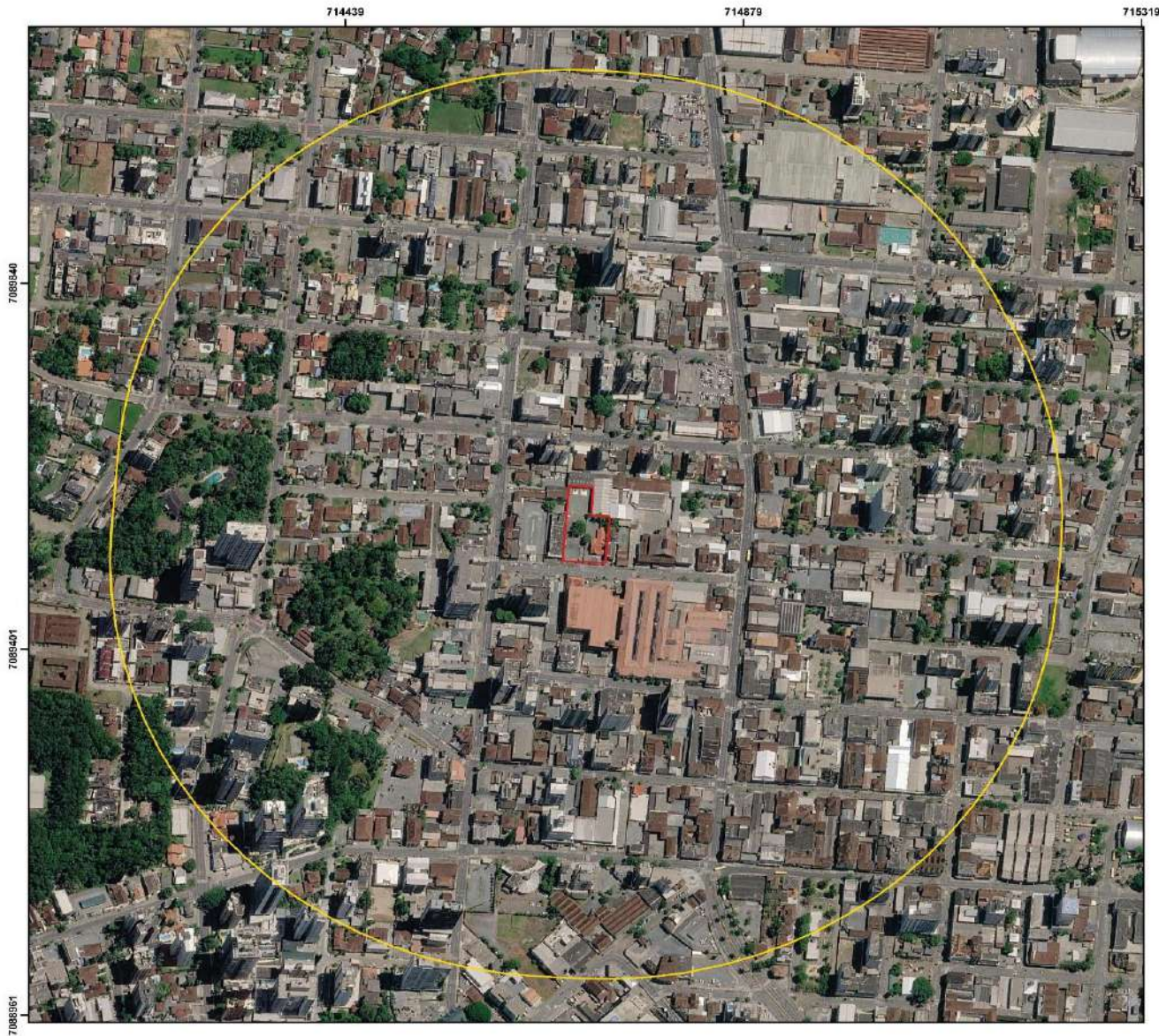
	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA
Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	
Título: Mapa da Área Diretamente Afetada - ADA	
Data: 03/2025	Autor: Gabriel do Vale Almeida
Escala: 1:500	

Mapa criado a partir do projeto geográfico em formato de arquivo de dados vetoriais, com o uso de imagens de satélite.

2.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

A seguir apresenta-se o Mapa da Área de Influência do empreendimento delimitada em um raio mínimo de 500 metros, conforme Instrução Normativa 02/24.

Mapa georreferenciado demarcando, no mínimo, o imóvel, área de influência do empreendimento e vias do entorno, com indicação do norte, escala gráfica e legenda.



Legenda:

- Área de Estudo
- Área de Influência - AI
- Logradouros
- Limite Municipal de Joinville



Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth 2005; Base de Vetores: SIMGeo-2006;



Vanguard Home
Empreendimentos Imobiliários
LTDA

Estudo:	Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV		
Título:	Mapa da Área de Influência - AI		
Data:	03/2026	Autor:	Gabriel do Vale Almeida
		Escala:	1:4.400

Nota: Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução total ou parcial sem autorização prévia do autor. Todos os dados são de responsabilidade do autor.

A área de influência foi delimitada considerando a região formada por importantes vias de acesso ao bairro Centro e ao município de Joinville. Portanto, tem-se:

- À norte a Rua Lages;
- À oeste a Rua Blumenau;
- À leste a Rua Dr. João Colin;
- À sul a Rua Mario Lobo.

Além de estar contemplada por uma região com grande oferta de serviços a serem utilizados pelos habitantes do futuro empreendimento, as vias que delimitam a área de influência oferecem suporte ao setor comercial localizado na zona central do município.

Dessa forma, observa-se que a delimitação de estudo foi desenvolvida ainda levando em consideração os seguintes fatores:

- Dentro desse perímetro encontram-se a maioria dos equipamentos urbanos, instituições públicas e privadas, bem como estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços que poderão ser utilizados pela população empregada durante a fase de obras e, inclusive, pelos futuros moradores;
- Este espaço representa a área mais provável de fluxos de pessoas e materiais, além do tráfego de veículos envolvidos na instalação do empreendimento;
- Influência de aspectos relacionados ao meio físico, biótico e socioeconômico.

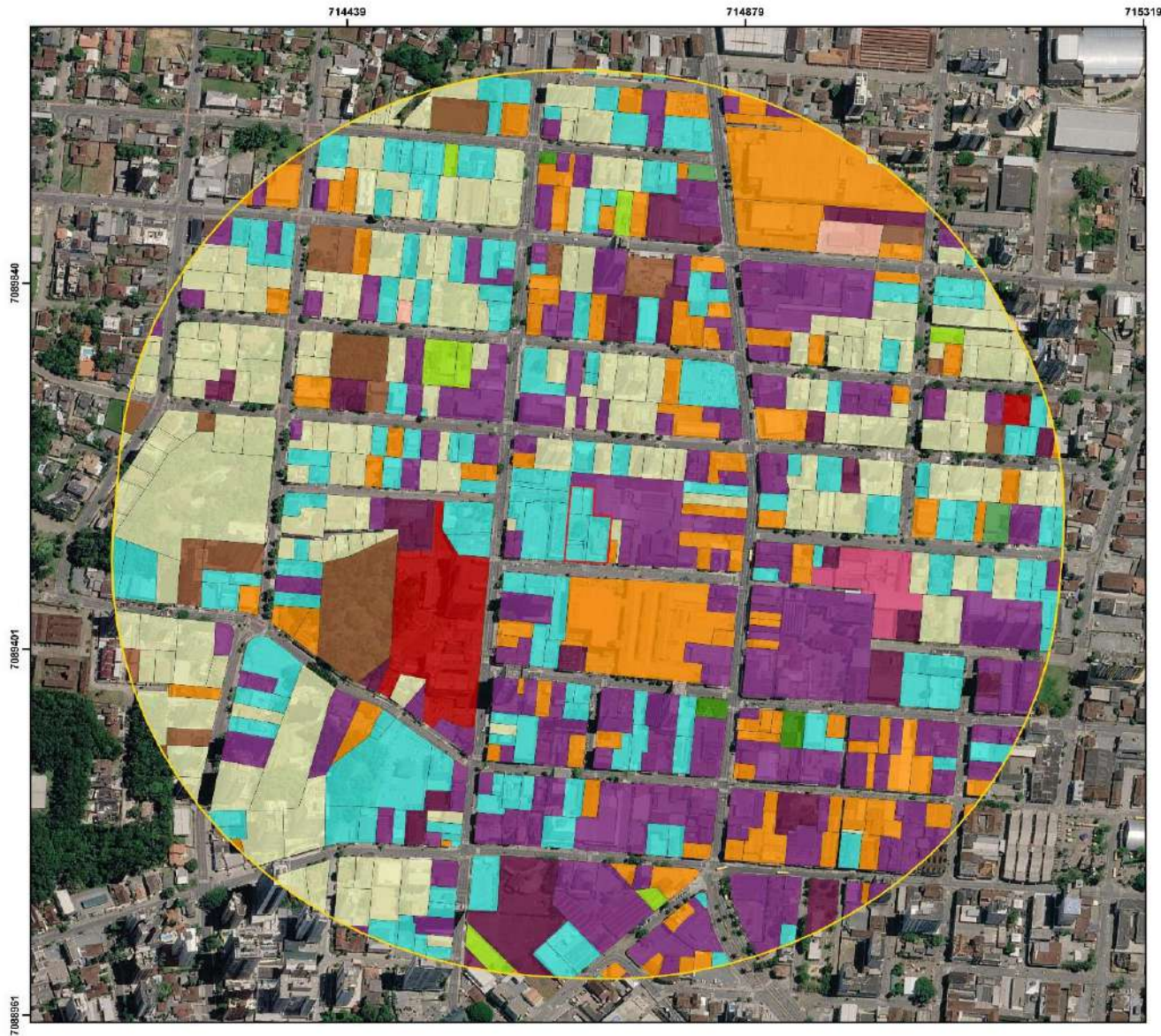
Justificativa técnica para a delimitação da área de influência do empreendimento, com, no mínimo, 500m de raio.

3 IMPACTO SOCIOECONÔMICO

3.1 USO DO SOLO

A seguir apresenta-se o mapa de Uso do Solo na área de influência.

Mapa demarcando os usos existentes na área de influência do empreendimento, considerando terrenos baldios, residências, comércios, serviços, usos mistos, indústrias, instituições e equipamentos comunitários, com indicação do norte, escala gráfica e legenda.



Legenda:

- Área de Estudo
- Área de Influência - AI
- Limite Municipal de Joinville

Classificação de Uso dos Lotes [724]

- Residencial [197]
- Industrial [1]
- Comercial [107]
- Serviços [163]
- Saúde [2]
- Ensino [7]
- Religioso [2]
- Inst. financeira [4]
- Instituição [25]
- Cooperativas De Crédito [2]
- Baldio [24]
- Uso Misto [190]



Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth 2005; Base de Vetores: SIMGeo-2006;



Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA

Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Título: Mapa de Classificação de Uso dos Lotes na AI

Data: 03/2026 Autor: Gabriel do Vale Almeida Escala: 1:4.400

Nota: Todos os direitos reservados para a obra de 2026. Toda e qualquer reprodução, mesmo que parcial, sem autorização prévia do autor, é proibida.

A verificação do uso do solo foi realizada na área de influência do empreendimento, delimitada em um raio de 500 metros. Para avaliação do uso do solo foram utilizados como base os dados disponibilizados pelo levantamento municipal (Joinville Cidade em dados, 2025).

No raio de 500 metros foram observados 724 lotes, dentre os quais 27,20% são de uso residencial, 3,45% instituições, 0,1% industrial, 14,78% comercial, 22,5% serviços, 0,27% saúde, 26,24% mistos e 3,31% são referentes aos lotes baldios.

Tanto no entorno do imóvel, quanto na região que engloba o bairro Centro, nota-se uma grade oferta de serviços e atividades comerciais, condomínios residenciais unifamiliares e multifamiliares, além da predominância de residências unifamiliares, assim como demonstram as figuras a seguir:

Figura 4 – Estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço localizados na AI do imóvel



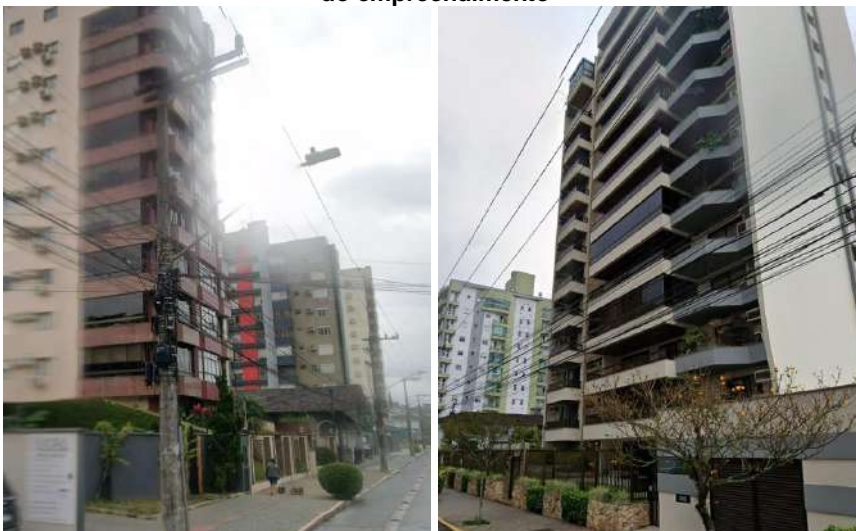
Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 5 – Residências unifamiliares localizadas na área de influência do imóvel



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 6 – Condomínios residenciais multifamiliares localizadas no entorno do imóvel e na área de influência do empreendimento





Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Dessa forma, salienta-se que a instalação do condomínio residencial multifamiliar incrementará a economia da área de influência, contribuindo para o acréscimo na demanda de oferta e procura por serviços cada vez mais evidente no município e comprovada pela participação deste setor na contribuição do PIB municipal.

Análise sobre o tema, considerando o horário de funcionamento, compatibilidade com as atividades do entorno e atratividade de usos complementares.

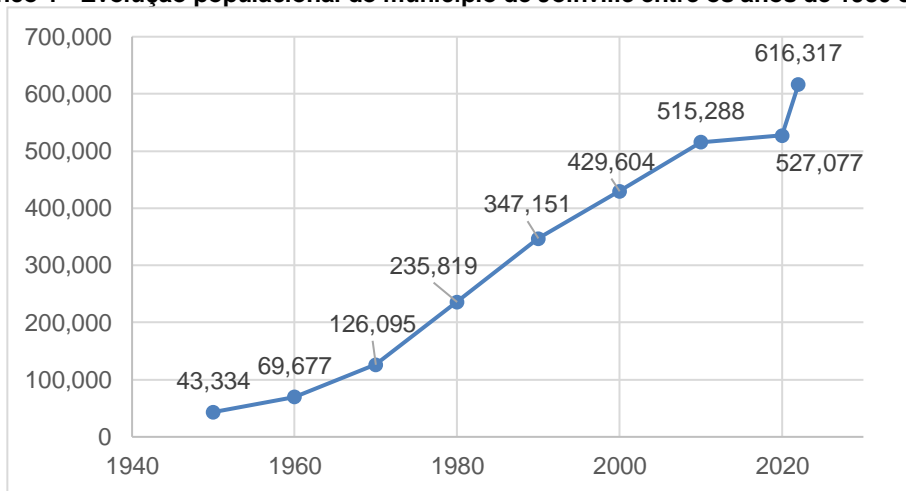
3.2 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Faixa etária	População atual				População acrescida pelo empreendimento			
	Residente		Flutuante		Residente		Flutuante	
	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem	Quantidade	Porcentagem
0 - 5	242	4%	N/A	N/A	56	4%	N/A	N/A
6 - 14	424	7%	N/A	N/A	97	7%	N/A	N/A
15 - 17	303	5%	N/A	N/A	69	5%	N/A	N/A
18 - 59	4066	67%	N/A	N/A	931	67%	N/A	N/A
Acima de 60	1034	17%	N/A	N/A	236	17%	N/A	N/A
TOTAL	6.069	100%	N/A	N/A	1389	100%	N/A	N/A

De acordo com dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base no Censo Demográfico de 2022, a população de Joinville era de aproximadamente 616.317 habitantes naquele ano. Para 2025, a estimativa populacional é de cerca de 654.541 habitantes.

Considerando que a área do município é de 1.127,837 km², a densidade demográfica atual aproximada é de 546,41 hab./km². O Gráfico 1 traz um demonstrativo da evolução populacional do município entre os anos de 1940 e 2022:

Gráfico 1 - Evolução populacional do município de Joinville entre os anos de 1980 e 2022



Fonte: IBGE Censos Demográficos (1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010) e estimativas IBGE, SEPUD (2017/2022)

De acordo com a publicação “Bairro Bairro” (2026), o bairro Centro contava, no ano de 2022, com uma população estimada de 6.069 habitantes, distribuída em uma área de 1,31 km², resultando em uma densidade demográfica de 4.632,82 hab./km².

Sendo assim, entende-se que a população de Joinville está em constante crescimento e, dessa forma, necessita de empreendimentos que atendam essa demanda. A instalação de empreendimentos

estimula as dinâmicas socioeconômicas, trazendo desenvolvimento social, quando em consonância com as leis ambientais e de uso do solo vigentes.

Análise sobre o tema, considerando a ocupação e vitalidade urbana.

3.3 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

3.3.1 EDUCAÇÃO

Para empreendimentos residenciais (com 177 unidades habitacionais ou mais), parecer do órgão responsável pela educação nº: 292389904/2026

Equipamentos localizados na área de influência do empreendimento

Nome da unidade	Tipo	Faixa etária	Capacidade atual	Vagas disponíveis	Demanda acrescida
Escola Municipal Pastor Hans Müller	Municipal	06 - 14	1012	N/A	N/A
CEI Estação das Cores	Privado	00 - 06	-	N/A	

Na área de influência do empreendimento não foram identificadas unidades de ensino. Contudo, verificou-se a existência de algumas instituições educacionais nas proximidades, situadas no entorno imediato da área de influência.

Com base no parecer da Secretaria de Educação, por meio de sua Unidade de Infraestrutura, informa-se que o Município não possui interesse na adoção de contrapartida relacionada à esta implantação.

Ressalta-se que o empreendimento possui perfil voltado predominantemente para locações, e não para moradias fixas, o que tende a gerar menor impacto na demanda por vagas na rede pública de ensino. Destaca-se, ainda, que eventual demanda por atendimento educacional será devidamente absorvida pelo Município, em conformidade com o seu planejamento próprio de expansão da rede pública de ensino.

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias. Inserir ou excluir linhas conforme necessidade.

3.3.2 SAÚDE

Para empreendimentos residenciais (com 177 unidades habitacionais ou mais), parecer do órgão responsável pela saúde nº: 29021821/2026

Equipamentos localizados na área de influência do empreendimento

Nome da unidade	Tipo	Capacidade atual	Demanda acrescida
Centro de Atenção Psicossocial Infante Juvenil - CAPS IJ	Municipal	-	N/A
Centro de Referência em Saúde do Trabalhador - CEREST	Municipal	-	N/A
SAMU	Estadual	-	N/A

Com base no parecer 29021821/2026 verifica-se que as unidades de saúde identificadas na área de influência — CAPS IJ, CEREST e SAMU — caracterizam-se como serviços de atendimento especializado

e referenciado, não operando sob a lógica de territorialização da Atenção Primária à Saúde. Dessa forma, considerando que tais equipamentos não atendem por demanda espontânea vinculada diretamente à população local, conclui-se que a implantação do empreendimento não acarretará impacto significativo sobre a dinâmica de atendimento dessas unidades, não sendo necessária a adoção de medidas mitigadoras específicas.

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias. Inserir ou excluir linhas conforme necessidade.

3.3.3 LAZER			
Equipamentos localizados na área de influência do empreendimento			
Nome da unidade	Tipo	Utilização atual	Demanda acrescida
Shopping Cidade das Flores	Privado	Comércio/Serviços/Lazer	1 pessoa/dia
Shopping Mueller	Privado	Comércio/Serviços/Lazer	
Museu Arqueológico de Sambaqui de Joinville	Municipal	Cultura/Educação/Lazer	
Museu de Arte de Joinville	Municipal	Cultura/Educação/Lazer	
<p>Na área de influência do empreendimento, abrangendo um raio de 500 metros, não foram identificados muitos equipamentos urbanos voltados para atividades de lazer e recreação, tanto de gestão municipal quanto privada. Desta forma, foram levantados os equipamentos urbanos mais próximos ao empreendimento.</p> <p>Das áreas levantadas, estima-se que serão utilizadas pelos residentes principalmente os Shoppings, a qual possui infraestrutura diversa, sendo o local mais próximo ao empreendimento e acessível sem a necessidade de utilização de mobilidade motorizada.</p> <p>Ressalta-se, ainda, que o empreendimento contará com infraestrutura própria de lazer e convivência, incluindo academia, piscina, espaço de convivência/coworking e área gourmet, proporcionando aos moradores alternativas internas qualificadas para atividades recreativas e sociais.</p> <p>É importante ressaltar que as áreas de lazer não são exclusivamente frequentadas por moradores da área em questão, da mesma forma que, os residentes nem sempre fazem uso das áreas de lazer mencionadas.</p>			

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias. Inserir ou excluir linhas conforme necessidade.

3.3.4 OUTROS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS
Não foram identificados outros equipamentos comunitários na região do empreendimento.

Análise de outro tipo de equipamento comunitário relevante ao empreendimento, se necessário

3.4 EQUIPAMENTOS URBANOS

3.4.1 PAVIMENTAÇÃO

Parecer do órgão responsável pela pavimentação nº: 28772208//2026

Atualmente, a Rua dos Ginásticos, via de acesso ao empreendimento, apresenta pavimentação, em condições visuais satisfatórias de conservação.

Figura 7 - Trecho pavimentado da Rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

De acordo com o parecer técnico SEI nº 28772208 emitido pela Secretaria de Infraestrutura Urbana – SEINFRA, não há óbices quanto ao estudo de pavimentação, estando as condições viárias consideradas adequadas para a implantação do empreendimento.

Durante a fase de execução das obras deverão ser adotadas boas práticas operacionais, visando minimizar possíveis impactos sobre o sistema viário existente. Entre as medidas recomendadas destacam-se o controle da circulação de veículos pesados vinculados à obra, a definição de rotas de acesso adequadas, a limpeza periódica das vias utilizadas para transporte de materiais, bem como a implantação de sinalização provisória nas áreas de circulação de veículos e carga e descarga, garantindo a segurança viária e a manutenção da trafegabilidade das vias.

Por ocasião da conclusão das obras e entrega do empreendimento, a construtora compromete-se a entregar as vias nas mesmas condições de conservação identificadas no laudo inicial ou em condições superiores, responsabilizando-se pela eventual recuperação de danos que possam ocorrer em decorrência das atividades de construção.

Dessa forma, considerando as condições atuais da pavimentação e a adoção das medidas preventivas e mitigadoras apresentadas, entende-se que os possíveis impactos sobre o sistema viário

poderão ser adequadamente controlados, garantindo a manutenção da infraestrutura urbana existente na área de influência do empreendimento.

Levantamento das condições de pavimento, com imagens, considerando as faixas de rolamento, calçadas e acessibilidade, análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer do órgão responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

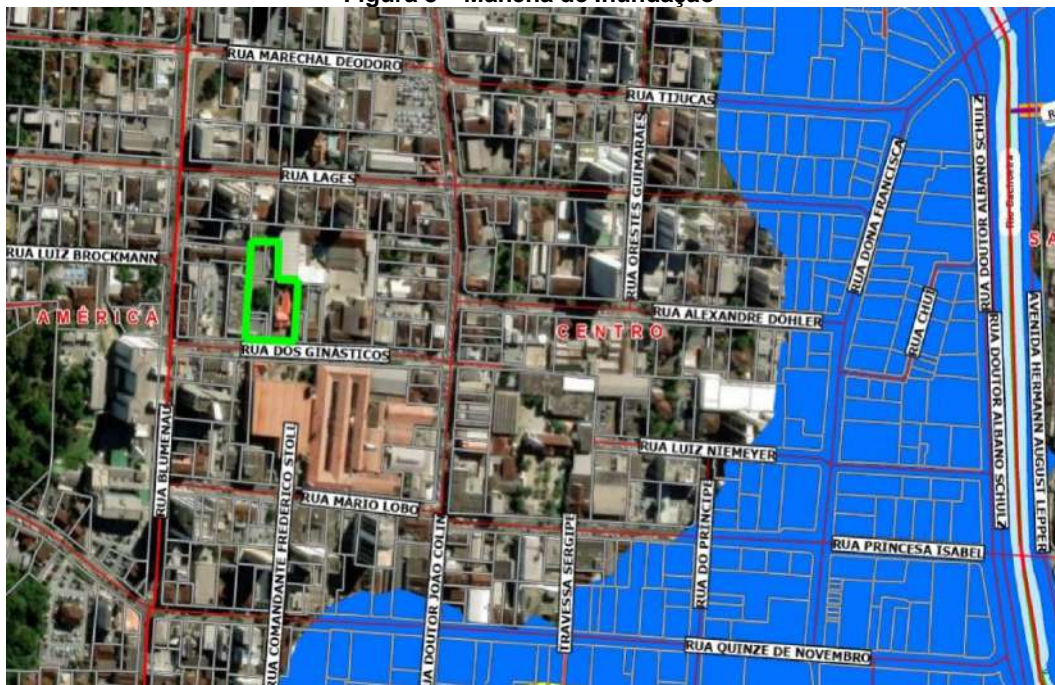
3.4.2 DRENAGEM PLUVIAL

Parecer do órgão responsável pela drenagem nº: 28918327/2026

O empreendimento possuirá área permeável correspondente a 2,95% da área total do lote, equivalente a 109,14 m². Dessa forma, considerando a área total do terreno, estima-se que aproximadamente 3.590,62 m² serão impermeabilizados após a implantação do empreendimento.

Conforme parecer técnico SEI nº 28918327/2026, emitido pela Unidade de Drenagem da Secretaria de Infraestrutura Urbana – SEINFRA, o empreendimento encontra-se fora da mancha de inundação, conforme verificado na base cartográfica municipal SimGeo – Sistema de Informações Geográficas de Joinville.

Figura 8 – Mancha de Inundação



Fonte: SEINFRA/Unidade de Drenagem - SimGeo

Considerando o aumento da área impermeabilizada decorrente da implantação do empreendimento, será implantado sistema de controle e retenção de águas pluviais, com o objetivo de reduzir o impacto nas redes públicas de drenagem e manter as condições de escoamento próximas às existentes antes da ocupação do terreno.

Com base nas diretrizes estabelecidas pelo Decreto Municipal nº 33.767/2019, que regulamenta os critérios de drenagem urbana no município de Joinville, o dimensionamento do sistema de detenção deverá

garantir que a vazão de saída do empreendimento permaneça controlada, evitando a sobrecarga do sistema público de drenagem pluvial.

Nesse contexto, está prevista a implantação de estrutura de retenção de águas pluviais, com volume mínimo estimado de **10,08 m³**, destinada a armazenar temporariamente parte do escoamento superficial gerado durante eventos de chuva, liberando-o gradualmente para o sistema de drenagem existente. Considerando que o empreendimento acarretará impactos decorrentes, principalmente, da impermeabilização do solo, o empreendedor implantará um tanque de retenção de águas pluviais, atendendo às recomendações do R9 – Manual de Drenagem – ID-03 – Projeto de Obras de Retenção para Elaboração de Projetos, bem como às demais diretrizes, considerações e recomendações do Manual de Drenagem vigente.

Importante destacar que durante a fase de implantação do empreendimento, deverão ser adotadas medidas preventivas visando minimizar impactos no sistema de drenagem urbana, tais como o controle do escoamento superficial do canteiro de obras, proteção das bocas de lobo e dispositivos de drenagem existentes próximos à obra, adequada gestão e armazenamento de materiais de construção para evitar obstrução de dispositivos de drenagem e a implantação de dispositivos provisórios de drenagem, quando necessário, para condução adequada das águas pluviais.

Enquanto na fase de funcionamento da atividade, deverão ser adotadas medidas permanentes de manutenção e controle do sistema de drenagem, como a manutenção periódica do sistema de retenção e das estruturas de drenagem, limpeza periódica de calhas, condutores e dispositivos de captação de águas pluviais, bem como a manutenção e preservação das áreas permeáveis previstas no projeto.

Levantamento da rede de drenagem pluvial, com imagens, considerando a capacidade de absorção interna e externa ao imóvel, permeabilidade, análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer do órgão responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.3 ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Parecer do órgão responsável pela iluminação pública nº: 28913346/2026

Considera-se serviço de iluminação pública aquele destinado a iluminar vias e logradouros públicos, bem como quaisquer outros bens públicos de uso comum. Segundo a Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, a contribuição destinada ao custeio do serviço de iluminação pública é paga por todos os consumidores, através da Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública – COSIP, conforme Lei Complementar nº 543, de 15 de novembro de 2019.

A análise da situação atual indica que a Rua dos Ginásticos, possui sistema de iluminação pública instalado, composto por luminárias fixadas em postes da rede elétrica ao longo da via, garantindo a iluminação do leito carroçável e das áreas destinadas à circulação de pedestres. A figura a seguir, apresenta registro fotográfico da iluminação pública existente nas proximidades do imóvel.

Figura 9 - Iluminação pública próxima ao imóvel



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Considerando as características do empreendimento proposto e sua implantação no lote, não se identificam áreas de sombreamento que possam comprometer a eficiência da iluminação pública existente, uma vez que o projeto não prevê elementos construtivos que interfiram diretamente na projeção luminosa das luminárias instaladas na via.

Adicionalmente, o empreendimento tende a contribuir positivamente para a percepção de segurança pública, em razão da ocupação e utilização do imóvel, que promove maior presença de usuários e movimentação no entorno, favorecendo a vigilância natural do espaço urbano.

Dessa forma, conclui-se que não há impactos negativos relevantes sobre o sistema de iluminação pública existente, não sendo necessárias medidas mitigadoras adicionais relacionadas a esse aspecto.

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.4 REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

A energia elétrica do município de Joinville é fornecida pela concessionária Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC. Conforme verificado em vistoria realizada no local do empreendimento, a região é atendida pela rede de distribuição de energia elétrica existente.

Figura 10 - Rede de abastecimento de energia elétrica

Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Ressalta-se que no dia 14/04/2026 foi realizada a solicitação junto à CELESC para análise de viabilidade técnica, o qual gerou o protocolo nº 8072066553, entretanto, até o presente momento, não houve retorno por parte da concessionária. Dessa forma, a análise definitiva quanto à disponibilidade de fornecimento, eventual necessidade de reforço de rede, implantação de novos equipamentos ou demais condicionantes técnicas dependerá da manifestação formal da concessionária, a qual deverá ser providenciada pelo empreendedor em fase subsequente do projeto.

Com base na análise da infraestrutura existente no entorno, verifica-se que a área já é atendida por rede de distribuição de energia elétrica instalada em via pública, não sendo identificadas limitações aparentes quanto ao atendimento inicial da demanda.

Quanto à existência de sistemas alternativos de geração de energia, informa-se que o empreendimento prevê a instalação de gerador destinado ao funcionamento do elevador de emergência, bem como contará com iluminação de emergência. Na guarita, está prevista a iluminação dos acessos e dos portões de entrada. Ressalta-se que, caso haja a futura implantação de outros sistemas, estes deverão atender às normas técnicas aplicáveis e às diretrizes da concessionária responsável pelo fornecimento de energia elétrica.

Análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer da concessionária responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.5 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Parecer da concessionária de água nº: DVT Nº 079/2026

Segundo levantamento realizado no ano de 2024, o sistema de abastecimento de Joinville abrange 97,39% da população total do município, a qual preconiza o atendimento mínimo de 99% da população do município até 2033. A capacidade de água potável instalada é de aproximadamente 2.440 litros/segundo, o

volume total reservado instalado é de 61.770 m³ e um volume operacional de 56.670 m³, e a extensão da rede de é de 3.585 km (Plano Municipal de Saneamento Basico de Joinville/SC, 2024).

De acordo com a Viabilidade Técnica nº 440/2025, emitida pela Companhia Águas de Joinville, a análise da capacidade de atendimento do Sistema Público de Abastecimento de Água resultou em “viabilidade técnica positiva com necessidade de obras”. Para viabilizar o atendimento ao empreendimento, deverá ser executada a ampliação de 280 metros de rede DN 110mm na Rua dos Ginásticos, entroncamento na rede de DN 200mm da Rua Blumenau e DN 150mm da Rua João Colin.

Quanto ao sistema de armazenamento interno, o empreendimento possuirá reservatórios próprios, dimensionados conforme as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes da concessionária, garantindo a regularização do abastecimento e a segurança operacional do sistema predial de distribuição de água.

No que se refere à adoção de sistemas alternativos ou sustentáveis, não está prevista a implantação de sistema próprio de tratamento ou captação alternativa de água, como aproveitamento de água de chuva ou reuso de águas cinzas. Caso tais soluções venham a ser implementadas futuramente, estas deverão atender às normas técnicas vigentes e às diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

Dessa forma, conclui-se que o atendimento ao empreendimento é tecnicamente viável, condicionado à execução das obras de ampliação da rede pública indicadas pela concessionária.

Análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer da concessionária responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.6 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Parecer da concessionária de água nº: DVT Nº 079/2026

A Companhia de Saneamento Básico Águas de Joinville é responsável pela implantação e operação da rede de esgoto municipal. Atualmente a companhia conta com 16 (dezesesseis) Estações de Tratamento de Esgotos – ETE. Destas, 13 (treze) são pequenas estações que foram repassadas à companhia para operação (Plano Municipal de Saneamento Basico de Joinville/SC, 2024).

Conforme o Plano Municipal de Esgotamento Básico de Joinville/SC de 2024, 43,60% da população tem acesso aos sistemas de coleta e tratamento de esgotos. A rede de esgoto instalada em Joinville cobre cerca de 833 km, com diâmetros variando entre 100 e 1.500 mm. No entanto, a extensão atual em operação é de 618,95 km.

Conforme registrado na Viabilidade Técnica nº 079/2026, a análise da capacidade de atendimento do Sistema Público de Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário resultou em “viabilidade técnica positiva sem necessidade de obras adicionais”. A ligação do empreendimento deverá ser realizada por meio da rede existente na Rua dos Ginásticos, com conexão à rede pública DN 150 mm.

Dessa forma, verifica-se que a infraestrutura pública existente possui capacidade de atendimento à demanda gerada pelo empreendimento, não sendo necessária a implantação de obras de ampliação ou reforço da rede coletora.

Quanto à adoção de sistemas próprios de tratamento de esgoto, informa-se que o empreendimento não utilizará sistema individual de tratamento, uma vez que o imóvel será conectado diretamente ao sistema

público de coleta e tratamento de esgoto sanitário operado pela concessionária Águas de Joinville, conforme estabelecido na viabilidade técnica emitida.

Análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer da concessionária responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.7 COLETA DE RESÍDUOS

Os resíduos sólidos urbanos são os resíduos comuns gerados nas residências, estabelecimentos comerciais, públicos, institucionais e de prestação de serviços, e incluem também os resíduos recicláveis, coletados por veículo especialmente adaptado e identificado (AMBIENTAL, 2020).

No município de Joinville, a coleta de resíduos sólidos é realizada por meio de concessão municipal, sendo a Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento Ltda. a empresa responsável pela coleta, transporte, transbordo, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares. O serviço atende toda a população do município, ocorrendo diariamente no centro e nas principais avenidas da cidade e, em média, três vezes por semana nos bairros, conforme a setorização de cada região (AMBIENTAL, 2020). Ressalta-se que a concessionária não emite declaração formal de viabilidade técnica para este tipo de atendimento.

Os resíduos comuns são encaminhados ao aterro sanitário localizado no município de Joinville-SC, e os recicláveis possuem os locais de entrega determinados pelo município e encaminhados para as associações e cooperativas de reciclagem (AMBIENTAL, 2020).

Conforme consulta realizada no site oficial da concessionária, verificou-se que o imóvel em questão está contemplado no roteiro regular de coleta de resíduos domiciliares, a qual ocorre diariamente no período compreendido entre 21h32 e 05h00. O estabelecimento também integra o roteiro de coleta de resíduos recicláveis, realizado às segundas-feiras, no intervalo das 06h00 às 14h20.

O empreendimento deverá disponibilizar recipientes adequados para acondicionamento e separação dos resíduos, permitindo a segregação entre resíduos recicláveis e rejeitos comuns e facilitando o encaminhamento correto ao serviço de coleta municipal.

Como medida preventiva para evitar maus odores e proliferação de pragas urbanas, os resíduos deverão ser acondicionados em sacos plásticos resistentes e devidamente fechados, permanecendo armazenados temporariamente em local apropriado até o momento da coleta.

Eventuais resíduos especiais, caso venham a ser gerados pela atividade, deverão receber destinação ambientalmente adequada, sendo encaminhados a empresas licenciadas para coleta, transporte e tratamento específico, conforme a legislação ambiental vigente.

Durante a fase de implantação do empreendimento, os resíduos da construção civil deverão ser devidamente segregados, armazenados e destinados a áreas de triagem, reciclagem ou aterros licenciados, conforme as diretrizes estabelecidas na Resolução CONAMA nº 307/2002.

Dessa forma, considerando a existência do serviço regular de coleta no município e as práticas adequadas de acondicionamento e destinação dos resíduos, não são previstos impactos significativos ao sistema público de coleta de resíduos sólidos decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

Análise da situação atual, da demanda acrescida e do parecer da concessionária responsável, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.4.8 OUTROS EQUIPAMENTOS URBANOS

Além dos equipamentos urbanos analisados nos itens anteriores, não foram identificados outros sistemas ou infraestruturas urbanas relevantes diretamente relacionados à implantação ou operação do empreendimento que demandem avaliação específica neste Estudo de Impacto de Vizinhança.

Dessa forma, considera-se que os serviços urbanos existentes no entorno são suficientes para atender às necessidades do empreendimento, não sendo necessárias medidas adicionais relacionadas a outros equipamentos urbanos.

Análise de outro tipo de equipamento urbano relevante ao empreendimento, se necessário

3.5 SEGURANÇA URBANA

A região em que o empreendimento está inserido já conta com uma urbanização consolidada, caracterizada pela notável infraestrutura e segurança local. A decisão de implementar um condomínio fechado neste contexto representa uma contribuição significativa para a melhoria da qualidade de vida dos futuros residentes.

Na área de influência direta do empreendimento, não foram identificados equipamentos formais de segurança pública, como delegacias ou unidades operacionais. Contudo, em escala ampliada, a região é atendida por estruturas de segurança pública distribuídas no município, além do policiamento ostensivo realizado pela Polícia Militar e das ações da Guarda Municipal, garantindo o atendimento e a cobertura da área em análise.

Com isso, a implantação do empreendimento tende a contribuir positivamente para a segurança urbana do entorno, uma vez que promove maior ocupação e uso do espaço urbano, aumentando a movimentação de pessoas e a vigilância natural da área.

A ocupação do lote com uso residencial favorece a vitalidade do ambiente urbano, contribuindo para a presença contínua de moradores e usuários na região, o que auxilia na inibição de práticas ilícitas e fortalece a sensação de segurança no espaço público.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não gera impactos negativos à segurança pública local, podendo inclusive contribuir de maneira positiva para a dinâmica urbana e para a percepção de segurança no entorno.

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.6 ECONOMIA

A implantação do empreendimento residencial vertical com 467 unidades habitacionais tende a gerar impactos positivos na economia do bairro onde está inserido e em sua área de influência. A chegada de novos moradores contribui para o aumento da demanda por bens e serviços, promovendo maior dinamização da economia local.

Esse acréscimo populacional favorece a movimentação do comércio e dos serviços existentes no entorno, estimulando atividades como supermercados, restaurantes, farmácias, academias, padarias e demais estabelecimentos voltados ao atendimento cotidiano da população. Dessa forma, o empreendimento pode contribuir para o fortalecimento das atividades econômicas já instaladas e para a eventual instalação de novos empreendimentos comerciais e de prestação de serviços.

Além disso, a implantação do empreendimento tende a estimular investimentos públicos e privados na região, impulsionando melhorias na infraestrutura urbana, valorização imobiliária e ampliação das oportunidades econômicas locais.

Outro ponto importante é a contribuição fiscal gerada pela cobrança de impostos como o ITBI e IPTU, que serão direcionados para a melhoria da infraestrutura pública do bairro. O financiamento de projetos de urbanização, como a melhoria das vias, iluminação pública, segurança e até a implementação de novos espaços de lazer e cultura, será um reflexo positivo para toda a comunidade, não só para os moradores do edifício, mas também para os comerciantes e demais residentes da região.

Durante a fase de implantação do empreendimento, também ocorre a geração temporária de empregos diretos e indiretos na construção civil, contribuindo para a movimentação da economia local por meio da contratação de mão de obra, aquisição de materiais e utilização de serviços especializados.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento tende a contribuir positivamente para a dinâmica econômica do entorno, estimulando a circulação de renda, a geração de empregos e a valorização do ambiente urbano.

Análise da situação atual e do impacto que o empreendimento causará na economia local, considerando sua instalação e operação, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

3.7 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, a avaliação de bens consiste na análise técnica realizada por profissional habilitado para determinar o valor de um bem, considerando fatores como características físicas, localização, custos, mercado e viabilidade de uso econômico.

A valorização ou desvalorização imobiliária ocorre de forma gradual e está associada a diversos fatores urbanos, como a qualidade da infraestrutura, acessibilidade, oferta de serviços, dinâmica econômica e padrões construtivos predominantes na região.

A área onde o empreendimento será implantado apresenta urbanização consolidada e infraestrutura urbana implantada, além da presença de edificações residenciais verticais e serviços que atendem às demandas da população local. Esse contexto urbano favorece a manutenção e o incremento do valor imobiliário da região.

A implantação do condomínio residencial vertical com 467 unidades habitacionais com o foco em locações tende a contribuir para a valorização imobiliária do entorno, uma vez que empreendimento desse porte normalmente promovem melhorias na paisagem urbana, renovação do ambiente construído e estímulo à manutenção e modernização das edificações vizinhas.

Observa-se que o entorno imediato já apresenta empreendimentos residenciais de padrão semelhante, como edifícios verticais localizados próximos ao empreendimento. A inserção de novos

empreendimentos compatíveis com o padrão construtivo existente contribui para a consolidação do perfil urbano da região e para o fortalecimento do mercado imobiliário local.

Além disso, o aumento da população residente tende a estimular a dinâmica econômica do entorno, favorecendo o comércio de proximidade, serviços e equipamentos urbanos, o que também contribui para a valorização dos imóveis da região.

Outro aspecto relevante é a qualificação do ambiente urbano, decorrente da ocupação adequada do solo, da manutenção das edificações e do incremento da vitalidade urbana, fatores que influenciam positivamente a percepção de qualidade e segurança da área.

Considerando que o bairro apresenta perfil urbano consolidado e padrão construtivo compatível com o empreendimento proposto, não foram identificados indícios de processos de gentrificação significativa decorrentes da implantação do projeto.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento tende a contribuir positivamente para a valorização imobiliária do entorno, fortalecendo a dinâmica urbana da região e promovendo melhorias na qualidade do ambiente construído.

Análise da situação atual e do impacto que o empreendimento causará no entorno, comparando a empreendimento similares implantados em outras localidades e considerando possível gentrificação, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

4 IMPACTO VIÁRIO

4.1 SISTEMA VIÁRIO

Parecer do órgão responsável pela mobilidade urbana nº: 29238874/2026

Uma via pública é composta por passeios, destinada à circulação de pedestres, e por uma caixa de rolamento, onde ocorre o fluxo dos veículos automotores. A caixa de rolamento dos veículos é composta por faixas de fluxo que servirão para organizar a passagem de veículos em fila, e dependendo da largura das faixas e do layout dos sentidos, esta capacidade pode variar.

A classificação das vias é importante, principalmente, em relação ao fluxo: se o fluxo é contínuo (via de trânsito rápido) significa que não existem dispositivos de controle, tais como semáforos ou placas de parada obrigatória. Desse modo, qualquer congestionamento em uma via com essa classificação relaciona-se apenas ao fluxo propriamente dito. Quando existem dispositivos de controle na via, muito comum em vias urbanas como o caso em estudo, classifica-se o fluxo como interrompido e entende-se que os dispositivos de controle podem contribuir para a formação de congestionamentos na via (DEMARCHI; SETTI, 2002).

O empreendimento em estudo encontra-se inserido no setor de adensamento, sendo atendido pelo sistema viário local composto principalmente pela Rua dos Ginásticos, Rua Blumenau e Rua Dr. João Colin, as quais realizam a conexão com as demais vias do bairro e garantem a acessibilidade ao empreendimento.

As condições do sistema viário da Rua dos Ginásticos podem ser observadas na Figura 11, que apresenta registro fotográfico realizado no local, evidenciando as características da via, a pavimentação existente e o contexto urbano do entorno.

Figura 11 – Sistema viário Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Com base no parecer apresentado, destaca-se que o projeto de implantação do empreendimento foi desenvolvido de forma a contemplar a adequada organização dos acessos, garantindo que não haja conflito com os acessos existentes na via.

Dessa forma, observa-se que o empreendimento se encontra adequadamente inserido na malha viária urbana existente, contando com acessibilidade pelas vias locais do entorno, que apresentam condições adequadas de circulação e atendimento ao tráfego gerado.

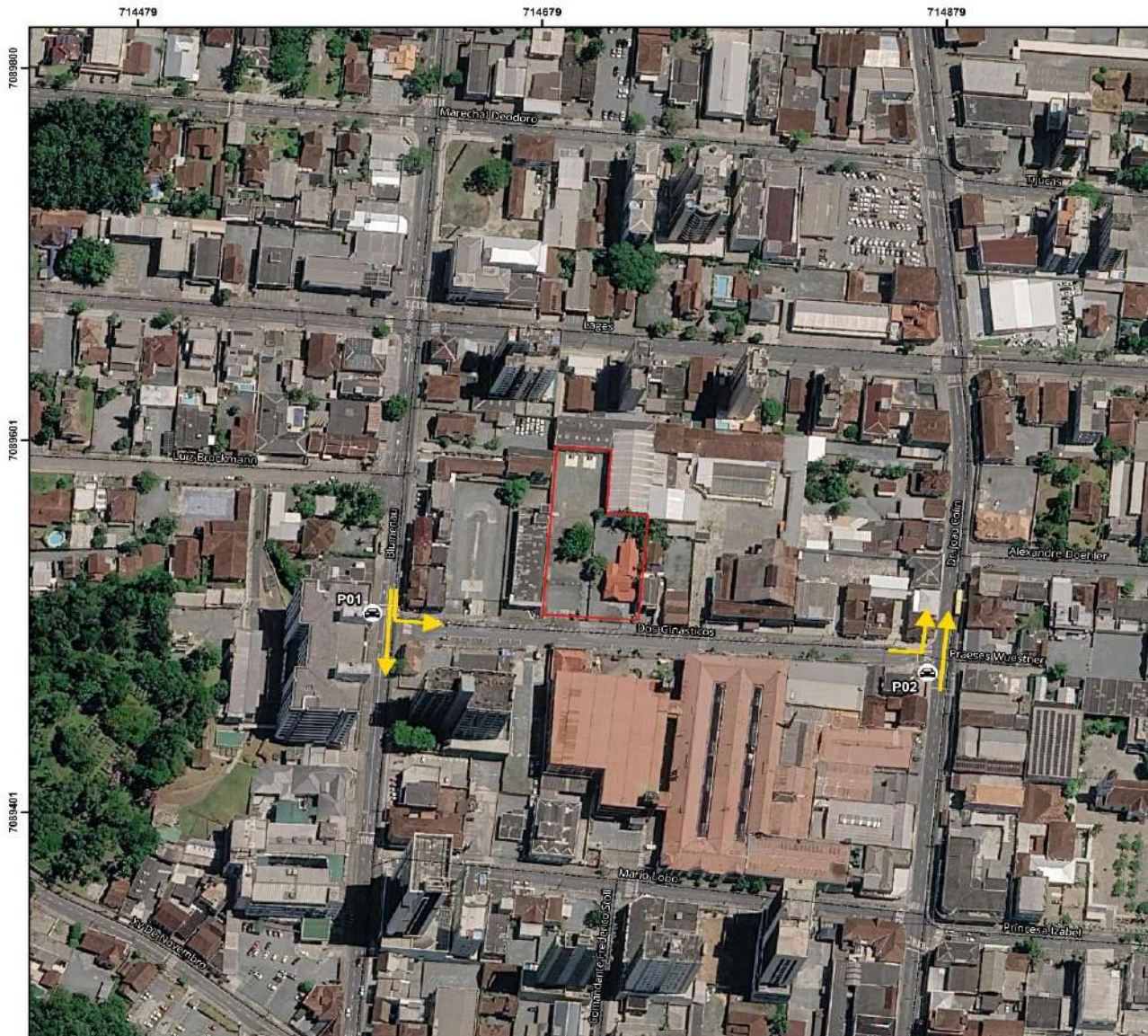
Levantamento das condições, com imagens, considerando as seções, diretrizes viárias existentes e mobilidade.

4.2 GERAÇÃO DE TRÁFEGO

4.2.1 CONTAGEM DE TRÁFEGO

A seguir apresenta-se o mapa de Pontos de Contagem de Tráfego na área de influência

Mapa demarcando, no mínimo, o empreendimento, vias de acesso e pontos de contagem de tráfego, com indicação do norte, escala gráfica e legenda. Contagem de meios motorizados e não motorizados, em, no mínimo, 2 (dois) pontos, considerando todos os sentidos de deslocamento, no horário de pico de 3 (três) dias úteis distintos e típicos, evitando férias escolares e feriados.



Legenda:

- Área de Estudo
- Logradouros
- Sentido do Cruzamento
- 🚗 Ponto de Contagem
- Limite Municipal de Joinville

N

0 28 52 76 104 m

Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth 2015; Base de Vetores: SIMGeo-2016;

ambient <small>ENGENHARIA E CONSULTORIA</small>	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA
Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	
Título: Mapa dos Pontos de Monitoramento de Tráfego	
Data: 03/2026	Autor: Gabriel do Vale Almeida
Escala: 1:2.000	

Nota: Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução, distribuição, venda ou qualquer outro uso não autorizado sem a permissão expressa da ambient Engenharia e Consultoria.

Com o objetivo de caracterizar a dinâmica do tráfego no entorno do empreendimento, foram realizadas medições de volume de tráfego em pontos estratégicos da malha viária próxima ao imóvel. A seleção dos pontos de contagem considerou as principais vias de acesso ao empreendimento, bem como as interseções que concentram os fluxos predominantes de circulação no entorno imediato da área de estudo.

Para o imóvel em estudo foram definidos dois pontos de contagem de tráfego, localizados nas interseções da Rua dos Ginásticos com as Rua Blumenau e Rua Dr. João Colin, conforme apresentado nas Figuras 17 e 18. Esses locais foram selecionados por representarem os principais eixos de circulação utilizados para acesso ao empreendimento, permitindo a avaliação do fluxo veicular que efetivamente influencia as condições de tráfego na área diretamente afetada.

A metodologia adotada consistiu no monitoramento do fluxo de veículos durante três dias úteis consecutivos, evitando períodos atípicos como feriados ou férias escolares, de forma a garantir representatividade das condições normais de circulação da via. Além da contagem de veículos motorizados (ônibus, carros, caminhões, motos), foram contabilizados também os ciclistas e pedestres.

As contagens foram realizadas nos principais períodos de pico de deslocamento urbano, compreendendo os intervalos das 07h00 às 09h00, 11h00 às 13h00 e 17h00 às 19h00, horários que concentram maior demanda de viagens associadas a deslocamentos de trabalho, estudo e atividades cotidianas. As datas de realização das contagens foram 18, 19 e 23 de março de 2026.

As figuras a seguir apresentam imagens aéreas dos pontos monitorados, com a indicação dos sentidos de circulação e dos movimentos analisados durante a contagem volumétrica.

Figura 12 – Ponto 1 - Rua Blumenau x Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 13 – Ponto 2 - Rua Dr. João Colin x Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Justificativa técnica para a localização dos pontos de contagem de tráfego.

Ponto 01 - Sentido de deslocamento: 1																												
Data: 18/03/2026 Quarta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	1	1	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Caminhão	1	2	1	2	0	0	0	0	6	0	1	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0	1	1	0	1	0	4	4
Carro	82	81	83	78	84	76	80	78	641	70	70	69	71	66	75	71	73	564	81	79	82	76	79	80	80	80	636	614
Moto	12	11	13	9	10	12	11	12	90	14	14	15	12	12	11	12	11	101	6	7	5	9	7	8	8	8	57	82
Bicicleta	1	2	0	3	1	0	1	0	7	1	1	0	2	2	1	2	1	9	1	1	1	0	0	4	2	3	11	9
Pedestre	77	71	82	60	42	46	44	45	467	39	38	41	34	30	38	34	36	290	65	59	72	45	59	51	55	53	459	405
Data: 19/03/2026 Quinta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	3	3	3	12	4
Caminhão	1	1	1	2	1	1	1	1	8	0	0	0	1	0	1	0	0	2	1	3	0	5	10	10	10	10	49	20
Carro	78	75	82	68	85	74	80	77	618	65	68	62	75	72	78	75	76	569	75	83	66	100	136	164	150	157	929	705
Moto	13	11	14	8	10	11	10	10	87	17	16	19	14	13	16	14	15	123	7	9	5	13	16	22	19	20	109	106
Bicicleta	2	2	2	3	2	0	1	1	11	2	3	2	4	3	2	2	2	18	1	2	1	2	2	5	4	4	21	17
Pedestre	49	46	53	39	28	33	30	31	307	35	35	35	35	36	36	36	36	281	43	44	43	44	63	73	68	70	447	345
Data: 23/03/2026 Segunda-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	5	6	6	6	24	8
Caminhão	1	1	1	1	1	2	2	2	10	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	5	0	9	19	20	20	20	94	36
Carro	75	69	80	58	86	72	79	76	594	60	66	54	78	77	81	79	80	575	69	87	50	124	193	247	220	234	1223	797
Moto	13	11	15	7	10	9	10	9	84	20	19	22	15	14	20	17	19	145	8	11	5	16	24	35	30	32	160	130
Bicicleta	3	3	3	2	3	0	2	1	16	4	4	3	5	3	3	3	3	28	2	3	1	4	4	6	5	6	30	24
Pedestre	22	20	23	17	13	19	16	18	147	30	32	28	36	41	33	37	35	272	21	29	14	43	66	95	81	88	436	285
TOTAL	429	404	453	356	375	354	365	359	3094	356	365	348	381	368	395	381	388	2981	382	419	345	492	686	828	757	792	4700	3592

Ponto 01 - Sentido de deslocamento: 2																												
Data: 18/03/2026 Quarta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	10	11	10	11	11	12	12	12	88	11	11	11	10	9	9	9	9	78	10	11	9	12	11	12	12	12	88	85
Caminhão	5	5	5	4	3	5	4	5	35	2	2	3	0	1	2	2	2	13	6	5	6	4	5	6	6	6	43	30
Carro	306	305	307	302	305	307	306	307	2444	284	287	280	294	248	240	244	242	2119	330	330	331	328	317	323	320	322	2600	2388
Moto	50	53	47	58	53	48	51	49	408	39	35	42	28	30	38	34	36	282	98	95	101	88	95	92	94	93	755	481
Bicicleta	8	12	5	18	12	8	10	9	82	5	5	4	6	2	5	4	4	34	11	10	12	8	11	10	11	10	83	66
Pedestre	90	90	91	88	90	95	93	94	730	70	69	70	68	52	60	56	58	503	100	97	104	89	101	98	100	99	787	673
Data: 19/03/2026 Quinta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	10	9	10	8	12	10	11	10	79	8	8	8	9	7	8	7	7	61	11	13	9	18	24	32	28	30	164	101
Caminhão	3	3	4	3	2	3	2	2	21	3	2	3	2	3	3	3	3	19	4	4	4	4	5	5	5	5	34	25
Carro	268	263	274	252	277	271	274	272	2149	291	297	285	310	277	277	277	277	2289	285	324	246	403	360	440	400	420	2877	2438
Moto	47	47	47	46	47	38	42	40	353	42	41	43	38	41	50	45	48	347	83	92	74	111	185	228	206	217	1196	632
Bicicleta	8	9	8	11	7	8	7	7	65	5	6	5	7	5	7	6	6	46	9	9	8	10	17	24	20	22	118	76
Pedestre	64	62	66	57	58	66	62	64	496	70	73	67	80	75	75	75	75	589	68	74	62	87	133	161	147	154	885	657
Data: 23/03/2026 Segunda-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	9	8	10	5	13	7	10	9	70	6	6	5	7	4	6	5	6	44	13	16	9	23	36	52	44	48	241	118
Caminhão	2	2	2	1	1	0	1	0	8	3	3	3	3	4	3	4	3	26	2	3	1	4	4	4	4	4	25	20
Carro	231	221	240	202	248	234	241	238	1854	298	307	289	325	306	313	310	311	2459	240	319	161	477	403	556	480	518	3153	2489
Moto	44	41	47	34	41	27	34	31	298	45	46	44	48	51	62	57	59	412	68	90	46	134	274	364	319	342	1637	782
Bicicleta	9	7	10	4	2	7	5	6	49	6	7	5	8	7	9	8	9	58	6	8	4	12	23	37	30	34	154	87
Pedestre	37	34	41	26	25	36	31	33	263	70	78	63	92	98	89	94	91	675	36	52	19	85	164	224	194	209	983	640
TOTAL	1199	1176	1223	1130	1206	1179	1193	1186	9491	1255	1281	1229	1334	1218	1254	1236	1245	10051	1377	1550	1205	1896	2166	2667	2417	2542	15819	11787

Ponto 02 - Sentido de deslocamento: 1																												
Data: 18/03/2026 Quarta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Caminhão	1	1	1	1	1	1	1	1	6	0	1	0	1	2	1	1	1	6	0	0	0	0	1	0	1	0	2	5
Carro	52	49	56	42	61	60	60	60	439	115	117	113	122	115	119	117	118	934	99	101	98	103	100	115	108	111	835	736
Moto	6	5	7	3	4	5	4	4	37	14	14	14	15	12	3	7	5	84	11	13	10	15	14	11	13	12	98	73
Bicicleta	1	1	1	1	2	1	1	1	8	2	2	3	2	4	1	2	1	16	2	2	3	0	2	0	1	1	10	11
Pedestre	22	23	21	25	20	24	22	23	180	29	33	25	42	37	32	35	33	266	13	12	15	8	11	8	10	9	85	177
Data: 19/03/2026 Quinta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caminhão	1	1	1	0	0	0	0	0	2	1	1	0	2	3	1	2	2	11	2	2	2	1	0	3	2	2	13	9
Carro	50	48	53	42	64	47	56	51	411	150	149	151	146	144	148	146	147	1180	91	94	87	101	100	98	99	99	768	786
Moto	3	3	3	2	3	0	2	1	16	1	3	0	5	9	2	6	4	29	10	12	8	15	9	15	12	14	94	46
Bicicleta	1	1	1	0	3	0	2	1	8	2	2	2	2	5	0	3	1	17	1	1	0	2	3	2	3	2	13	13
Pedestre	24	28	20	35	15	27	21	24	193	45	50	40	59	63	56	60	58	430	37	35	40	29	38	18,5	28	23	249	291
Data: 23/03/2026 Segunda-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	1	4	1
Caminhão	1	1	0	2	2	1	2	1	9	0	0	0	0	1	0	1	0	2	3	3	3	2	3	1	2	2	18	10
Carro	55	50	59	41	58	72	65	69	468	80	86	74	98	85	89	87	88	687	100	100	100	99	100	98	99	99	794	650
Moto	9	7	10	4	5	9	7	8	59	27	26	28	24	14	4	9	7	139	16	17	15	18	15	20	18	19	137	111
Bicicleta	1	2	1	2	0	1	1	1	8	3	2	3	1	2	1	2	1	14	1	2	0	3	0	5	3	4	17	13
Pedestre	20	19	22	15	25	21	23	22	167	14	17	10	24	11	8	10	9	102	66	61	71	50	64	29	47	38	425	231
TOTAL	245	235	255	215	263	267	265	266	2009	482	502	462	542	506	464	485	474	3915	451	450	452	447	460	425	442	433	3559	3161

Ponto 02 - Sentido de deslocamento: 2																												
Data: 18/03/2026 Quarta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	16	15	17	14	13	14	14	14	116	8	8	8	9	10	8	9	9	68	12	11	12	10	12	14	13	14	97	94
Caminhão	3	3	3	4	7	8	7	7	41	4	4	4	4	6	3	4	4	32	2	3	1	4	3	6	5	5	28	34
Carro	268	260	276	244	284	274	279	276	2159	335	341	330	353	342	310	326	318	2652	244	243	245	241	249	233	241	237	1933	2248
Moto	108	115	102	128	67	81	74	77	750	88	86	91	81	78	68	73	70	632	85	85	86	83	89	77	83	80	668	683
Bicicleta	10	10	11	10	7	11	9	10	78	3	3	3	3	5	9	7	8	38	11	11	11	10	11	8	10	9	80	65
Pedestre	56	57	55	59	56	58	57	57	455	66	64	68	60	108	97	103	100	664	54	50	59	40	61	73	67	70	474	531
Data: 19/03/2026 Quinta-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	18	18	17	19	15	15	15	15	132	11	11	10	12	12	11	12	11	89	12	11	12	10	11	10	11	10	86	102
Caminhão	5	5	4	6	6	7	7	7	46	3	2	4	0	6	6	6	6	33	4	4	4	3	3	0	2	1	20	33
Carro	280	280	279	281	278	280	279	280	2236	365	369	362	375	371	356	364	360	2921	284	279	290	267	278	256	267	262	2182	2446
Moto	84	91	78	103	54	90	72	81	653	116	111	121	101	99	88	94	91	820	79	78	81	74	83	64	74	69	601	691
Bicicleta	11	10	12	8	3	5	4	5	58	2	2	2	1	6	5	6	5	28	6	7	5	9	9	10	10	10	65	50
Pedestre	54	58	50	66	54	61	58	59	460	88	80	96	64	151	123	137	130	869	76	79	74	83,5	88	104	96	100	701	676
Data: 23/03/2026 Segunda-feira																												
	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	Total manhã	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	Total tarde	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	Total noite	Média
	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00		11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00		17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00		
Ônibus	14	13	16	9	11	13	12	13	100	5	6	5	6	8	5	7	6	47	9	10	9	10	9	11	10	11	78	75
Caminhão	2	2	2	1	7	8	8	8	37	5	6	4	8	5	0	3	1	32	3	3	3	2	3	1	2	2	18	29
Carro	256	240	272	207	290	267	279	273	2083	305	314	297	330	312	263	288	275	2384	304	300	307	293	307	279	293	286	2369	2278
Moto	133	139	126	152	79	71	75	73	848	60	60	60	60	56	47	52	49	444	77	73	80	66	80	51	66	58	550	614
Bicicleta	10	11	9	12	11	17	14	16	99	3	4	3	4	4	12	8	10	48	8	8	7	9	7	11	9	10	69	72
Pedestre	58	56	60	52	57	55	56	56	450	44	48	40	55	65	71	68	70	460	118	121	115	127	115	135	125	130	986	632
TOTAL	1384	1381	1388	1374	1298	1334	1316	1325	10797	1511	1515	1506	1524	1643	1481	1562	1521	12261	1386	1371	1401	1342	1418	1343	1381	1362	11003	11354

Inserir tabelas conforme necessidade de pontos de contagem de tráfego e sentidos de deslocamento.

4.2.2 METODOLOGIA DO NÍVEL DE SERVIÇO

- Manual IPR 723 para rodovias de pista simples classe I;
- Manual IPR 723 para rodovias de pista simples classe II;
- Manual IPR 723 para rodovias de pista dupla;
- High Way Capacity Manual 2000* para interseção semaforizada;
- High Way Capacity Manual 2000* para interseção não semaforizada;
- High Way Capacity Manual 2000* para rotatórias;
- Outra: HCM

4.2.3 EVOLUÇÃO DO NÍVEL DE SERVIÇO

Ano	Ponto 1				Ponto 2			
	Sem o empreendimento		Com o empreendimento		Sem o empreendimento		Com o empreendimento	
	VP ucp/h	Nível de serviço	VP ucp/h	Nível de serviço	VP ucp/h	Nível de serviço	VP ucp/h	Nível de serviço
2026	2241	E	2241	E	2548	E	2548	E
2027	2308	E	2308	E	2625	E	2795	E
2028	2378	E	2378	E	2704	E	2879	E
2029	2449	E	2449	E	2785	E	2965	E
2030	2522	E	2522	E	2868	E	3054	E
2031	2598	E	2768	E	2954	E	3316	E
2032	2676	E	2851	E	3043	E	3415	E
2033	2756	E	2936	E	3134	E	3517	E
2034	2839	E	3025	E	3228	E	3623	E
2035	2924	E	3115	E	3325	E	3732	E
2036	3012	E	3209	E	3425	E	3844	E

Tabela para as metodologias apresentadas no manual IPR 723.

Para utilização de outras metodologias, apresentar tabela própria. Inserir mais tabelas conforme necessidade de pontos de contagem de tráfego.

A estimativa do tráfego gerado foi calculada a partir da metodologia do DENATRAN para interseção semaforizada e dos dados levantados em campo sendo possível determinar os níveis de serviço e a capacidade das vias do entorno.

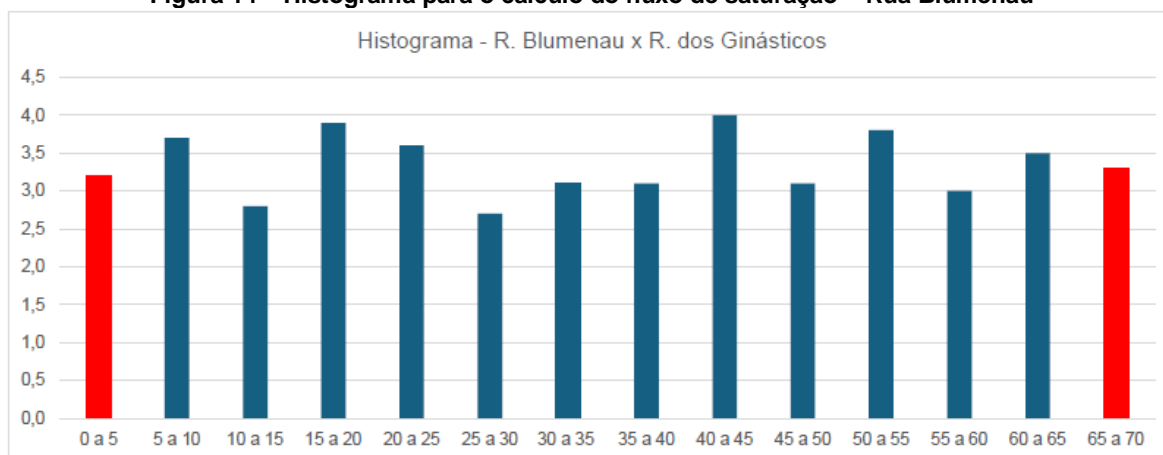
Na campanha de contagem de tráfego realizada nas vias, obteve-se as médias de unidades de carro de passeio por hora por dia nos horários de pico, considerando os caminhões com peso quatro em relação aos veículos leves e os veículos por hora por dia nos horários de pico.

Para estimar a capacidade das vias do entorno do empreendimento, utilizou-se o Manual de Semáforos (DENATRAN, 1984), que apresenta o fluxo de saturação utilizando histogramas de tráfego.

É fundamental garantir um fluxo ininterrupto e contínuo da via, isto é, que haja veículos transitando durante todo o período de sinalização verde e amarela do semáforo, garantindo que não haja obstruções ou obstáculos à frente que possam interferir ou distorcer a medição do fluxo de saturação.

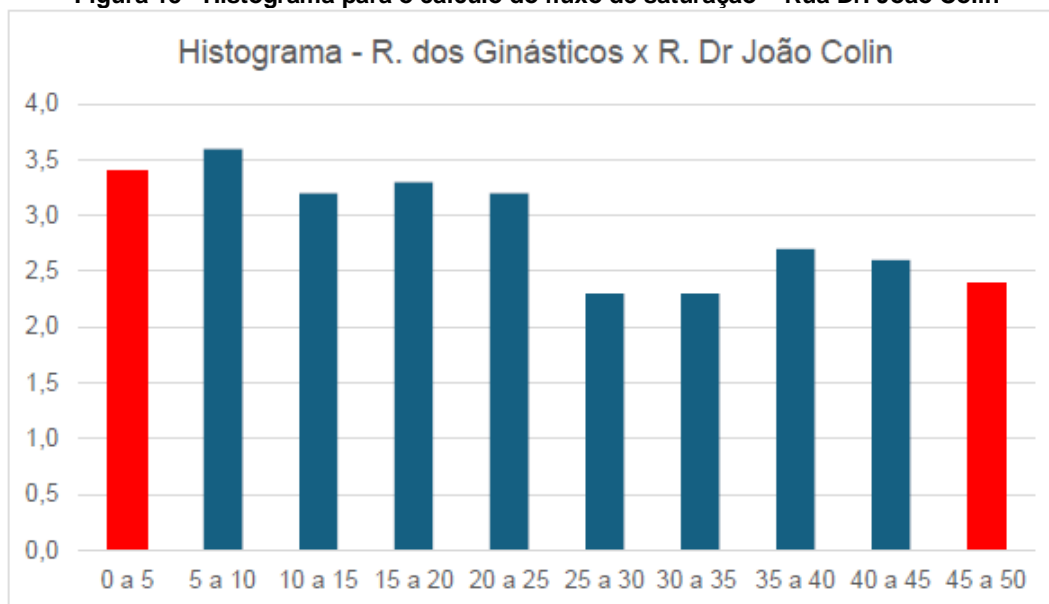
Dessa maneira, os veículos foram contados conforme atravessavam a linha de retenção em cada ponto, em um intervalo de cinco segundos, até que o sinal fechasse e o fluxo de veículos cessasse. Após a coleta dos dados, a média foi calculada para cada período e os histogramas foram construídos com base nessas médias, conforme observado a seguir:

Figura 14 – Histograma para o cálculo do fluxo de saturação – Rua Blumenau



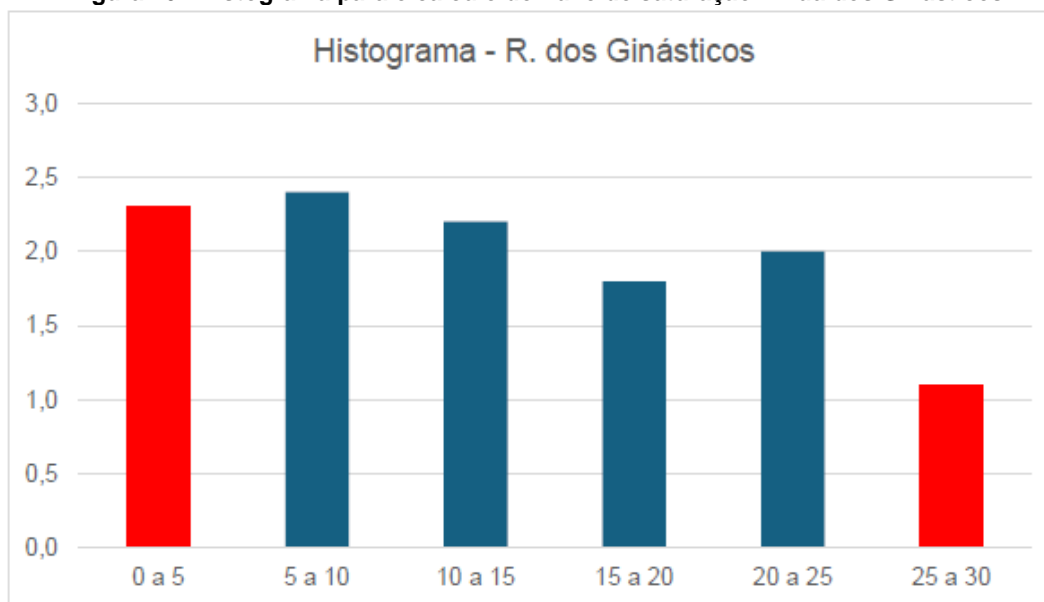
Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 15 - Histograma para o cálculo do fluxo de saturação – Rua Dr. João Colin



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 16 - Histograma para o cálculo do fluxo de saturação – Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Com base nos dados apresentados, verifica-se que as vias Rua Blumenau, Rua dos Ginásticos e Rua Dr. João Colin encontram-se operando em nível de serviço “E”, caracterizado por condições próximas à saturação, estando operando no limite de sua capacidade de atendimento, no qual as vias não conseguem absorver variações na demanda, ocasionando congestionamentos recorrentes e formação de filas, principalmente nos horários das 17:00 às 19:00.

Análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

4.3 SINALIZAÇÃO VIÁRIA

Foi realizado levantamento das condições de sinalização horizontal e vertical existentes no entorno do empreendimento, considerando as principais vias de acesso e as interseções próximas à área diretamente afetada. O levantamento foi realizado por meio de vistoria in loco, complementada por registros fotográficos e análise da configuração geométrica das vias.

A via de acesso ao empreendimento, Rua dos Ginásticos, apresenta condições satisfatórias de sinalização viária, tanto vertical quanto horizontal. Verifica-se, ainda, a existência de diversas vagas destinadas a estacionamento, bem como áreas específicas para carga e descarga

As condições atuais da sinalização podem ser observadas nas Figuras 17 e 18.

Figura 17 - Sinalizações Vertical da Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 18 - Sinalizações Horizontal da Rua dos Ginásticos



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Dessa forma, destaca-se que a sinalização viária existente será preservada, sendo mantida em seu estado atual de conservação, não havendo, neste momento, necessidade de intervenções para requalificação. As marcações horizontais, bem como os elementos de sinalização vertical, permanecem adequados às condições de operação da via, conforme verificado em campo e representado no croqui de sinalização

Figura 19 – Croqui Sinalização existente Rua dos Ginásticos

Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Levantamento das condições, análise da situação atual e da demanda acrescida, considerando a instalação e operação do empreendimento, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

4.4 TRANSPORTE ATIVO

Foi realizado levantamento das condições de infraestrutura destinada ao transporte ativo, especialmente calçadas e rotas utilizadas por pedestres e ciclistas no entorno do empreendimento. A avaliação considerou as condições físicas dos passeios, a acessibilidade, a continuidade das rotas e a presença de infraestrutura voltada à mobilidade não motorizada.

Observou-se que os passeios existentes no entorno do empreendimento apresentam condições adequadas de circulação, com larguras compatíveis com o trânsito de pedestres e condições gerais satisfatórias de conservação.

Figura 20 – Vista da calçada próximo ao empreendimento



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

O empreendedor compromete-se em manter a calçada adequada no trecho defronte ao empreendimento na Rua dos Ginásticos, atendendo às especificações técnicas de acessibilidade e padronização de passeios estabelecidas pela legislação municipal, contribuindo para a melhoria das condições de circulação de pedestres no local.

Levantamento das condições, considerando as rotas existentes, estado de conservação da infraestrutura e mobiliário disponível, análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

4.5 TRANSPORTE COLETIVO

Parecer do órgão responsável pela gestão do transporte coletivo nº: 29281386/2026

O sistema de transporte coletivo municipal atende a região do empreendimento por meio de linhas de ônibus que realizam a conexão com os principais terminais urbanos do município, especialmente o Terminal Central e o Terminal Sul, garantindo integração com a rede de transporte público da cidade.

Apresenta-se a seguir o mapa de localização das linhas de transporte coletivo e dos pontos de parada existentes nas proximidades do empreendimento, considerando a área de influência definida para o estudo.



Legenda:

- Área de Estudo
- Área de Influência - AI
- Paradas de Ônibus
- Trajeto de Ônibus
- Limite Municipal de Joinville



Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: BRIGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth-2025; Base de Valores: DNVC-Info-2025; SIMGeo-2025;



Vanguard Home
Empreendimentos Imobiliários
LTDA

Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Título: Mapa do Transporte Público/Pontos de Ônibus/Trajeto

Data: 03/2026 Autor: Gabriel do Vale Almeida Escala: 1:4.400

Mapa criado com o software ArcGIS Online. Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste mapa pode ser reproduzida sem a permissão da ambient Engenharia e Consultoria.

Observa-se que a área de influência do empreendimento é atendida por linhas de transporte coletivo urbano, garantindo a acessibilidade por transporte público na região. No entanto, observa-se que tais linhas não trafegam diretamente pela via de acesso ao empreendimento, a Rua dos Ginásticos. Ainda assim, a poucos metros do local, há circulação de transporte coletivo nas ruas paralelas, notadamente na Rua Blumenau e na Rua Dr. João Colin, as quais configuram importantes eixos viários da região. Dessa forma, considera-se que o empreendimento possui atendimento satisfatório por transporte coletivo, não havendo prejuízo significativo à sua acessibilidade.

Tabela 1 - Linhas de transporte coletivo próximo ao empreendimento

Linhas – Rua Blumenau		
0200	Norte/Sul	220 viagens/dia
0041	Norte/Centro	180 viagem/dia
0248	Anhanguera / Centro	90 viagens/dia
3013	Costa e Silva/ Centro via Rui Barbosa	40 viagens/dia
0241	Centro/ Campus	120 viagens/dia
0022	Sul / Campus	110 viagens/dia
6000	Norte / Itaum	50 viagens/dia
0040	Tupy / Norte Via Centro	160 viagens/dia
0239	Costa e Silva via IFSC / Centro	70 viagens/dia
0242	Costa e Silva / Centro	100 viagens/dia

Fonte: Onibus.Info, 2026

Os valores apresentados correspondem a estimativas de viagens diárias (ida e volta), com base nos horários disponibilizados na plataforma Onibus.info, podendo sofrer variações conforme o dia da semana, período (útil, sábado e domingo) e ajustes operacionais do sistema de transporte coletivo.

A análise da oferta de transporte coletivo indica que o sistema existente possui capacidade para atender à demanda atual da região, bem como absorver eventuais deslocamentos adicionais decorrentes da implantação do empreendimento.

Considerando o perfil do empreendimento e a tendência de deslocamento da população, estima-se que a maior parte das viagens geradas será realizada por meio de transporte individual, enquanto o transporte coletivo deverá ser utilizado de forma complementar, especialmente por prestadores de serviço e visitantes.

Conforme indicado no Parecer nº 29281386/2026, emitido pela SEINFRA, a estrutura atual de transporte atende perfeitamente a demanda estimada para o novo empreendimento. Devido à proximidade com a região central do município e ao acesso facilitado ao Terminal Central, não se faz necessária a implantação de novos abrigos no entorno imediato.

Levantamento das condições, considerando as linhas de ônibus que circulam na região, número de viagens por dia, localização e estado de conservação das paradas próximas, estimativa de utilização do sistema pelo empreendimento, análise da situação atual e da demanda acrescida, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

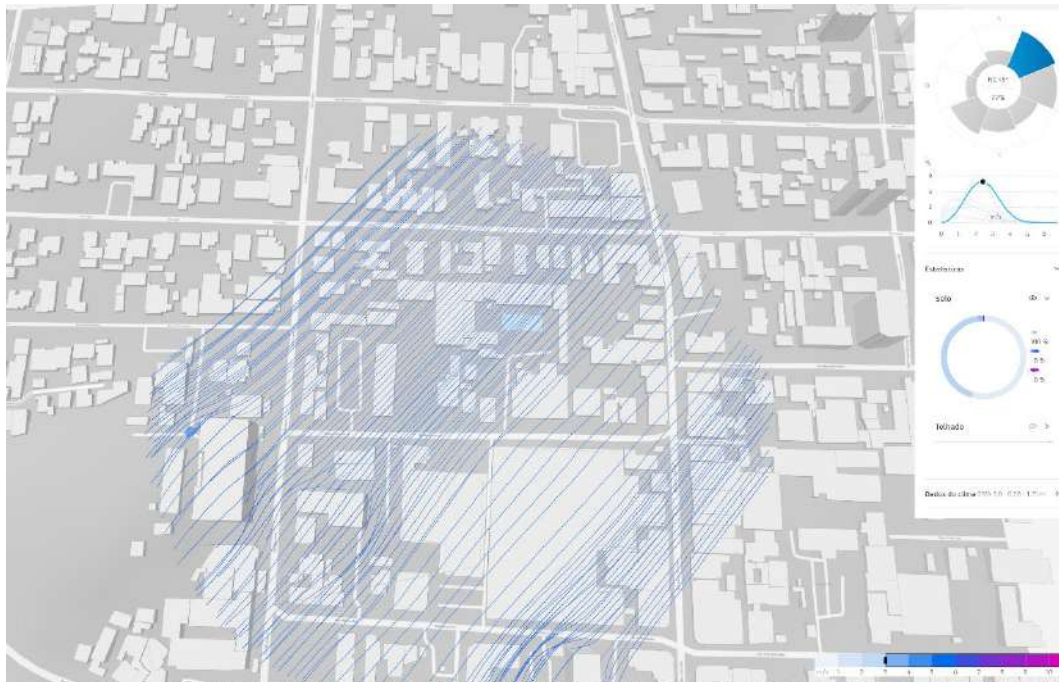
5 IMPACTO MORFOLÓGICO

5.1 VENTILAÇÃO

Com o objetivo de compreender a dinâmica natural de circulação de ventos na área de estudo e avaliar possíveis alterações decorrentes da implantação do empreendimento, foram realizadas simulações de ventilação por meio de modelagem aerodinâmica computacional utilizando o software Forma Autodesk.

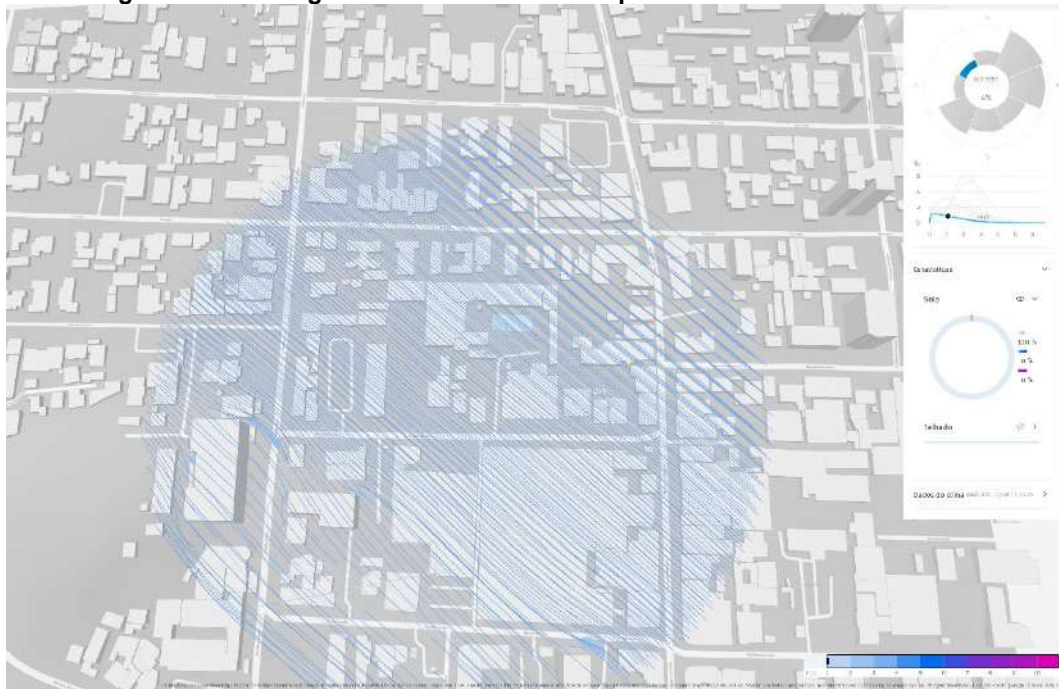
Além disso, foram analisadas diferentes direções de vento predominantes, permitindo avaliar o comportamento do escoamento do ar no entorno imediato e identificar eventuais alterações no padrão de ventilação urbana.

Figura 21 - Modelagem Aerodinâmica sem empreendimento - Vento Nordeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 22 - Modelagem Aerodinâmica sem empreendimento - Vento Noroeste



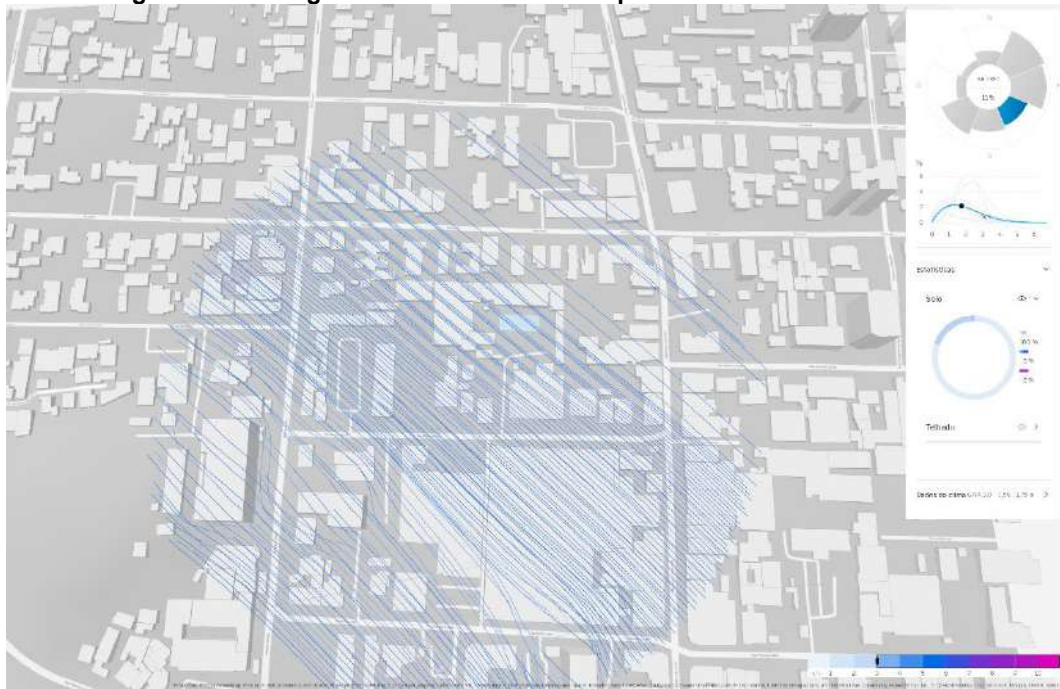
Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 23 Modelagem Aerodinâmica sem empreendimento - Vento Sudoeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

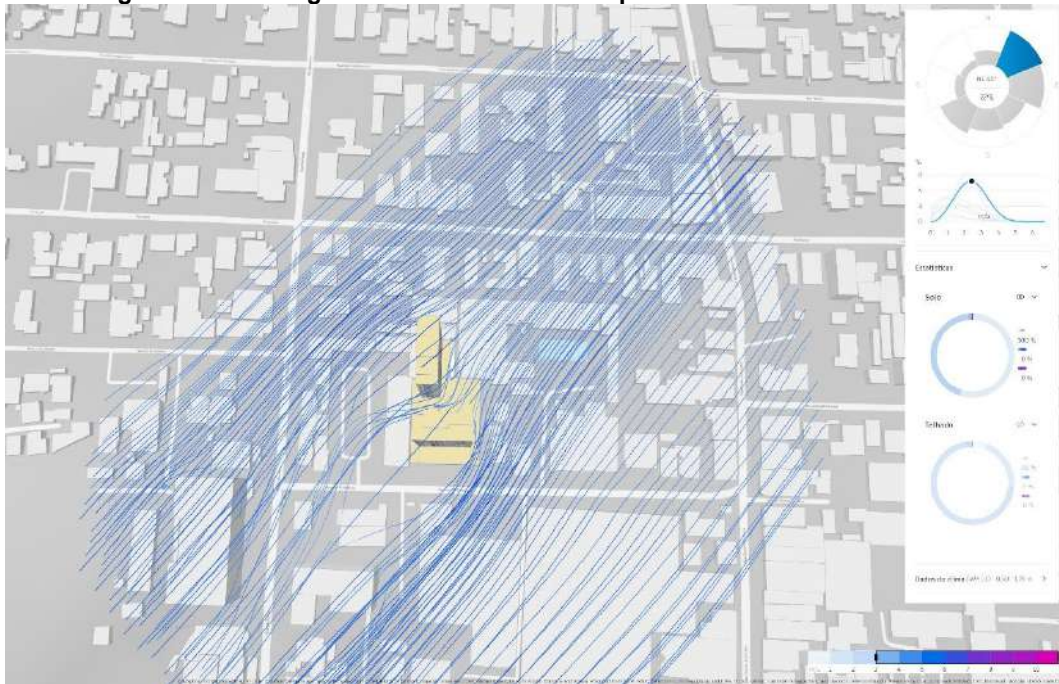
Figura 24 Modelagem Aerodinâmica sem empreendimento - Vento Sudeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de ventilação local sem o empreendimento.

Figura 25 - Modelagem Aerodinâmica com empreendimento - Vento Nordeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 26 - Modelagem Aerodinâmica com empreendimento - Vento Noroeste



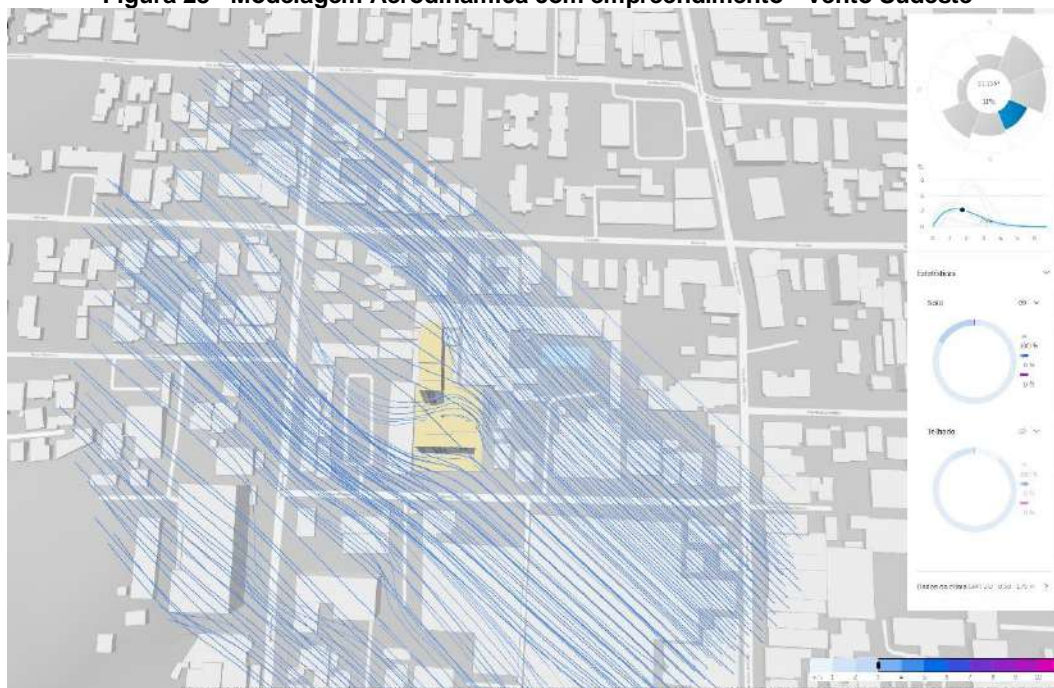
Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 27 Modelagem Aerodinâmica com empreendimento - Vento Sudoeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 28 - Modelagem Aerodinâmica com empreendimento - Vento Sudeste



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de ventilação local com o empreendimento.

A comparação entre os cenários simulados demonstra que a implantação do empreendimento não compromete a ventilação urbana predominante da região.

Embora ocorram modificações pontuais na dinâmica do vento próximas às edificações propostas, tais alterações são compatíveis com o comportamento esperado em ambientes urbanos densificados e não configuram barreiras relevantes à circulação do ar.

Também não foram identificadas áreas de estagnação significativa do vento, indicando que a implantação do empreendimento não tende a gerar condições desfavoráveis de ventilação para as edificações vizinhas.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não interfere de maneira significativa na ventilação natural do entorno, mantendo-se a dinâmica aerodinâmica característica da área.

Análise comparativa da situação atual e do impacto que o empreendimento causará, considerando os fluxos existentes e barreiras geradas, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

5.2 ILUMINAÇÃO

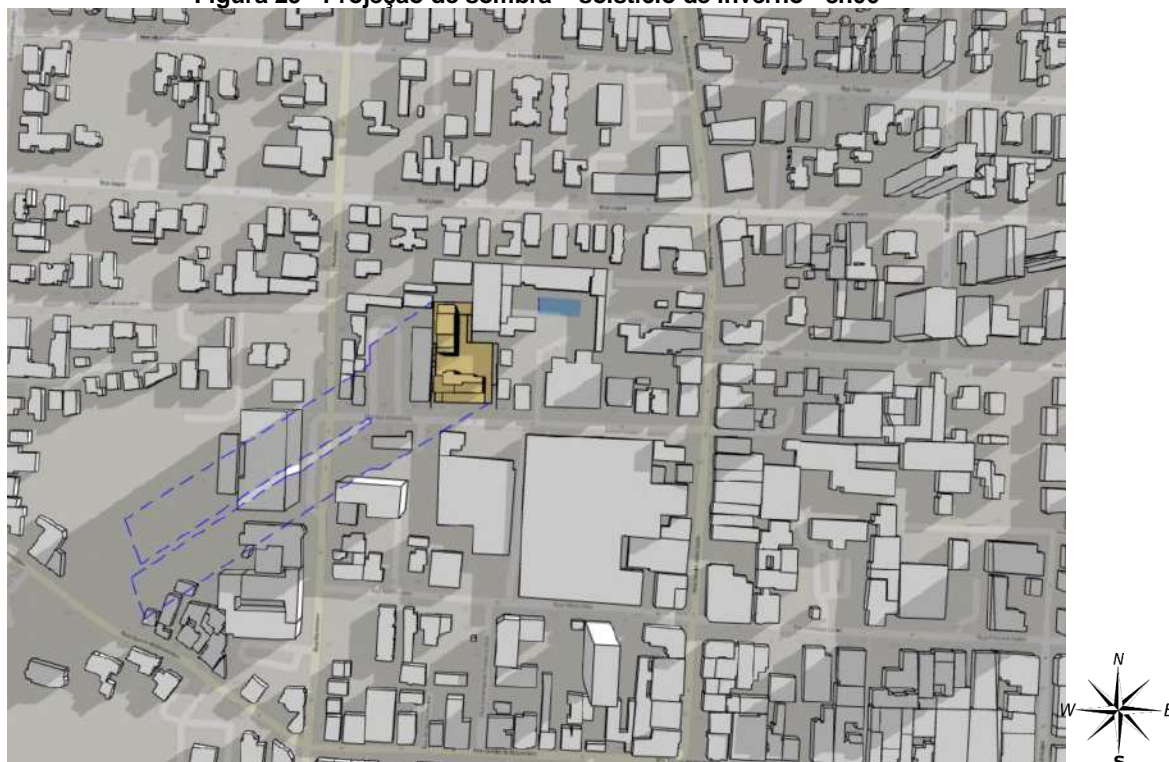
A iluminação natural constitui um fator essencial para o conforto ambiental e para a qualidade dos espaços urbanos e edificações, contribuindo para o bem-estar dos usuários e para a eficiência energética das construções.

No contexto urbano, a análise da insolação permite avaliar possíveis impactos decorrentes da implantação de novas edificações, especialmente no que se refere à projeção de sombras sobre edificações vizinhas, vias públicas e áreas abertas.

Para avaliar o comportamento da incidência solar no entorno do empreendimento, foram realizadas simulações de insolação utilizando o software SketchUp Pro 2025, considerando a volumetria proposta para o projeto arquitetônico e a configuração urbana existente no entorno.

A modelagem foi georreferenciada conforme a localização real do empreendimento, permitindo a reprodução das condições solares específicas da região.

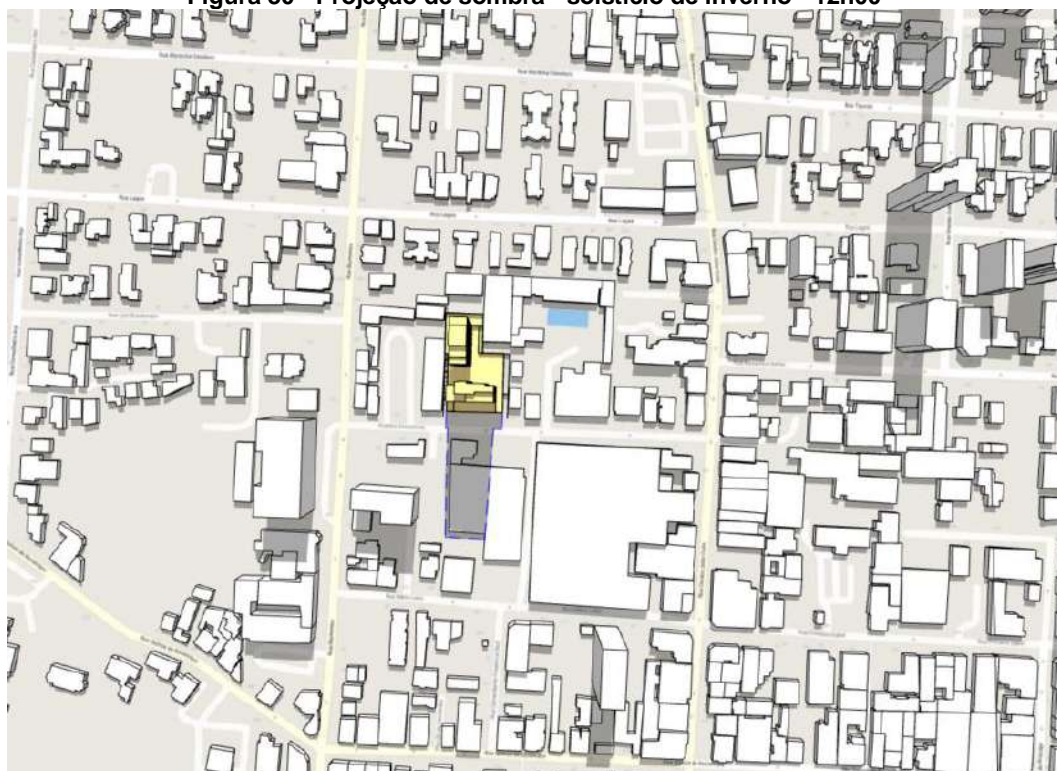
Figura 29 - Projeção de sombra – solstício de inverno - 8h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de inverno às 8h.

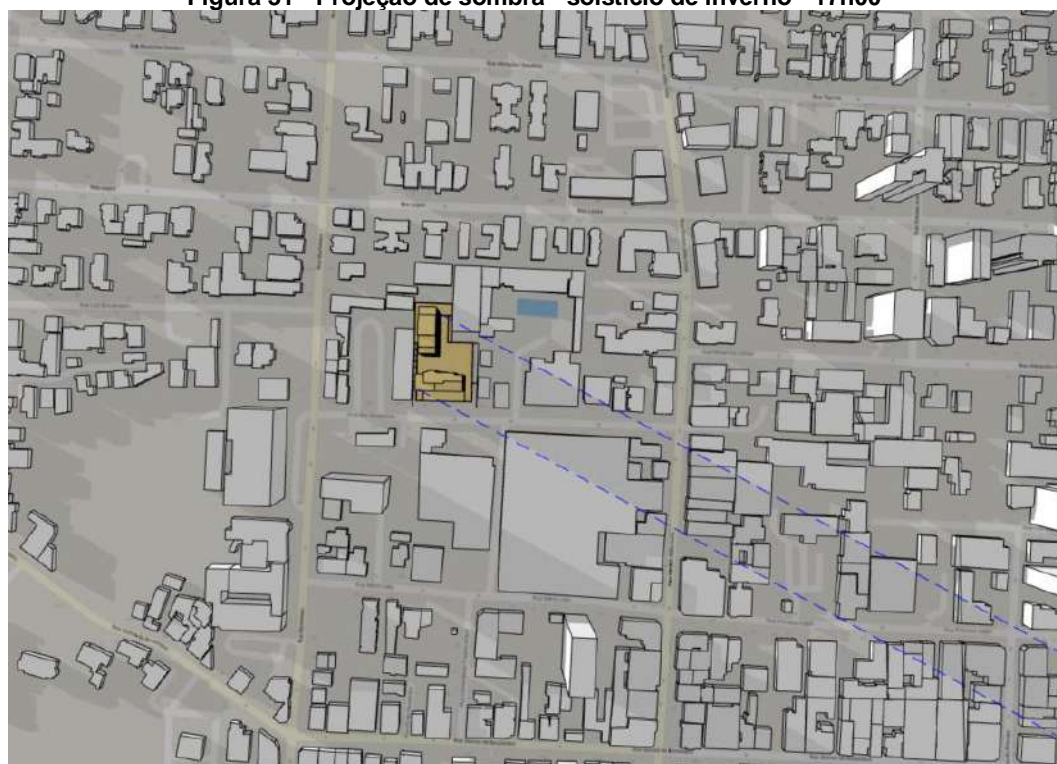
Figura 30 - Projeção de sombra - solstício de inverno - 12h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de inverno às 12h.

Figura 31 - Projeção de sombra - solstício de inverno - 17h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de inverno às 17h.

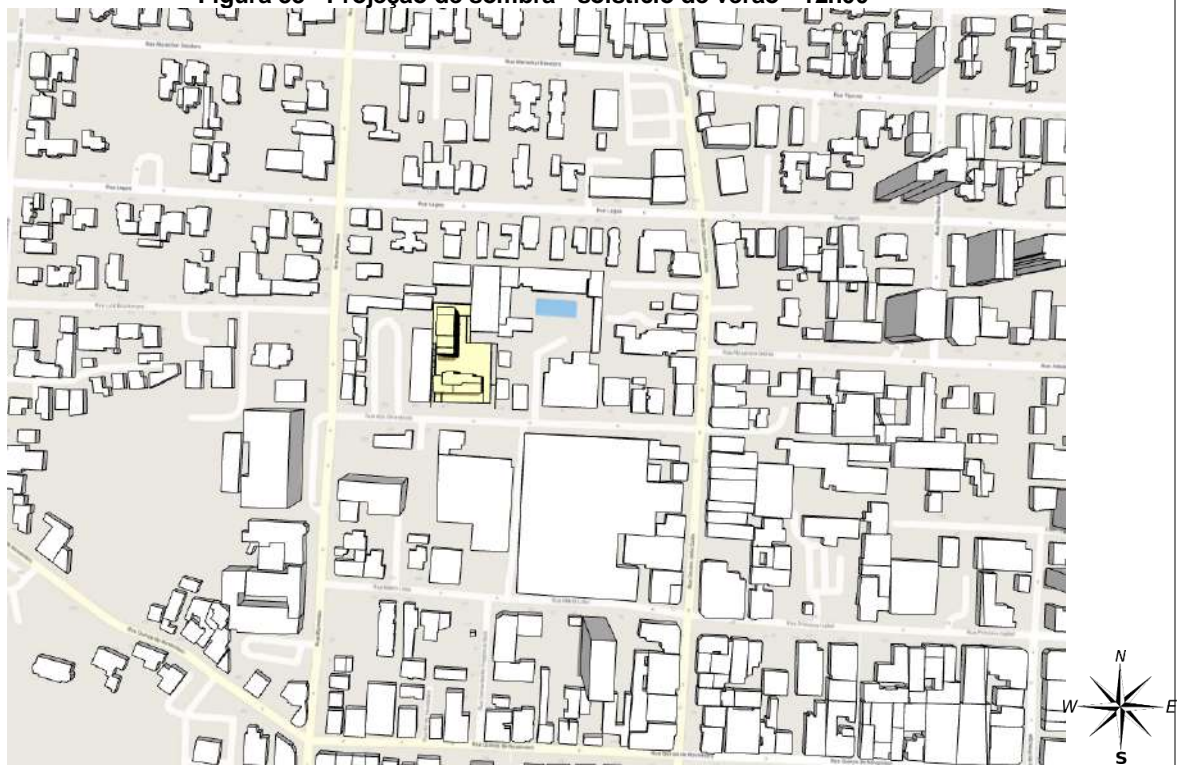
Figura 32 - Projeção de sombra - solstício de verão - 8h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de verão às 8h.

Figura 33 - Projeção de sombra - solstício de verão - 12h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de verão às 12h.

Figura 34 - Projeção de sombra - solstício de verão - 17h00



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Simulação de insolação local no solstício de verão às 17h.

Com base nas simulações realizadas, verifica-se que a implantação do empreendimento não provoca sombreamento permanente significativo sobre as edificações vizinhas, sendo as projeções de sombra limitadas a determinados períodos do dia e compatíveis com o comportamento esperado em áreas urbanizadas.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não compromete de forma relevante as condições de iluminação natural no entorno, mantendo-se níveis adequados de insolação para as áreas vizinhas.

Análise comparativa da situação atual e do impacto que o empreendimento causará, considerando o entorno existente e cones de sombreamento gerados, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

5.3 PAISAGEM URBANA

Figura 35 - Volumetria da região sem o empreendimento (Rua dos Ginásticos)



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 36- Volumetria da região sem o empreendimento (Rua dos Ginásticos x Dr. João Colin)



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Elevação das edificações e elementos inseridos na paisagem (skyline) sem o empreendimento.

Figura 37 - Volumetria da região com o empreendimento (Rua dos Ginásticos)



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Figura 38- Volumetria da região com o empreendimento (Rua dos Ginásticos x Dr. João Colin)



Fonte: Ambient Engenharia e Consultoria, 2026

Elevação das edificações e elementos inseridos na paisagem (skyline) com o empreendimento.

A paisagem urbana corresponde ao conjunto de elementos visuais percebidos no espaço urbano, resultantes da interação entre a topografia, as edificações, a infraestrutura e os elementos naturais presentes na cidade. A área de estudo localiza-se em região central do município caracterizada por uma configuração de atividades de serviço e residenciais de portes variáveis.

A topografia local apresenta relevo suavemente ondulado, o que permite diferentes perspectivas visuais da paisagem. As simulações volumétricas foram elaboradas considerando a altura do observador ao

nível do pedestre, possibilitando a análise comparativa entre a situação atual e o cenário com a implantação do empreendimento.

Na situação atual, o skyline da região é composto por edificações horizontais e verticais de médio e grande porte, que já configuram um perfil urbano marcado pela verticalização. A inserção do empreendimento altera parcialmente essa configuração volumétrica, porém mantém compatibilidade de escala e proporção com as edificações existentes no entorno.

Em relação à comunicação visual da paisagem, o empreendimento não apresenta elementos que caracterizem poluição visual significativa. As fachadas e a volumetria proposta são compatíveis com o padrão arquitetônico predominante na região. Embora a implantação das torres gere alterações pontuais nas perspectivas visuais e possíveis obstruções parciais em determinados ângulos, tais efeitos são considerados compatíveis com o processo de adensamento urbano já consolidado no bairro.

Quanto aos elementos naturais, a arborização urbana existente contribui para a composição da paisagem e para o conforto ambiental. A implantação do empreendimento prevê tratamento paisagístico e complementação da vegetação nas áreas externas do lote, contribuindo para a integração do conjunto edificado ao ambiente urbano.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento promove alterações na volumetria da paisagem, porém de forma compatível com o contexto urbano existente, sem gerar impactos visuais significativos ou comprometer a qualidade da paisagem urbana local.

Análise comparativa da situação atual e do impacto que o empreendimento causará, considerando a comunicação visual, barreiras, muros, fachadas, volumetria, vegetação, arborização e conforto urbano, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

5.4 PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A proteção do patrimônio cultural no município de Joinville é regulamentada pela Lei Municipal nº 1.773/1980, que instituiu o sistema de tombamento em nível municipal. Atualmente, o município possui imóveis tombados nas esferas federal, estadual e municipal, além de outros bens em processo de reconhecimento e proteção.

Com base na análise de dados disponíveis em sistemas de informações municipais, consultas a bases georreferenciadas e levantamento visual da área de estudo, não foi identificado os bens tombados existentes no entorno do empreendimento. O mapa apresentado delimita a área diretamente afetada (ADA) e a área de influência do empreendimento, indicando os imóveis protegidos localizados nas proximidades.

De acordo com o Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos – CNSA, não há registro de sítios arqueológicos, vestígios ou bens de interesse arqueológico na Área Diretamente Afetada (ADA) do empreendimento.

Mapa demarcando os patrimônios naturais e culturais existentes na área de influência do empreendimento, com indicação do norte, escala gráfica e legenda.



Legenda:

- Área de Estudo
- Área de Influência - AI
- Imóveis Protegidos na AI [41]
- Limite Municipal de Joinville



Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagem: Google Earth 2015; Base de Vetores: SIMGeo-2016;



Vanguard Home
Empreendimentos Imobiliários
LTDA

Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Título: Mapa dos Imóveis Protegidos na Área de Influência - AI

Data: 03/2026 Autor: Gabriel do Vale Almeida Escala: 1:4.400

Mapa criado com o software QGIS 3.16.16-Hannover. Imagens de satélite: Google Earth 2015. Base de Vetores: SIMGeo-2016.

Conforme parecer 28762558/2026, verificou-se que a área de possível influência do empreendimento não integra o entorno imediato de bens tombados ou inventariados pelo Município, conforme a Lei Complementar nº 363/2011, inexistindo, portanto, interferência direta sobre bens integrantes do patrimônio cultural protegido.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não ocasionará impactos diretos ou indiretos sobre bens do patrimônio natural ou cultural existentes na área de influência analisada. Como medida preventiva, recomenda-se que, caso sejam identificados eventuais vestígios arqueológicos durante a execução das obras, as atividades sejam imediatamente interrompidas no local e o órgão competente seja comunicado, conforme legislação vigente de proteção ao patrimônio histórico e arqueológico.

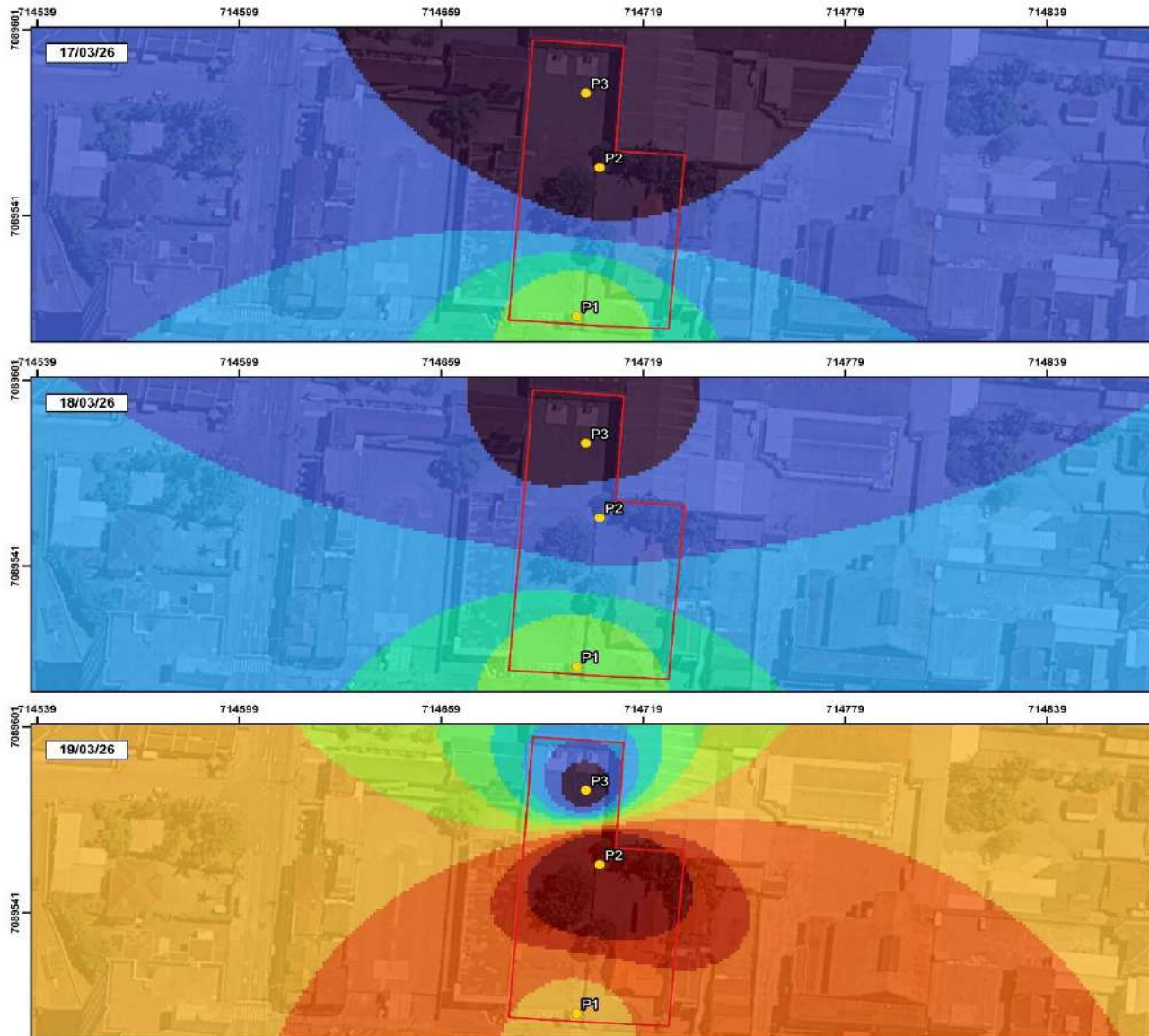
Análise da situação atual e do impacto que o empreendimento causará no entorno, considerando o ambiente natural, cultural, patrimônio material e imaterial, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

6 IMPACTO AMBIENTAL

6.1 RUÍDO

Apresenta-se a seguir o Mapa de Pontos e Localização das Medições de Ruído.

Mapa demarcando, no mínimo, o empreendimento e pontos de medição de ruído, com indicação do norte, escala gráfica e legenda. Medição em, no mínimo, 2 (dois) pontos, no horário de pico de 3 (três) dias úteis distintos e típicos, evitando férias escolares e feriados.



Legenda:

- Área de Estudo
- Ponto de Monitoramento
- Limite Municipal de Joinville

Ruído (dB)

- <= 54,6
- 54,6 - 55,2
- 55,2 - 55,8
- 55,8 - 56,4
- 56,4 - 57,0
- 57,0 - 57,6
- 57,6 - 58,2
- 58,2 - 58,8
- 58,8 - 59,4
- > 59,4

Ponto	17/03/26	18/03/26	19/03/26	UTM X	UTM Y
P1	57	57	58	714699,32	7089507,99
P2	54	55	62	714706,19	7089556,08
P3	54	54	54	714702,04	7089580,13

0 16 32 48 64 m

Referência: Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM Zona 22S; Projeção: Universal Transversa de Mercator; Datum: SIRGAS 2000; Base de Imagens: Aerial/2020; Google Earth/2025; Base de Vértices: S/MGeo/2026.

ambient ENGENHARIA E CONSULTORIA

Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA

Estudo: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Título: Mapa de Monitoramento de Ruído/Pluma

Data: 03/2026 Autor: Gabriel do Vale Almeida Escala: 1:1.200

Medição de ruído					
Medição 17/03/2026 – Terça-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1	7:30	57	57	80	65
P2	7:30	54	54	80	65
P3	7:30	54	54	80	65
Medição 18/03/2026 – Quarta-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1	7:30	57	57	80	65
P2	7:30	55	55	80	65
P3	7:30	54	54	80	65
Medição 19/03/2026 – Quinta-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1	7:30	58	58	80	65
P2	7:30	62	62	80	65
P3	7:30	54	54	80	65

Para a avaliação dos níveis de ruído ambiente foram definidos quatro pontos de medição (P1, P2 e P3) distribuídos no entorno do futuro empreendimento, conforme indicado no mapa. As medições foram realizadas no horário de pico, às 7h30min, em três dias úteis distintos (17/03/2026, 18/03/2026 e 19/03/2026), evitando-se períodos atípicos como feriados ou férias escolares.

Os resultados obtidos indicam níveis de ruído variando entre 54 dB e 62 dB, dependendo do ponto e do dia de medição. A análise comparativa demonstra que os valores registrados se encontram abaixo do limite máximo de 65 dB estabelecido para o período diurno, conforme legislação municipal vigente para áreas classificadas como Faixas Viárias (FV), de acordo com a Lei Complementar nº 478/2017.

Durante a fase de implantação do empreendimento, poderão ocorrer emissões sonoras decorrentes principalmente da movimentação de máquinas, equipamentos e atividades de construção civil. Entretanto, considerando o limite de 80 dB permitido para atividades de implantação, bem como o caráter temporário dessas atividades, não se prevê a ocorrência de impactos significativos desde que sejam adotadas boas práticas de controle de ruído.

Durante a fase de operação, as principais fontes potenciais de ruído estarão associadas ao fluxo de veículos, utilização de áreas comuns e circulação de moradores. Considerando o uso residencial do empreendimento e os níveis de ruído atualmente registrados no entorno, projeta-se que os níveis sonoros permanecerão compatíveis com o limite máximo de 65 dB para o período diurno, não configurando alteração significativa na paisagem sonora local.

Ressalta-se que, durante as medições realizadas, as principais fontes geradoras de ruído identificadas foram o tráfego de veículos nas vias do entorno e as atividades urbanas típicas da região. Assim, observa-se que o ambiente sonoro local já é influenciado predominantemente pelo sistema viário existente, e não pela presença de edificações residenciais.

Como medidas preventivas e mitigadoras, durante a fase de implantação recomenda-se a adoção de práticas de controle de ruído, tais como manutenção adequada de máquinas e equipamentos, planejamento das atividades mais ruidosas para o período diurno e orientação das equipes quanto à minimização de emissões sonoras. Durante a fase de operação, o empreendimento deverá seguir as normas municipais de controle de ruído e estabelecer regras internas para uso de áreas comuns e eventos, de forma a evitar emissões sonoras excessivas.

Dessa forma, conclui-se que a implantação e operação do empreendimento não deverão gerar impactos significativos relacionados à emissão de ruídos, uma vez que os níveis medidos se encontram dentro dos limites legais e as principais fontes sonoras já estão associadas às atividades urbanas existentes no entorno.

*Análise da situação atual e do impacto que o empreendimento causará, considerando sua instalação e operação, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.
Inserir linhas conforme necessidade de pontos de medição de ruído.*

6.2 VIBRAÇÃO, PERICULOSIDADE E RISCOS AMBIENTAIS

No entorno da área de implantação do empreendimento, as principais fontes de vibração atualmente identificadas estão associadas ao tráfego de veículos nas vias urbanas próximas, especialmente na Rua dos Ginásticos, Rua Blumenau e Rua Dr. João Colin e demais vias do sistema viário local. Essas vibrações são típicas do ambiente urbano e não apresentam intensidade capaz de gerar desconforto significativo ou danos às edificações existentes no entorno.

Com a operação do empreendimento, não se prevê um aumento da vibração, periculosidade ou riscos ambientais. É importante mencionar, no entanto, que durante a fase de construção, a fundação será executada utilizando o método de estaca hélice contínua. Esse processo envolve a introdução de um trado helicoidal em rotação no terreno, seguido pela injeção de concreto através da haste central do trado enquanto ele é retirado. Esse método de estaqueamento é caracterizado pela produção de baixíssimo ruído e pela ausência de vibrações.

Dessa forma, serão adotadas medidas específicas para minimizar tanto as vibrações quanto o ruído durante as obras, com o intuito de reduzir ao máximo qualquer possível desconforto para os moradores da área adjacente e preservar a qualidade ambiental do entorno.

Quanto à periculosidade e aos riscos ambientais, as atividades previstas para a implantação do empreendimento correspondem a processos construtivos usuais da construção civil, não envolvendo o

armazenamento ou manipulação de substâncias perigosas em escala significativa. Dessa forma, não se identificam riscos relevantes que possam comprometer a segurança ambiental ou a integridade da vizinhança.

Na fase de operação, considerando que o empreendimento possui uso predominantemente residencial, não são previstas atividades capazes de gerar vibrações relevantes, riscos ambientais significativos ou situações de periculosidade para o entorno. As fontes potenciais de impacto restringem-se às atividades cotidianas associadas à ocupação residencial e circulação de veículos, compatíveis com o contexto urbano da região.

Assim, conclui-se que a implantação e a operação do empreendimento não deverão gerar impactos significativos relacionados à vibração, periculosidade ou riscos ambientais. Como medida preventiva, recomenda-se que as atividades de obra sigam as boas práticas da construção civil e as normas técnicas aplicáveis, garantindo a execução segura das etapas construtivas e a minimização de eventuais incômodos à vizinhança.

Análise da situação atual e do impacto que o empreendimento causará, com proposta de medidas de prevenção, se necessárias.

7 MATRIZ DE IMPACTO

MATRIZ DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Residencial com 177 unidades ou mais unidades ou área total edificável - ATE igual ou superior a 12.500 m²

INFORME A TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO:

EIXO TEMÁTICO 1.7 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO IMPACTO: 7,50

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Conformidade com o zoneamento existente	Positivo	Elevado	Compatibilizadora	Implantação/Operação	Respeita os índices estabelecidos na lei de uso e ocupação do solo em vigor.	O empreendimento atenderá aos parâmetros urbanísticos da legislação municipal vigente, respeitando índices de ocupação, recuos e gabarito da zona.	Não se aplica	Empreendedor
Compatibilidade com os usos do entorno	Positivo	Elevado	Compatibilizadora	Operação	Conforme a análise apresentada, o empreendimento é compatível com os usos do entorno.	O uso residencial do empreendimento é compatível com o padrão predominante do entorno, caracterizado por ocupação residencial e serviços urbanos.	Não se aplica	Empreendedor
Adoção de instrumentos urbanísticos	Positivo	Elevado	Compatibilizadora	Operação	O empreendimento utilizará OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir.	A implantação do empreendimento prevê a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme previsto na legislação urbanística municipal, contribuindo para o ordenamento do adensamento urbano.	Não se aplica	Empreendedor/Poder Público
					Não se aplica.		Não se aplica	Não se aplica
					Não se aplica.		Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 3.3 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS IMPACTO: -3,33

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Demanda por unidades escolares	Negativo	Leve ou Baixo	Não se aplica	Operação	O empreendimento impactará de forma irrelevante neste aspecto.	Considerando que o empreendimento será destinado à locação, com característica de população flutuante e maior rotatividade de moradores, a demanda gerada tende a não ser contínua. Dessa forma, a eventual demanda por serviços de ensino poderá ser absorvida pela rede existente na região, sem impactos significativos.	Não se aplica	Empreendedor
Demanda por Unidades de saúde	Negativo	Leve ou Baixo	Não se aplica	Operação	O empreendimento impactará de forma irrelevante neste aspecto.	Considerando que o empreendimento será destinado à locação, com característica de população flutuante e maior rotatividade de moradores, a demanda gerada tende a não ser contínua. Dessa forma, a eventual demanda por serviços de saúde poderá ser absorvida pela rede existente na região, sem impactos significativos.	Não se aplica	Empreendedor
Demanda por Áreas de lazer	Negativo	Leve ou Baixo	Não se aplica	Operação	O empreendimento impactará de forma irrelevante neste aspecto.	A demanda por áreas públicas tende a ser baixa, considerando as áreas de convivência e lazer previstas no próprio empreendimento.	Não se aplica	Empreendedor
	Negativo				Não se aplica.		Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 3.4 EQUIPAMENTOS URBANOS IMPACTO: 4,58

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Soluções baseadas na natureza	Não se aplica	Leve ou Baixo	Potencializadora	Não se aplica	Não se aplica.		Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade da Iluminação pública	Positivo	Significativo	Potencializadora	Implantação/Operação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	A iluminação pública existente atende a via e será mantida, sendo sua implantação e manutenção realizadas pelo poder público por meio da COSIP. O Empreendimento contará com iluminação	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade e condição dos passeios	Positivo	Significativo	Potencializadora	Implantação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, padronizará as calçadas, conforme normas e leis de acessibilidade vigentes.	Serão executadas calçadas acessíveis em frente ao empreendimento, conforme normas de acessibilidade e padrão municipal vigente, garantindo segurança e mobilidade aos pedestres.	Manutenção do Alvará de Construção	Empreendedor
				Operação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	Incremento na circulação de pessoas na área, a qual já dispõe de infraestrutura adequada. O projeto prevê recuo ampliado da calçada, contribuindo para melhores condições de mobilidade e segurança dos pedestres.	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade da Pavimentação das vias	Positivo	Significativo	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento será implantado em via com pavimentação satisfatória e eventuais danos causados pelas obras serão integralmente recompostos pelo empreendedor.	As vias de acesso possuem pavimentação consolidada e capacidade adequada. Caso ocorram danos durante a fase de obras, estes serão reparados pelo empreendedor.	Não se aplica	Empreendedor
Arborização urbana	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.		Não se aplica	Não se aplica
Mobiliário urbano	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade da Drenagem	Negativo	Moderado	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, será executada solução técnica de retenção de águas pluviais.	Será implantado sistema de retenção de águas pluviais, com tanque de retenção de 10,08 m³, visando controlar a vazão de lançamento e reduzir impactos no sistema público de drenagem.	Manutenção do Alvará de Construção	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade da Coleta de resíduos	Positivo	Leve ou Baixo	Compatibilizadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, executará lixeira compatível com o volume de resíduos gerados pelo empreendimento.	Será prevista área adequada para acondicionamento dos resíduos sólidos, com lixeiras compartimentadas e acesso direto à via pública para facilitar a coleta.	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica

MATRIZ DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

EIXO TEMÁTICO 3.5 SEGURANÇA URBANA IMPACTO: -3,89

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Integração Visual Empreendimento-Rua	Negativo	Significativo	Mitigadora	Implantação/Operação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	A tipologia da região é composta por comércio e edificações residenciais verticais de porte e perfil arquitetônico compatíveis com o proposto, conferindo coerência à inserção do novo edifício no tecido urbano existente. O projeto prevê fachada aberta e fechamento em muros baixos nas divisas laterais e de fundos, favorecendo a integração visual da edificação com o entorno consolidado.	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Fruição pública	Positivo	Leve ou Baixo	Potencializadora	Não se aplica	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	O empreendimento não prevê áreas de uso público ou intervenções que alterem significativamente a fruição do espaço urbano, mantendo as condições atuais do entorno. O projeto prevê recuo ampliado da calçada, contribuindo para melhores condições de mobilidade e segurança dos pedestres.	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Percepção e apropriação social do espaço	Negativo	Significativo	Não se aplica	Operação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	O empreendimento apresenta padrão arquitetônico compatível com o entorno urbano consolidado, contribuindo para a qualificação visual da área.	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 3.7 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ECONOMIA LOCAL IMPACTO: 4,17

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Efeito sobre a dinâmica imobiliária local	Positivo	Significativo	Potencializadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará de forma positiva neste aspecto.	A implantação do empreendimento tende a contribuir para a valorização imobiliária da região, ampliando a oferta de unidades residenciais e estimulando novos investimentos no entorno.	Não se aplica	Empreendedor
Geração de atividade econômica	Positivo	Moderado	Compensatória	Implantação	O empreendimento impactará neste aspecto, visto que gerará empregos e compras locais durante a execução da obra.	A implantação do empreendimento demandará mão de obra e aquisição de materiais, contribuindo para a dinamização da economia local durante a fase de construção.	Não se aplica	Empreendedor
				Operação	O empreendimento impactará neste aspecto, visto que induzirá adensamento e, indiretamente, beneficiará o comércio local.	Com a ocupação das unidades residenciais com foco à locação, haverá incremento de uma população residente na região. Essa dinâmica tende a contribuir para o fortalecimento do comércio e dos serviços existentes no entorno, de forma gradual e distribuída ao longo do tempo.	Não se aplica	Empreendedor
Incremento na arrecadação de tributos	Positivo	Significativo	Potencializadora	Implantação/Operação	O empreendimento impulsionará o incremento da arrecadação municipal (ISS na obra/operação, ITBI, IPTU e tributos correlatos).	A implantação e operação do empreendimento contribuirão para o aumento da arrecadação municipal por meio de tributos como ISS, ITBI e IPTU, favorecendo investimentos em infraestrutura e serviços públicos.	Não se aplica	Empreendedor/Poder Público
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 4.0 IMPACTO VIÁRIO IMPACTO: -1,50

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Sinalização viária	Negativo	Significativo	Mitigadora	Implantação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	A sinalização viária encontra-se em condições favoráveis, sendo que o empreendedor se compromete a manter o atual estado de conservação por ocasião da implantação do empreendimento.	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Capacidade do sistema viário existente	Negativo	Elevado	Mitigadora	Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, implantará bolsões de embarque/desembarque e docas internas, vedando paradas em via.	O projeto prevê áreas internas para embarque e desembarque de veículos, evitando paradas na via pública e contribuindo para a manutenção da fluidez do tráfego.	Não se aplica	Empreendedor/Poder Público
				Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Variação no nível de serviço viário	Negativo	Leve ou Baixo	Não se aplica	Implantação/Operação	O empreendimento altera negativamente o nível de serviço e, como medida, propará soluções em outros critérios do eixo do impacto viário.	A geração de viagens pelo empreendimento poderá ocasionar variação leve no nível de serviço das vias do entorno, sendo mitigada pelas melhorias propostas no sistema viário e na sinalização.	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre vagas de estacionamento público	Negativo	Leve ou Baixo	Compatibilizadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, implantará vagas de visitantes, na proporção de 5% do total de vagas de moradores.	O empreendimento contará com vagas destinadas a visitantes e área interna para carga e descarga, evitando a utilização do estacionamento público nas vias do entorno.	Emissão do Alvará de Construção	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre os abrigos de passageiros	Negativo	Leve ou Baixo	Não se aplica	Implantação/Operação	O empreendimento impactará de forma irrelevante neste aspecto.	Conforme parecer 29281386/2026 fiscais constataram que a estrutura atual de transporte atende plenamente à demanda estimada para o novo empreendimento. Devido à proximidade com a região central do município e ao acesso facilitado ao Terminal Central, não se faz necessária a implantação de novos abrigos no entorno imediato.	Não se aplica	Empreendedor
Frequência e qualidade das linhas de transporte público	Positivo	Moderado	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento causará impacto, porém é positivo, visto que as linhas existentes estão subutilizadas.	A área já é atendida por linhas de transporte público. A capacidade atual das linhas é suficiente para absorver a demanda gerada pelo empreendimento.	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre a movimentação das calçadas existentes	Positivo	Significativo	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento causará impacto de forma irrelevante sob este aspecto.	A movimentação de pedestres não sofrerá alteração significativa nas calçadas do entorno.	Não se aplica	Empreendedor
				Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, separará fluxos de embarque/desembarque e docas internas, vedando paradas em via pública e estacionamento em recuos com saída de ré.	Incremento na circulação de pessoas na área, a qual já dispõe de infraestrutura adequada. Organização dos acessos e das áreas internas de embarque e desembarque evitará interferências na circulação de pedestres nas calçadas do entorno.	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.	--	Não se aplica	Não se aplica

MATRIZ DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Impacto sobre as condições de acessibilidade	Positivo	Leve ou Baixo	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, padronizará rampas, piso tátil e sinalização, de acordo com as normas e leis de acessibilidade vigentes.	As calçadas do entorno serão executadas ou adequadas conforme normas de acessibilidade, com implantação de rampas, piso tátil e sinalização adequada. O empreendimento também contará com vagas destinadas a pessoas com deficiência.	Manutenção do Alvará de Construção	Empreendedor	
				Implantação/Operação	O empreendimento causará impacto de forma irrelevante sob este aspecto.	As melhorias previstas garantirão circulação acessível e segura para pedestres no entorno do empreendimento.	Não se aplica	Não se aplica	
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre faixas exclusivas de transporte coletivo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre cicloviárias/ciclofaixa existentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 5.0 IMPACTO MORFOLÓGICO IMPACTO: -3,33

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Interferência na ventilação natural	Negativo	Significativo	Compatibilizadora	Implantação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	Conforme simulações apresentadas no estudo, não foi identificada estagnação total do vento causada pelo empreendimento, ocorrendo apenas pequenas alterações na velocidade do vento nas edificações mais próximas.	Não se aplica	Empreendedor
Interferência na iluminação natural	Negativo	Significativo	Compatibilizadora	Implantação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	Com base nas projeções de sombras apresentadas no estudo, não foi identificada área de sombreamento permanente. As edificações do entorno continuam recebendo insolação em diferentes horários do dia.	Não se aplica	Empreendedor

EIXO TEMÁTICO 5.3 PAISAGEM URBANA IMPACTO: -1,39

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE	
Interferência na paisagem urbana	Negativo	Significativo	Mitigadora	Implantação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, adotará implantação que garanta permeabilidade visual (recuos na testada, vãos entre blocos, pilotis), evitando barreiras contínuas.	O projeto segue os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e apresenta implantação compatível com o entorno, favorecendo a integração visual e contribuindo para a valorização da paisagem urbana local.	Não se aplica	Empreendedor	
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
Impacto sobre a poluição visual	Negativo	Leve ou Baixo	Compatibilizadora	Implantação/Operação	O empreendimento causará impacto de forma irrelevante sob este aspecto.	O projeto arquitetônico não prevê implantação de painéis publicitários ou elementos que gerem poluição visual. A composição da fachada e a organização dos elementos construtivos mantêm a harmonia com o entorno urbano.	Não se aplica	Empreendedor	
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
Fruição Visual	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 5.4 PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL IMPACTO: 0,00

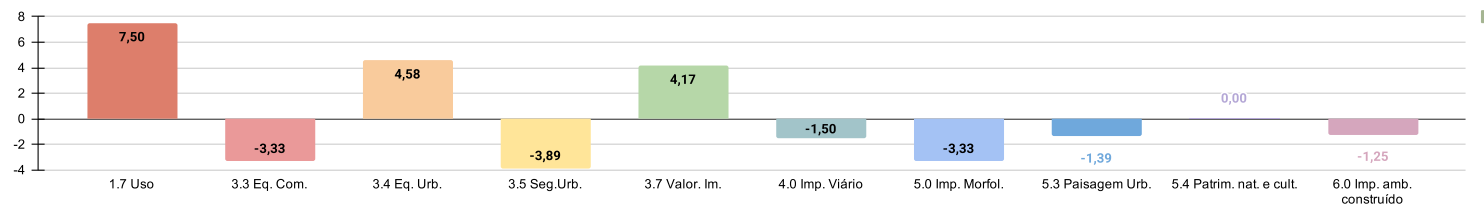
CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE	
Interferência no meio natural e cultural	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica	Não se aplica

EIXO TEMÁTICO 6.0 IMPACTO AMBIENTE CONSTRUÍDO IMPACTO: -1,25

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	TIPO DE IMPACTO	INTENSIDADE	TIPO DE MEDIDA	FASE(S)	DESCRIÇÃO DA MEDIDA	DETALHAMENTO	PRAZO	RESPONSABILIDADE
Geração ou intensificação de ruídos urbanos	Negativo	Leve ou Baixo	Mitigadora	Implantação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	Durante a fase de implantação, recomenda-se adotar práticas de controle de ruído, como a manutenção adequada de máquinas e equipamentos, o planejamento das atividades mais ruidosas para o período diurno e a orientação das equipes para reduzir as emissões sonoras, em conformidade com as Resoluções do COMDEMA.	Não se aplica	Empreendedor
				Operação	Outro (escreva na coluna "Detalhamento"):	O condomínio adotará regimento interno estabelecendo normas para controle da geração de ruídos, garantindo que as atividades respeitem os limites estabelecidos na legislação municipal e normas de conforto acústico.	Não se aplica	Empreendedor
Riscos por vibração, periculosidade ou agentes ambientais	Negativo	Moderado	Mitigadora	Implantação/Operação	O empreendimento impactará neste aspecto e, como medida, utilizará sistema para escavação e fundação que minimize os impactos na vizinhança (ruído, possibilidade de danos às estruturas existentes e outros).	Durante a implantação serão adotadas técnicas construtivas adequadas para escavação e fundação, reduzindo vibrações e possíveis impactos nas edificações vizinhas.	Não se aplica	Empreendedor
				Não se aplica	Não se aplica.		--	Não se aplica

MATRIZ DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

DEMONSTRATIVO DO IMPACTO EM CADA EIXO



Gráfico

SCORE FINAL :

2

Pequeno impacto positivo

8 BIBLIOGRAFIA

AMBIENTAL. **Serviços de coleta de resíduos sólidos em Joinville-SC**. Joinville: Ambiental, 2025.

AMBIENTAL **Limpeza Urbana e Saneamento Ltda**. Localizador de roteiros de coleta domiciliar e seletiva. Disponível em: <https://ambiental.sc/localizador/>. Acesso em: **24 fev. 2026**.

ÁGUAS DE JOINVILLE. **Plano Municipal de Saneamento Básico: Diagnóstico e Prognóstico**. Joinville, SC: Águas de Joinville, 2022.

BRASIL. **Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011**. Fixa normas, por cooperação, para o exercício das competências administrativas em matéria ambiental. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 9 dez. 2011.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997**. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 9 jan. 1997.

BRASIL. **Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 13 fev. 1998.

BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000**. Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 19 jul. 2000.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelece diretrizes da política urbana (Estatuto da Cidade). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012**. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 4 jan. 2012.

COMDEMA. **Resolução nº 01/2022: regulamenta a concessão e emissão da Licença por Adesão e Compromisso (LAC), com apoio técnico do CONDER**. [S.l.]: COMDEMA, 2022.

CAMPOS, V. B. G. Metodologia Para Cálculo da Capacidade de Rodovias de Duas Faixas e Rodovias de Múltiplas Faixas. p. 38, 2007.

CELESC. **Dados de consumo energético no município de Joinville**. Florianópolis: Centrais Elétricas de Santa Catarina, 2020.

CONAMA. **Resolução nº 01, de 23 de janeiro de 1986**. Dispõe sobre critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 fev. 1986.

CONAMA. **Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre o licenciamento ambiental. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 22 dez. 1997.

CONAMA. **Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002**. Estabelece diretrizes para a gestão dos resíduos da construção civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 jul. 2002.

CONAMA. **Resolução nº 430, de 13 de maio de 2011**. Dispõe sobre as condições de lançamento de efluentes. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 16 maio 2011.

CONAMA. **Resolução nº 491, de 19 de novembro de 2018.** Dispõe sobre padrões de qualidade do ar. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 20 nov. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: resultados preliminares.** Rio de Janeiro: IBGE, 2023

INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS (IBAMA). **Instrução Normativa nº 125**, de 29 de outubro de 2006. Define critérios para caracterização de área degradada. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 30 out. 2006.

JOINVILLE. **Decreto nº 56.543, de 1º de março de 2023.** Regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). *Diário Oficial do Município*, Joinville, SC, 2023.

JOINVILLE. **Instrução Normativa SEPUR nº 01, de 2025.** Define procedimentos técnicos para apresentação do EIV. *Secretaria de Urbanismo e Planejamento*, Joinville, SC, 2025

JOINVILLE. **Lei Complementar nº 336, de 28 de dezembro de 2011.** Institui o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). *Diário Oficial do Município*, Joinville, SC, 2011.

JOINVILLE. **Lei Complementar nº 470, de 14 de dezembro de 2017.** Dispõe sobre o ordenamento territorial (Lei de Ordenamento Territorial - LOT). *Diário Oficial do Município*, Joinville, SC, 2017.

JOINVILLE. **Lei Complementar nº 620, de 26 de setembro de 2022.** Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável. *Diário Oficial do Município*, Joinville, SC, 2022.

JOINVILLE. **Lei Complementar nº 694, de 5 de janeiro de 2024.** Aprova o novo Plano Viário Municipal. *Diário Oficial do Município*, Joinville, SC, 2024.

MARIA NOVAIS DE OLIVEIRA JOSÉ MÁRIO GOMES RIBEIRO VIRGÍNIA GRACE BARROS MARIELE SIMM YARA RÚBIA DE MELLO KAETHLIN KATIANE ZEH, T. **Bacias Hidrográficas da Região de Joinville - Gestão e Dados.** [s.l: s.n.].

MIGUEZ, MARCELO GOMES; VERÓL, ALINE PIRES; REZENDE, O. M. **Drenagem Urbana – Do Projeto Tradicional à Sustentabilidade.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2016.

NAGHETTINI, MAURO; PINTO, É. J. DE A. **Hidrologia Estatística.** Belo Horizonte: CPRM - Serviço Geológico do Brasil, 2007.

ONIBUS.INFO. **Sistema de transporte público de Joinville.** Disponível em: <https://www.onibus.info/joinville>. Acesso em: fev. 2026.

PREFEITURA DE JOINVILLE. **Joinville Bairro a Bairro – Edição 2026.** Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano – SEPUR. Joinville, SC, 2026.

PREFEITURA DE JOINVILLE. **Joinville Cidade em Dados – Edição 2024.** Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano – SEPUR. Joinville, SC, 2024.

PREFEITURA DE JOINVILLE. **Plano municipal de Gerenciamento Costeiro.** v. 53, n. 9, p. 1689–1699, 2007.

SÁNCHEZ, L. E. **Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos.** 2. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

SANTA CATARINA. **Lei nº 14.675, de 13 de abril de 2009.** Institui o Código Estadual do Meio Ambiente. *Diário Oficial do Estado de Santa Catarina*, Florianópolis, 14 abr. 2009.

SEPUD. **Joinville bairro a bairro: dados estatísticos e urbanos por região**. Joinville: Prefeitura Municipal de Joinville, 2017.

SIRHESC - SISTEMA DE INFORMAÇÕES SOBRE RECURSOS HÍDRICOS DO ESTADO DE SANTA CATARINA. **Regiões Hidrográficas de Santa Catarina**.

SOCIOAMBIENTAL, D. **ÁREA URBANA CONSOLIDADA DE JOINVILLE VOLUME II**. [s.l: s.n.].

TAXAS DE CRESCIMENTO PARA ESTIMATIVA DE TRÁFEGO EM PROJETOS E ESTUDOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURA VIÁRIA. Disponível em <

<https://www.sie.sc.gov.br/webdocs/sie/plano-rodoviario/Taxas-de-Crescimento-para-Estimativa-de-Tr%C3%A1fego-em-Projetos-e-Estudos-T%C3%A9cnicos-de-Infraestrutura-Vi%C3%A1ria.pdf> / > Acesso em 20/11/2023.

VILLELA, S. M.; MATTOS, A. **Hidrologia Aplicada**. São Paulo/SP: [s.n.].

WIKIAVES. **Painel de Joinville/SC | Wiki Aves - A Enciclopédia das Aves do Brasil**.

WILKEN, P. S. **Engenharia de Drenagem Superficial**. São Paulo/SP: CETESB, 1978.

Fontes de dados e referências bibliográficas consultadas.

9 ASSINATURAS

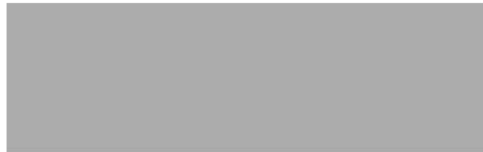
O(s) responsável(is) técnico(s) pela elaboração do estudo e o responsável legal pelo empreendimento assumem solidariamente a responsabilidade pelas informações prestadas.



Robison Negri
Engenheiro Civil



Osni Fontan Júnior
Engenheiro Ambiental



Responsável legal

Joinville, 18 de maio de 2026.

As assinaturas podem ser digitais. No caso de assinatura manual, rubricar todas as páginas e reconhecer em cartório ou conforme art. 1º, inciso I, da Lei 9.342/2023.

10 ANEXOS

Obrigatórios

- ✓ Guia de protocolo com comprovante de recolhimento da respectiva taxa;
- ✓ ART ou RRT referente à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela pavimentação;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela drenagem;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela iluminação pública;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer da concessionária de água;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer da concessionária de esgoto;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer da concessionária de coleta de resíduos;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela mobilidade urbana;
- ✓ Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela gestão do transporte coletivo;
- ✓ Mapas, plantas e imagens que perderam a qualidade e dimensão apropriada no corpo do estudo.

Para empreendimentos em ampliação e/ou regularização

- Alvarás e/ou certificados anteriores;
- ✓ Não se aplica.

Para empreendimentos em imóvel sem inscrição imobiliária

- Matrícula do imóvel atualizada;
- Não se aplica.

Para empreendimentos que aplicaram instrumento urbanístico

- ✓ Declaração de TDC, OODC, OOAU ou outra;
- Não se aplica.

Para empreendimentos residenciais (com 177 unidades habitacionais ou mais):

- Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela educação;
- Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pela saúde;
- ✓ Não se aplica.

Para empreendimentos em área de influência de patrimônio

- Pedido de parecer e o parecer do órgão responsável pelo patrimônio natural ou cultural;
- ✓ Não se aplica.

Outros anexos relevantes ao empreendimento

- ✓ Declaração de potencial construtivo dos imóveis;
- ✓ Planta de implantação do empreendimento.

GUIA DE PROTOCOLO COM COMPROVANTE DE RECOLHIMENTO DA RESPECTIVA TAXA



Município de Joinville

Documento de Arrecadação Municipal

Interessado: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Grupo serviços: **ATENDIMENTO SEPUR - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Serviços: Estudo de Impacto de Vizinhança

Nº processo: **10935 5 / 2026**

DAM número: 3685531

Data emissão: 04/05/2026

Vencimento: 29/05/2026

Taxa / Valor (R\$): 15.176,16 - Estudo de Impacto de Vizinhança

Valor (R\$): 15.176,16

Chave de acesso para consulta do protocolo: V8RF-EBFA.

81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

Autenticação mecânica

Via do contribuinte

Destaque aqui

Município de Joinville

Documento de Arrecadação Municipal

Interessado: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda

CNPJ/CPF: 08.029.323/0001-10

Grupo serviços: **ATENDIMENTO SEPUR - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Serviços: Estudo de Impacto de Vizinhança

Nº processo: **10935 5 / 2026**

DAM número: 3685531

Data emissão: 04/05/2026

Vencimento: 29/05/2026

Taxa / Valor (R\$): 15.176,16 - Estudo de Impacto de Vizinhança

Valor (R\$): 15.176,16

81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

Autenticação mecânica

Via da Prefeitura

Destaque aqui

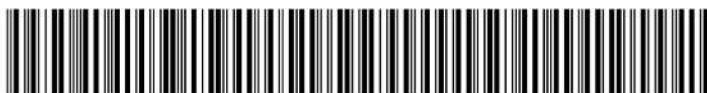
81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

LOCAL DE PAGAMENTO Lotéricas, Ailos, Sicoob.Internet Banking e terminais de Autoatendimento:				VENCIMENTO 29/05/2026	
CEDENTE 83.169.623/0001-10 - Município de Joinville				CONVÊNIO 2296	
DATA EMISSÃO 04/05/2026	NOSSO NÚMERO 262600004043482	ESPECIE DOCUMENTO Convênio	ACEITE S	DATA PROCESSAMENTO 04/05/2026	NOSSO NÚMERO/CÓDIGO DOCUMENTO 262600004043482
USO BANCO	ESPECIE CARNÊ	QUANTIDADE	CONVÊNIO	(-) VALOR DO DOCUMENTO 15.176,16	
INSTRUÇÕES Não receber após o vencimento				(-) DESCONTO/ABATIMENTO 0,00	
				(-) OUTRAS DEDUÇÕES 0,00	
				(+)- MORA MULTA 0,00	
				(+)- OUTROS ACRÉSCIMOS 0,00	
				(+)- VALOR COBRADO 15.176,16	

SACAD Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda.. CNPJ/CPF: [REDACTED]

Rua: Dos Ginasticos, Nº: 188, Complemento: . Bairro: Centro.
Cidade: Joinville, SC.CEP: 89201-310.

Autenticação mecânica





30
horas

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Tributos Municipais

Dados da conta debitada:

Nome: **VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS**

Agência: **0109** Conta: **66868 - 1**

Dados do pagamento:

Código de barras: **816500001515 761622962022 605292626005 004043482001**

Valor do documento: **R\$ 15.176,16**

Informações fornecidas pelo
pagador:

Operação efetuada em 08/05/2026 às 14:53:26 via Sispag, CTRL 002026050861816.

Autenticação:

FBC5C7E615C9A2E1658B20BAFBB527AE342FA876

ART OU RRT REFERENTE À ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART CREA-SC
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina



ART OBRA OU SERVIÇO
 25 2026 10454099-0
Inicial Individual

1. Responsável Técnico
ROBISON NEGRI
 Título Profissional: Engenheiro Civil
 RNP: 2502646146
 Registro: 065464-5-SC
 Empresa Contratada: AMBIENT ENGENHARIA E CONSULTORIA
 Registro: 068738-0-SC

2. Dados do Contrato
 Contratante: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT
 Endereço: AVENIDA TIRADENTES
 Complemento: Bairro: JARDIM SHANGRI-LA A
 Cidade: LONDRINA UF: PR
 Valor: R\$ 250,00 Ação Institucional: CEP: 86070-545
 Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço
 Proprietário: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT
 Endereço: RUA DESEMBARGADOR NELSON NUNES GUIMARAES
 Complemento: Bairro: ATIRADORES
 Cidade: JOINVILLE UF: SC
 Data de Início: 18/03/2026 Previsão de Término: 24/06/2026 Coordenadas Geográficas: CEP: 89203-060
 Finalidade: Código:

4. Atividade Técnica

Estudo		Dimensão do Trabalho:	168,00	Hora(s)
Elaboração	Estudo			
de Estudo de Impacto de Vizinhança		Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações
 Elaboração de EIV para edifício residencial com 30.289,51 m2 e 487 unidades, com contagem de tráfego.

6. Declarações
 Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe
 NENHUMA

8. Informações
 A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
 Situação do pagamento da taxa da ART em 23/04/2026: TAXA DA ART A PAGAR
 Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 04/05/2026 | Registrada em:
 Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
 A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
 A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
 Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima. JOINVILLE - SC, 23 de Abril de 2026

Documento assinado digitalmente

 ROBISON NEGRI





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART CREA-SC
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina



ART OBRA OU SERVIÇO
25 2026 10463168-8
Inicial
Equipe - ART 10454099-0

1. Responsável Técnico
OSNI FONTAN JUNIOR
 Título Profissional: Engenheiro Ambiental
 RNP: 2502425478
 Registro: 065547-0-SC
 Empresa Contratada: AMBIENT ENGENHARIA E CONSULTORIA
 Registro: 068738-0-SC

2. Dados do Contrato
 Contratante: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT
 Endereço: AVENIDA TIRADENTES
 Complemento: Bairro: JARDIM SHANGRI-LA A
 Cidade: LONDRINA UF: PR
 Valor: R\$ 250,00 Ação Institucional: Tipo de Contratante:
 Contrato: Celebrado em: Vinculado à ART: CPF/CNPJ: Nº: 1000
 CEP: 86070-545

3. Dados Obra/Serviço
 Proprietário: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT
 Endereço: RUA DESEMBARGADOR NELSON NUNES GUIMARAES
 Complemento: Bairro: ATIRADORES
 Cidade: JOINVILLE UF: SC
 Data de Início: 18/03/2026 Previsão de Término: 24/06/2026 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: Ambiental Código:
 CPF/CNPJ: Nº: S/N
 CEP: 89203-060

4. Atividade Técnica

Elaboração	Estudo	Vistoria	Análise
de Estudo de Impacto de Vizinhança			
	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)
de impacto ambiental	Vistoria	Levantamento	Análise
	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)
Diagnóstico Ambiental	Estudo de Viabilid. Téc.	Avaliação	Da Mitigação Impac.Amb.
Gestão Ambiental	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações
 Elaboração, estudo, levantamento, análise, diagnóstico e avaliação dos impactos ambientais para Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para implantação de empreendimento residencial multifamiliar

6. Declarações
 Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe
 AEANVI - 53

8. Informações
 A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
 Situação do pagamento da taxa da ART em 29/04/2026: TAXA DA ART A PAGAR
 Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 11/05/2026 | Registrada em:
 Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
 A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
 A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
 Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima.
 JOINVILLE - SC, 29 de Abril de 2026

OSNI FONTAN JUNIOR



PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA PAVIMENTAÇÃO



PARECER TÉCNICO SEI Nº 28772208

Para: AMBIENT Engenharia e Consultoria Ltda.
C.c. SEPUR.UPL.AIU

Processo: Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

Empreendimento: Edifício Residencial Rua dos Ginásticos

Endereço: Rua dos Ginásticos – Centro

Interessado: AMBIENT Engenharia e Consultoria Ltda.

Assunto: Solicitação de Parecer de Pavimentação - Edifício Residencial Rua dos Ginásticos

Prezados,

Em relação ao pedido de parecer sobre empreendimento que será implantado na Rua dos Ginásticos, Bairro Centro, Joinville/SC, considerando informações constantes no e-mail (SEI 28772196), a princípio não temos nenhum óbice no tocante ao estado da pavimentação existente na referida via. A empresa deve se responsabilizar por qualquer patologia que venha a causar no asfalto desde o início da construção até a sua conclusão, devendo deixar a via nas mesmas condições de trafegabilidade em que se encontram hoje, e caso haja necessidade de recuperação do pavimento após a finalização das obras, assim como a necessidade de implantação de sinalização, entendemos que as despesas ocorram como contrapartida do empreendedor.

Sem mais, nos encontramos à disposição para outras informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Erika Evelyn Faria, Servidor(a) Público(a)**, em 08/04/2026, às 10:14, 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.

Documento assinado eletronicamente por **Jair Geuda Junior, Gerente**, em 08/04/2026, às

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA DRENAGEM



OFÍCIO SEI Nº 28918327/2026 - SEINFRA.UND

Joinville, 26 de março de 2026.

À
VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTD
AMBIENTE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

Processo: Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)
Empreendimento: Edifício Residencial Rua dos Ginásticos
Endereço: Rua dos Ginásticos, Centro - Joinville

Inscrição Imobiliária: 13-20-23-86-740, 13-20-23-86-750, 13-20-23-86-710, 13-20-23-86-706, 13-20-23-86-720 e 13-20-23-86-730

Assunto: Viabilidade Técnica de Drenagem Pluvial para Implantação de Empreendimento.

Prezados,

Servimo-nos deste expediente para oferecer a viabilidade técnica de drenagem pluvial a respeito do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV). O empreendimento será implantado na Rua dos Ginásticos, bairro Centro, no lote de inscrição cadastral nº 13-20-23-86-740, 13-20-23-86-750, 13-20-23-86-710, 13-20-23-86-706, 13-20-23-86-720 e 13-20-23-86-730. O empreendimento consiste em um edifício residencial com 463 unidades habitacionais, sendo a área do imóvel de 3.699,76 m² e a área a construir de 27.340,09 m².

1. Mancha de Inundação, Hidrologia e Drenagem do Entorno

O terreno encontra-se fora da mancha de inundação para o histórico de chuvas da cidade, conforme apresentado na Figura 1. Quanto as características fisiográficas, o lote encontra-se na Área Urbana Consolidada (AUC) e inserido na Bacia Hidrográfica do Cachoeira sendo os principais afluentes os rios: Alto, Bom Retiro, Morro Alto, Mirandinha, Mathias, Bucarein, Jaguarão e Itaum. Em relação à hidrologia do entorno, não há nascentes ou cursos d'água passando nas proximidades do imóvel. Os rios Mathias e Cachoeira situam-se a jusante do empreendimento em distâncias aproximadas de 400m e 700m, respectivamente. Ressalta-se que as áreas próximas a esses rios são consideradas sensíveis a alagamentos.



Figura 1. Mancha de Inundação e Hidrologia do Entorno
Fonte: SEINFRA/Unidade de Drenagem - SimGeo (Acesso em 27/03/2026)

Informamos que a Rua dos Ginásticos, via principal do empreendimento, possui rede de drenagem pluvial. A cópia do projeto de Drenagem da rede existente deverá ser solicitado através da TMI - Atendimento SAMA e conferida em campo. Essa verificação deverá ser realizada por meio de vídeo inspeção, com a coleta de informações referentes ao diâmetro da tubulação existente, profundidade, sentido de escoamento e a integridade estrutural da rede. Adicionalmente, deve-se apresentar a vazão de contribuição e o ponto exato de lançamento, permitindo a análise da capacidade de carga da rede pública.

Caso for constatado a falta de rede de drenagem ou for verificado que a rede existente possui profundidade e capacidade insuficiente para realizar a ligação pluvial do imóvel, o empreendedor deverá elaborar o projeto executivo, bem como executar a implantação da rede de drenagem pluvial ou o reforço da rede existente se for o caso. A obra deverá garantir condições adequadas de acessibilidade e segurança aos moradores, bem como o pleno funcionamento do sistema de drenagem.

2. Mecanismos de Mitigação

O Decreto nº 33.767, de 14 de março de 2019, regulamenta a implantação de mecanismos de contenção de águas pluviais para o processo de conversão da taxa de permeabilidade prevista no art. 76 da Lei complementar nº 470. De acordo com o Decreto, deve ser respeitado o impacto causado pela impermeabilização, podendo ser mitigado pela utilização de dispositivos de retenção, onde parte do escoamento fica retido durante o evento de chuva e o escoamento liberado através de um dispositivo de controle de vazão ao longo do tempo. O projeto de obras de retenção de uma área de drenagem visa reduzir o pico do hidrograma de cheia, através da acumulação de um determinado volume de projeto, de uma descarga controlada para o sistema de drenagem, evitando assim ondas de cheias que podem resultar em inundações.

Devido a a impermeabilização do solo e considerando que áreas a jusante do empreendimento são suscetíveis à inundação, o empreendedor deverá adotar dispositivos de retenção a fim de evitar a sobrecarga da rede existente e o agravamento das cheias. Desta forma, orientamos que seja observado as recomendações constantes na R9 - MANUAL DE DRENAGEM - ID-03 - PROJETO DE OBRAS DE DETENÇÃO para a elaboração dos projetos, bem como as demais considerações e recomendações constantes do Manual de Drenagem e no Guia de Orientações Técnicas para Drenagem Urbana. Sugerimos também verificar a legislação existente no que se refere a critérios a volume de armazenamento e/ou vazão de descarga da rede.

3. Conclusão

O empreendimento em estudo causará impactos significativos, principalmente devido a impermeabilização do solo.

Considerando que a redução de inundação é o objetivo primordial da Unidade de Drenagem da SEINFRA, a investigação de drenagem existente do entorno do imóvel e as medidas de mitigação propostas pelo Empreendedor são fundamentais para o controle de cheias desta região.

Sem mais, nos encontramos à disposição para outras informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Adriane Pczieczek, Servidor(a) Público(a)**, em 31/03/2026, às 07:38, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Diogo Marcio Goral, Diretor(a) de Operações**, em 31/03/2026, às 10:31, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Eliane de Jesus Santos, Gerente**, em 01/04/2026, às 16:27, 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 **28918327** e o código CRC **3246DF77**.

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA ILUMINAÇÃO PÚBLICA



OFÍCIO SEI Nº 28913346/2026 - SEINFRA.UIP

Joinville, 26 de março de 2026.

Empreendimento: Edifício Residencial Rua dos Ginásticos

Interessado: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda | Ambient Engenharia e Consultoria Ltda

Assunto: Parecer de Iluminação Pública para EIV do empreendimento Edifício Residencial Rua dos Ginásticos

Cumprimentando-os cordialmente, em atenção à Solicitação de Parecer de Iluminação Pública para o EIV do empreendimento Edifício Residencial Rua dos Ginásticos (28913341), informamos que, não havendo alteração do aspecto geométrico da via pública, não há óbice da Unidade de Iluminação Pública.

Sendo o que se pretendia, ficamos a disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Mariana Inez da Silva Laureano de Souza, Coordenador(a)**, em 26/03/2026, às 11:30, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 **28913346** e o código CRC **DC3ACA4B**.

Rua Pascoal Filippi - Bairro Saguauçu - CEP 89221-010 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

26.0.084828-7

28913346v3

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELO TRANSPORTE COLETIVO



OFÍCIO SEI Nº 29281386/2026 - SEINFRA.UTP

Joinville, 29 de abril de 2026.

À Secretaria de Educação de Joinville.

Prezado(a),

Em resposta ao EIV nº 29281040 , referente ao empreendimento localizado na Rua dos Ginásticos , centro - Joinville - SC, informamos que foi realizada vistoria técnica in loco pela equipe da Unidade de Transporte Público, da Secretaria de Infraestrutura Urbana (SEINFRA), bem como o diagnóstico da demanda futura para a região.

Durante a referida vistoria, os fiscais constataram que a estrutura atual de transporte atende plenamente à demanda estimada para o novo empreendimento. Devido à proximidade com a região central do município e ao acesso facilitado ao Terminal Central, não se faz necessária a implantação de novos abrigos no entorno imediato.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Andre Ferrari, Supervisor (a)**, em 29/04/2026, às 09:18, 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 **29281386** e o código CRC **A944F72C**.

Rua Saguacu, 265 - Bairro Saguacu - CEP 89221-010 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

24.0.056922-8

29281386v4

PARECER DO CONCESSIONÁRIA DE ÁGUA E ESGOTO



DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA SEI Nº 28954414 - CAJ.DIREX/CAJ.DIREX.GEX/CAJ.DIREX.GEX.CPP

DVT Nº 079/2026
PROTOCOLO: 14010510
PROCESSO SEI Nº 26.1.002146-6
VÁLIDA ATÉ 30/03/2027

A Companhia Águas de Joinville, empresa pública, criada por autorização da Lei Municipal nº 5.054/2004, em resposta à Solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica 28616815, após analisar se o sistema de abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário existente na região atende à demanda do empreendimento, apresenta o Parecer Técnico quanto à Viabilidade Técnica de atendimento, a possibilidade ou não de celebração de Contrato de Parceria com o empreendedor, quando for o caso, e as Diretrizes Gerais para a elaboração do Projeto Hidráulico ou Hidrossanitário, conforme Padrão CAJ, e as demais especificações, conforme segue:

INFORMAÇÕES DO EMPREENDEDOR			
Empreendedor:	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LTDA		
CNPJ / CPF:	[REDACTED]		
Endereço:	Rua Marajó	Número:	286
Bairro:	Atiradores		
Cidade:	Joinville	Estado:	SC
INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO			
Inscrição Imobiliária do Imóvel:	13-20-23-86-0730 /13-20-23-86-0706/ 13-20-23-86-0720/13-20-23-86-0710, 13-20-23-86-0740/ 13-20-23-86-0750		
Matrícula:	208141-5		
Nome do Empreendimento:	VJ012		
Endereço:	Rua dos Ginásticos	Número:	188
Bairro:	Centro		
Cidade:	Joinville	Estado:	SC
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO			
Tipo de Empreendimento:	Condomínio Residencial Vertical		
Quantidade de Unidades:	46 3	Hidrômetro existente matrícula:	0
Quantidade de Edificações:	2	Solicitar Hidrômetro:	HD de 2" - Classe C-J. Ult. Quantidade 1
População Residencial:	92 6		
População Comercial:	0	Consumo de Água (m³/dia):	166,68 m³/d
População Industrial:	0	Contribuição de esgoto (m³/dia):	133,34 m³/d
Outros:	0	População Total:	926
Entrega do empreendimento:	01/09/2031		

Diretrizes Gerais

Água:

1. A análise da capacidade de atendimento do Sistema Público de Abastecimento de Água resultou na viabilidade técnica positiva com necessidade de obras: "Deverá ser executada uma ampliação de 280 metros de rede DE 110mm na Rua dos Ginásticos, entroncamento na rede DN200mm da Rua Blumenau e DN 150mm da Rua João Colin.
2. Conforme cálculo de viabilidade financeira (Instrução Normativa 40/2023 Art. 5 § 1º alínea a), valor previsto da obra: R\$ 118.712,82
3. As obras citadas no item acima serão custeadas e executadas pela Companhia Águas de Joinville em prazo estabelecido na Aprovação do Projeto. Para tanto, conforme Art 20º da IN 40/2023 é necessário que o empreendedor protocole o " Termo de Confirmação de entrega do Empreendimento " 180 dias antes da data de entrega do empreendimento. **Salienta-se que esta data está sujeita à alteração, uma vez que foi estimada com base no tempo médio despendido com a execução de processos licitatórios.**
4. A ligação deverá ser feita na rede da Rua dos Ginásticos
5. Diâmetro da rede pública de abastecimento: DE 110 mm.
6. Dimensionamento da ligação/hidrômetro: **1** HD de 2" - Classe C-J. Ult.
7. O projeto de abastecimento de água deverá atender às normas legais e infralegais, especialmente as prescritas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, pela Agência Reguladora dos Serviços de Água e Esgoto e pela própria concessionária, destacando-se:
✓ Instalação Predial de Água Fria: Norma NBR 5.626;
✓ Tubos e Conexões em PVC: Normas NBR 5.647 e NBR 5.648;
8. Devem ser observados os artigos 52 e 133 da Resolução Normativa nº19/2019 do Conselho de Regulação da Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento (ARIS):
Art. 52. Em toda edificação será obrigatória a instalação de reservatório de água, em conformidade com o disposto nas normas vigentes
Art. 133 - O fornecimento de água deverá ser realizado mantendo uma pressão dinâmica disponível mínima de 10mca (dez metros de coluna de água) [...]
9. Deve ser observado o artigo 69 do Decreto Estadual nº 1846, de 20 de dezembro de 2018, que regulamenta o serviço de abastecimento de água para consumo humano no Estado de Santa Catarina, em relação aos volumes reservados no reservatório inferior e superior conforme descrito abaixo:
Art. 69. O proprietário ou responsável por edificações com abastecimento indireto ou indireto com recalque deverá obedecer às seguintes condições quanto à capacidade dos reservatórios:
I - ter capacidade mínima correspondente ao consumo de 1 (um) dia, considerando o uso da edificação;
II - quando houver instalação de reservatório inferior e sistema de recalque, o reservatório superior não poderá ter capacidade menor do que 40% (quarenta por cento) da reserva total calculada; e
III - o reservatório inferior terá capacidade de acordo com o regime de trabalho do sistema de recalque e não poderá ter capacidade menor do que 60% (sessenta por cento) da reserva total calculada.
10. A Companhia Águas de Joinville declara que não se opõe à utilização de fontes alternativas para abastecimento de água nos seguintes casos:
I Edificações em área não contemplada pela rede pública de abastecimento;
II Edificações ou condomínios não residenciais, para utilização da água com fins industriais e outros usos que não sejam para consumo humano, desde que haja separação da rede hidráulica.
11. Caso se enquadre nos critérios para o uso de fonte alternativa, o órgão competente SEMAE - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e da Economia Verde deverá ser consultado para a obtenção das devidas autorizações.
12. Deve ser observado o parágrafo 2º do artigo 45 da Lei 14.026 de 15 de Julho de 2020, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico:
§ 2º A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.
(RR/abdr)

Esgoto:

1. A análise da capacidade de atendimento do Sistema Público de Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário resultou na viabilidade técnica positiva" sem necessidade de obras.
2. A ligação deverá ser feita através da rede existente da Rua dos Ginásticos
3. Diâmetro/material da rede pública coletora: DN 150 mm / PVC CORR
4. Diâmetro/material da ligação: DN 150 mm / PVC
5. Profundidade da ligação na caixa de inspeção: 0,60 metros
6. O projeto de esgotamento sanitário (PROJ) deverá atender às normas legais e infralegais, especialmente as prescritas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, pela Agência Reguladora dos Serviços de Água e Esgoto e pela própria concessionária, destacando-se:
✓ Projeto de Rede Coletora de Esgotos: Norma NBR 9649
✓ Projeto e execução de Sistema Prediais de Esgotos Sanitários: NBR 8160
7. Considerar coeficiente de retorno como sendo 80%.
8. Observar o Art. 31, da Resolução Normativa nº19/2019 do Conselho de Regulação da Agência Reguladora

Intermunicipal de Saneamento (ARIS):

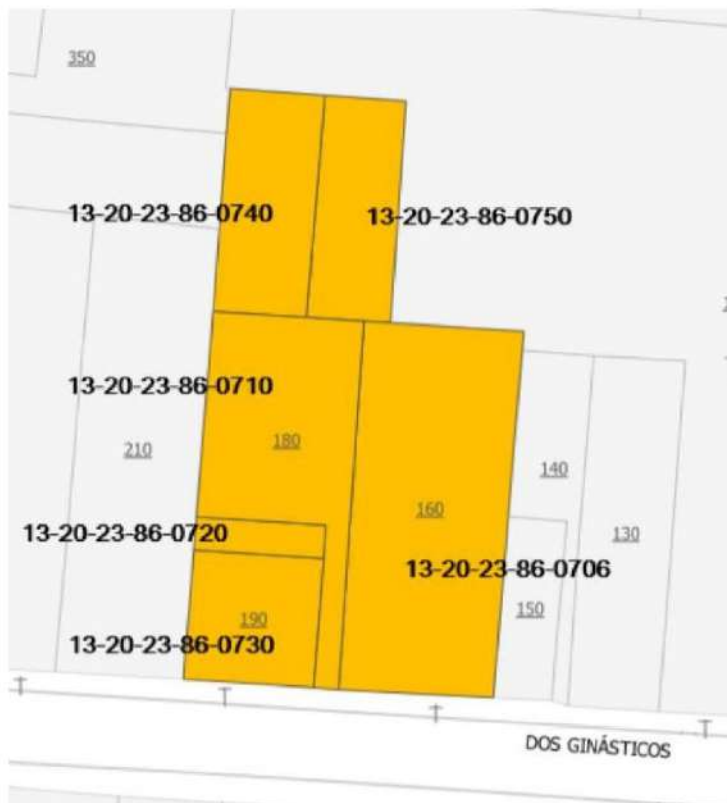
§ 8º - O lançamento de efluentes no sistema público de esgoto deve ser realizado exclusivamente por gravidade. Quando houver necessidade de recalque dos efluentes, eles devem fluir para uma caixa de quebra de pressão, situada a montante da caixa de inspeção externa, na parte interna do imóvel, de onde serão conduzidos em conduto livre até o coletor público, sendo de responsabilidade do usuário a execução, operação e manutenção dessas instalações.

9. Observar o Art. 7 da Resolução COMDEMA 01/2016, solicitando à Companhia Águas de Joinville fiscalização através de protocolo específico quando o lançamento de efluentes não puder ser efetuado por gravidade até a caixa de inspeção (item 5), para parecer sobre necessidade de sistema de recalque.
(RR/abdr)

Aprovação do Projeto:

1. O empreendedor deverá submeter, dentro do prazo de validade desta DVT, o "PROJETO HIDROSSANITÁRIO" à análise da Companhia Águas de Joinville, e somente após a APROVAÇÃO deste é que poderão ser iniciadas as obras de infraestrutura ligadas ao abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário.
2. O projeto deverá ser apresentado em 1(uma) via digital em PDF contendo:
✓ Memorial descritivo; ✓ Plantas de projeto conforme Padrão CAJ;
✓ Memorial de cálculo; ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica ART do Projeto.
3. O modelo de Projeto Padrão CAJ está disponível no website: <https://www.aguasdejoinville.com.br/publicacao=modelos-de-desenho-para-aprovacao-de-projeto>
4. Seguir as orientações [https://www.aguasdejoinville.com.br/servico=aprovacao-de-projeto#Orientacoes para arquitetos e engenheiros analise dos itens para aprovacao de projetos pela CAJ](https://www.aguasdejoinville.com.br/servico=aprovacao-de-projeto#Orientacoes%20para%20arquitetos%20e%20engenheiros%20analise%20dos%20itens%20para%20aprovacao%20de%20projetos%20pela%20CAJ)
5. Para ligações de água de 3/4", deverá ser instalada caixa padrão de ligação conforme manual disponível no link: <https://www.aguasdejoinville.com.br/publicacao=folder-caixa-padrao>
6. Para ligações de água de 1" ou superior, deverá ser executado abrigo para cavalete, conforme manual de grande consumidor disponível no link: <https://www.aguasdejoinville.com.br/publicacao=manual-padrao-de-ligacao-grande-consumidor>
7. Residenciais Multifamiliares Verticais e aos estabelecimentos de Comércio e Serviços, deverá observar a [Instrução Normativa nº 78/2025 ? Companhia Águas de Joinville](#)

Croqui de Localização do Empreendimento:



Notas:

1. Esta Declaração de Viabilidade Técnica DVT, válida por 1 ano a partir da data de emissão, informa se o sistema de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário existente na região de instalação atende à demanda do empreendimento e estabelece as diretrizes gerais para elaboração do Projeto, conforme Padrão CAJ.
2. A documentação necessária para Solicitação de aprovação de projeto deverá ser apresentada conforme orientado no website: <https://www.aguasdejoinville.com.br/servico=aprovacao-de-projeto>. O pedido de aprovação somente será autuado após a conferência da documentação. Portanto, se o processo for instruído de forma incompleta ou incorreta, o interessado será comunicado para que tome as devidas providências, interrompendo-se o prazo de tramitação.
3. Conforme o artigo 45 da Lei 14.026 de 15 de Julho de 2020, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico:
Art. 45. Ressalvadas as disposições em contrário das normas do titular, da entidade de regulação e de meio ambiente, toda edificação permanente urbana será conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeita ao pagamento das tarifas e de outros preços públicos decorrentes da conexão e do uso desses serviços.
§ 1º Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.



Documento assinado eletronicamente por **Ranieri Ranzi, Coordenador(a)**, em 01/04/2026, às 13:58, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 **28954414** e o código CRC **D5E243C9**.

Rua XV de Novembro, 3950 - Bairro Glória - CEP 89216-202 - Joinville - SC - www.aguasdejoinville.com.br

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA MOBILIDADE URBANA



OFÍCIO SEI Nº 29238874/2026 - SEPUR.UMO

Joinville, 24 de abril de 2026.

À **Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda,**
A/C Sr. **Maurício Dallagrana,**

À **Ambient,**
A/C **Poliana Vanderlinde,**

Cumprimentando-os cordialmente, após análise ao formulário e plano de trabalho apresentados pela consultoria Ambient referente ao empreendimento da Vanguard, a Unidade de Mobilidade Urbana manifesta-se conforme os pontos a seguir:

- **Dos Pontos de Contagem de Tráfego:** Informamos que esta unidade está de acordo com os pontos e sentidos de contagem de tráfego propostos no Formulário recebido (29238123), considerando-os adequados para a amostragem necessária à realização do estudo.
- **Das Diretrizes de Acesso:** Ressaltamos que o projeto de implantação deverá prever a adequação dos acessos do empreendimento de forma que não haja conflito com os acessos existentes na via. Salienta-se a necessidade de atenção especial à vizinhança imediata, que conta com um centro comercial (shopping) e diversos outros comércios de grande fluxo, exigindo soluções que garantam a fluidez e segurança viária.
- **Das Medidas Mitigadoras:** Por fim, comunicamos que as ações mitigadoras definitivas, bem como possíveis contrapartidas de mobilidade, serão analisadas e determinadas ao longo do andamento do processo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Sendo o que tínhamos para o momento, permanecemos à disposição.

Cordialmente,

Unidade de Mobilidade - UMO
Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano de Joinville- SEPUR.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Felipe da Costa, Coordenador(a)**, em 24/04/2026, às 17:00, 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 **29238874** e o código CRC **C5CDADB3**.

Rua Quinze de Novembro, 485 - Bairro Centro - CEP 89.201-600 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

24.0.192738-1

29238874v15

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELO PATRIMÔNIO CULTURAL**OFÍCIO SEI Nº 28762558/2026 - SECULT.UPM.CPC**

Joinville, 13 de março de 2026.

Ao
Responsável Técnico Robison Negri

Assunto: Resposta ao pedido de EIV - Edifício Residencial Rua dos Ginásticos

Prezado Sr. Robison Negri,

Em atendimento à solicitação de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento Edifício Residencial Rua dos Ginásticos, localizado na Rua dos Ginásticos, Centro, Joinville/SC, inscrito sob as inscrições imobiliárias nº 13-20-23-86-740, 13-20-23-86-750, 13-20-23-86-710, 13-20-23-86-706, 13-20-23-86-720 e 13-20-23-86-730, de responsabilidade da empresa Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Coordenação de Patrimônio Cultural manifesta-se nos seguintes termos:

Após análise técnica, verificou-se que a área de possível influência do empreendimento não integra o entorno imediato de bens tombados ou inventariados pelo Município, conforme a Lei Complementar nº 363/2011, inexistindo, portanto, interferência direta sobre bens integrantes do patrimônio cultural protegido.

Diante do exposto, esta Coordenação manifesta-se **favoravelmente** à continuidade do processo de aprovação do empreendimento, não havendo restrições sob o aspecto da preservação do patrimônio cultural.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Margot Moreno Bastian, Coordenador(a)**, em 13/03/2026, às 15:26, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Gizela Carla Zvares Michalichen, Diretor (a) Executivo (a)**, em 13/03/2026, às 15:34, 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.



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Cristiano Venske, Gerente**, em 13/03/2026, às 17:03, 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 **28762558** e o código CRC **0A7E2AAF**.

Avenida José Vieira, 315 - Bairro Saguacu - CEP 89204-110 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

26.0.071597-0

28762558v3

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA SAÚDE**OFÍCIO SEI Nº 29021821/2026 - SES.UPO**

Joinville, 06 de abril de 2026.

À Ambient Engenharia e Consultoria Ltda.**Assunto:** Manifestação acerca do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Edifício Residencial Rua dos Ginásticos.**Empreendedor:** VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**Uso do empreendimento:** Edifício Residencial**Endereço do empreendimento:** Rua dos Ginásticos - Centro

Prezados,

Em atenção ao Pedido de Parecer (SEI nº28804114), encaminhado pela empresa Ambient Engenharia e Consultoria Ltda, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento a ser implantado na Rua dos Ginásticos, bairro Centro, com previsão de 463 unidades habitacionais, estimativa de 926 moradores e conclusão das obras prevista para 2030, vimos por meio deste esclarecer o que segue:

Conforme apresentado no referido Pedido de Parecer, após análise técnica da planta de localização e do raio de influência do empreendimento, verificou-se que as unidades de saúde identificadas no entorno, a saber: **CAPS IJ, Cerest e SAMU**, configuram-se como serviços de atendimento especializado e referenciado.

Por não operarem sob a lógica de territorialização estrita da Atenção Primária à Saúde (APS) e não realizarem atendimento por demanda espontânea de base local, esta secretaria conclui que não há necessidade de análise de impacto ou medidas mitigadoras específicas em relação a tais equipamentos, visto que a dinâmica assistencial dessas unidades não será alterada pelo incremento populacional previsto.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Nathalia de Souza Zattar, Gerente**, em 16/04/2026, às 15:22, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 **29021821** e o código CRC **576165D8**.

Rua Doutor João Colin, 2719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

26.0.075920-9

29021821v7

PARECER DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA EDUCAÇÃO



OFÍCIO SEI Nº 29238904/2026 - SED.UIN

Joinville, 24 de abril de 2026.

À VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Assunto: Manifestação quanto à contrapartida

Prezados,

A Secretaria de Educação, por meio de sua Unidade de Infraestrutura, no uso de suas atribuições, vem por meio deste informar que, o Município não possui interesse na adoção de contrapartida relacionada à implantação de equipamento público educacional no referido local - entorno da Rua dos Ginásticos - Centro, no raio de influência direta do Edifício Residencial Rua dos Ginásticos.

Informa-se, ainda, que a demanda por atendimento educacional será absorvida pelo Município, conforme planejamento próprio de expansão da rede pública de ensino.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Cristina Valentini Grigorio, Coordenador(a)**, em 24/04/2026, às 16:30, 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 **29238904** e o código CRC **9D9A4446**.

Rua Itajaí, 390 - Bairro Centro - CEP 89201-090 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

26.0.082290-3

29238904v3

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0625/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária:	Matrícula do Imóvel:
13-20-23-86-0730	24.516
Área do Terreno (m ²):	Área construída (m ²):
398,00	14,00
Área aplicável a outorga (m ²):	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m ²):
398,00	0,00
Potencial Construtivo Básico área (m ²):	Potencial Construtivo Básico altura (m):
1.578,00	45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome:	CPF/CNPJ:
Juliana Kaori Hashizumi	
E-mail:	Telefone:
	(47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas:	Setor / Área:
AUJAP	SA-01
CAL	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana:
4,0	SIM
Plano Viário:	Tombo / Inventário:
NÃO	não
Área Afetada pelo Plano Viário (m ²):	Viabilidade Imóvel Proteção:
0,00	não
Área Afetada pelo Tombo (m ²):	
0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	SIM
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m ²):	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m ²):
0,00	1592,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m ²):	Potencial Adicional de gabarito a receber (m):
0,00	45,00
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
<p>As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel.</p>	

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0626/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária: 13-20-23-86-710	Matrícula do Imóvel: 112.891
Área do Terreno (m²): 884,00	Área construída (m²): 0,00
Área aplicável a outorga (m²): 884,00	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m²): 0,00
Potencial Construtivo Básico área (m²): 3.536,00	Potencial Construtivo Básico altura (m): 45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome: Juliana Kaori Hashizumi	CPF/CNPJ: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]	Telefone: (47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas: AUJAP	Setor / Área: SA-01
CAL: 4,0	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana: SIM
Plano Viário: NÃO	Tombo / Inventário: não
Área Afetada pelo Plano Viário (m²): 0,00	Viabilidade Imóvel Proteção: não
Área Afetada pelo Tombo (m²): 0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	SIM
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m²): 0,00	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m²): 3.536,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m²): 0,00	Potencial Adicional de gabarito a receber (m): 45,00
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel .	

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0627/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária:	Matrícula do Imóvel:
13-20-23-86-740	14.7590
Área do Terreno (m²):	Área construída (m²):
567,00	36,00
Área aplicável a outorga (m²):	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m²):
0,00	0,00
Potencial Construtivo Básico área (m²):	Potencial Construtivo Básico altura (m):
2.232,00	45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome:	CPF/CNPJ:
Juliana Kaori Hashizumi	[REDACTED]
E-mail:	Telefone:
[REDACTED]	(47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas:	Setor / Área:
AUAP	SA-01
CAL:	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana:
4,0	SIM
Plano Viário:	Tombo / Inventário:
NÃO	não
Área Afetada pelo Plano Viário (m²):	Viabilidade Imóvel Proteção:
0,00	não
Área Afetada pelo Tombo (m²):	
0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	NÃO
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m²):	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m²):
0,00	0,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m²):	Potencial Adicional de gabarito a receber (m):
0,00	NÃO
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
<p>Imóveis encravados (sem acesso direto à via) não atendem aos requisitos para o licenciamento de construções ou para a aplicação de índices urbanísticos adicionais via OODC. Para que o potencial construtivo do lote possa ser exercido, é necessário realizar o remembramento (unificação) do imóvel com um lote contíguo que possua acesso direto à via pública. Caso a unificação ocorra garantindo o acesso do imóvel à Rua dos Ginásticos, o lote poderá se beneficiar do Artigo 81 da Lei Complementar nº 470/2017. Se houver o remembramento com lote limpo que possua testada para via pública e após a unificação, protocole uma nova DPC para verificar os índices urbanísticos atualizados e a viabilidade do potencial construtivo adicional.</p>	
<p>As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel.</p>	

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0628/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária: 13-20-23-86-750	Matrícula do Imóvel: 151.144
Área do Terreno (m²): 56700	Área construída (m²): 36,00
Área aplicável a outorga (m²): 0,00	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m²): 0,00
Potencial Construtivo Básico área (m²): 2.232,00	Potencial Construtivo Básico altura (m): 45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome: Juliana Kaori Hashizumi	CPF/CNPJ: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]	Telefone: (47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas: AUAP	Setor / Área: SA-01
CAL 4,0	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana: SIM
Plano Viário: NÃO	Tombo / Inventário: não
Área Afetada pelo Plano Viário (m²): 0,00	Viabilidade Imóvel Proteção: não
Área Afetada pelo Tombo (m²): 0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	NÃO
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m²): 0,00	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m²): 0,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m²): 0,00	Potencial Adicional de gabarito a receber (m): NÃO
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
<p>Imóveis encravados (sem acesso direto à via) não atendem aos requisitos para o licenciamento de construções ou para a aplicação de índices urbanísticos adicionais via OODC. Para que o potencial construtivo do lote possa ser exercido, é necessário realizar o remembramento (unificação) do imóvel com um lote contíguo que possua acesso direto à via pública. Caso a unificação ocorra garantindo o acesso do imóvel à Rua dos Ginásticos, o lote poderá se beneficiar do Artigo 81 da Lei Complementar nº 470/2017. Se houver o remembramento com lote limítrofe que possua testada para via pública e após a unificação, protocole uma nova DPC para verificar os índices urbanísticos atualizados e a viabilidade do potencial construtivo adicional.</p>	
<p>As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel.</p>	

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0629/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária: 13-20-23-86-706	Matrícula do Imóvel: 79040
Área do Terreno (m²): 1.362,00	Área construída (m²): 309,00
Área aplicável a outorga (m²): 1.362,00	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m²): 0,00
Potencial Construtivo Básico área (m²): 5.139,00	Potencial Construtivo Básico altura (m): 45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome: [REDACTED]	CPF/CNPJ: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]	Telefone: (47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas: AUAP	Setor / Área: SA-01
CAL 4,0	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana: SIM
Plano Viário: NÃO	Tombo / Inventária: não
Área Afetada pelo Plano Viário (m²): 0,00	Viabilidade Imóvel Proteção: não
Área Afetada pelo Tombo (m²): 0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	SIM
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m²): 0,00	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m²): 5.448,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m²): 0,00	Potencial Adicional de gabarito a receber (m): 45,00
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
O Cálculo do DPC é uma estimativa, recomendamos atualizar a matrícula junto a SEFAZ e refazer a consulta após correção de área (polígono). Foi observado divergência de área na matrícula apresentada e área da geometria cadastrada no SGC (Sistema de Gestão Cadastral).	
As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel .	

DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	
0630/2026	
DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição imobiliária: 13-20-23-86-720	Matrícula do imóvel: 112.888
Área do Terreno (m²): 99,50	Área construída (m²): 0,00
Área aplicável a outorga (m²): 0,00	Área total CPACs/CPTCs obtidos (m²): 0,00
Potencial Construtivo Básico área (m²): 398,00	Potencial Construtivo Básico altura (m): 45
DADOS DO REQUERENTE	
Nome: Juliana Kaori Hashizumi	CPF/CNPJ: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]	Telefone: (47) 3205-1057
VIABILIDADE DO LOTE	
Macrozonas: AUAP	Setor / Área: SA-01
CAL: 4,0	Faixas Viárias/ Centralidade Urbana: SIM
Plano Viário: NÃO	Tombo / Inventária: não
Área Afetada pelo Plano Viário (m²): 0,00	Viabilidade Imóvel Proteção: não
Área Afetada pelo Tombo (m²): 0,00	
POSSO TRANSFERIR (TDC)	POSSO RECEBER (OODC ou TDC)
Não. Imóvel não é tombado, nem inventariado e nem afetado pelo plano viário.	NÃO
Potencial Construtivo Transferível - Tombo/ Inventário (m²): 0,00	Potencial Adicional Construtivo a Receber (m²): 0,00
Potencial Construtivo Transferível - Afetado Plano Viário (m²): 0,00	Potencial Adicional de gabarito a receber (m): NÃO
CERTIFICADOS EXISTENTES	
Não existem CPACs ou CPTCs para este lote.	
Observações importantes	
<p>Imóveis encravados (sem acesso direto à via) não atendem aos requisitos para o licenciamento de construções ou para a aplicação de índices urbanísticos adicionais via OODC. Para que o potencial construtivo do lote possa ser exercido, é necessário realizar o remembramento (unificação) do imóvel com um lote contíguo que possua acesso direto à via pública. Caso a unificação ocorra garantindo o acesso do imóvel à Rua dos Ginásticos, o lote poderá se beneficiar do Artigo 81 da Lei Complementar nº 470/2017. Se houver o remembramento com lote limítrofe que possua testada para via pública e após a unificação, protocole uma nova DPC para verificar os índices urbanísticos atualizados e a viabilidade do potencial construtivo adicional.</p>	
<p>As informações fornecidas nesta declaração são as que estão registradas no Sistema de Gestão Cadastral (SGC) do Poder Executivo Municipal de Joinville. Se os dados estiverem diferentes ou desatualizados, favor requerer a alteração cadastral do imóvel, disponível no link https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/requerer-alteracao-cadastral-de-imovel.</p>	

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

I.I. 13-20-23-86-103
MATRÍCULA 101810

I.I. 13-20-23-86-657
MATRÍCULA 79441

I.I. 13-20-23-86-85
MATRÍCULA 531

I.I. 13-20-23-86-657
MATRÍCULA 79441

I.I. 13-20-23-86-657
MATRÍCULA 79441

I.I. 13-20-23-86-674
MATRÍCULA 11305

I.I. 13-20-23-86-749
MATRÍCULA 95665

I.I. 13-20-23-86-682
MATRÍCULA 80405

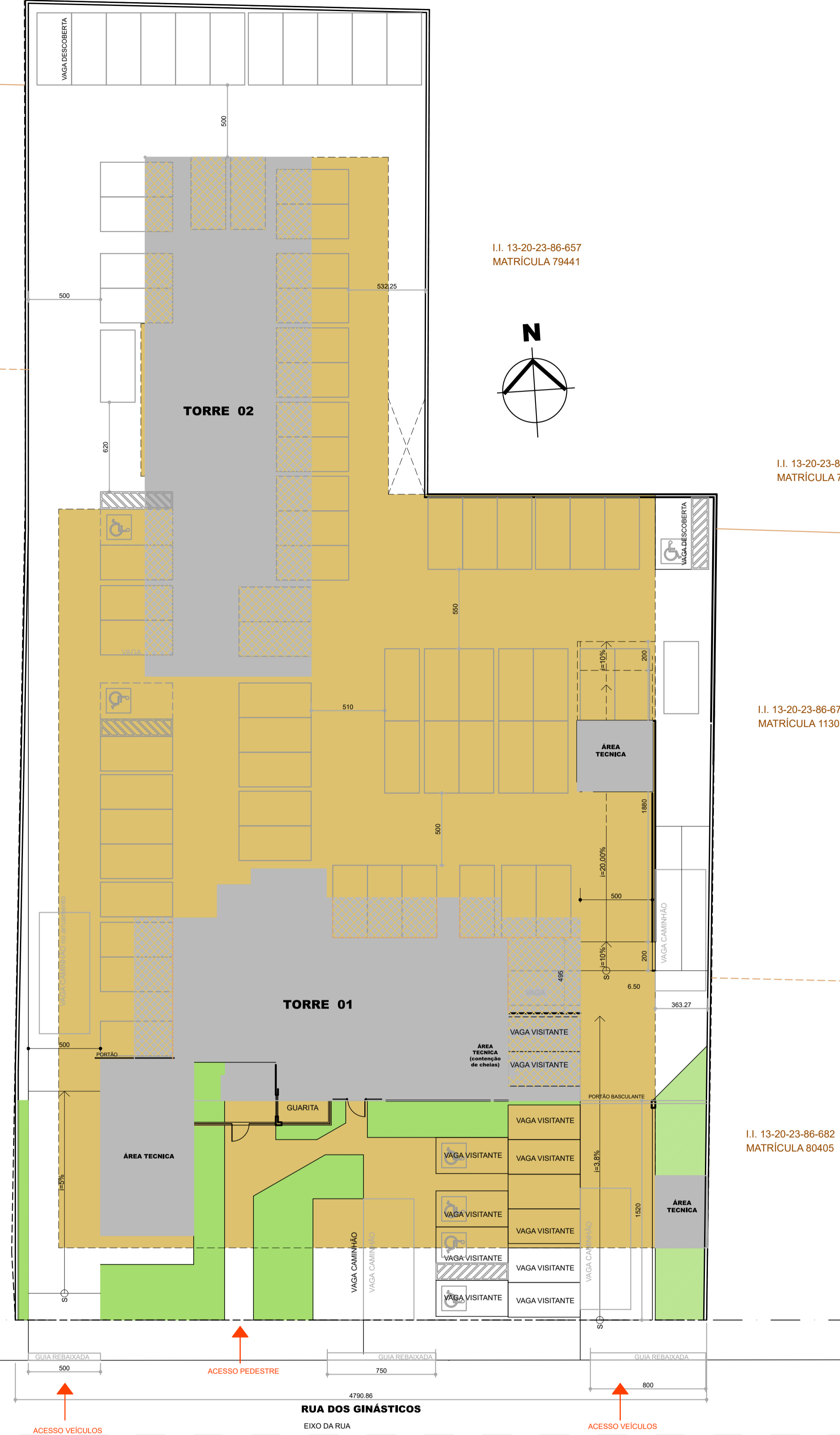
LEGENDA

- PROJEÇÃO DA TORRE
- EMBASAMENTO
- VAGAS EMBAIXO DA TORRE
- ÁREA TÉCNICA
- ÁREA VERDE

QUADRO DE ÁREAS	
DESCRIÇÃO	Á. TOTAL CONSTRUÍDA (A.T.E. + NÃO A.T.E.)
1º PAVIMENTO - PAV. TÉRREO	3.353,00m ²
2º PAVIMENTO - INTERMEDIÁRIO 1	2.546,54m ²
3º PAVIMENTO - INTERMEDIÁRIO 2	2.546,47m ²
4º PAVIMENTO - RECREAÇÃO	1.161,03m ²
PAV. TIPO TORRE 1 x 25 (5º AO 29º PAV.)	(429,18m ² x 25) 10.729,50m ²
PAV. TIPO TORRE 2 x 23 (4º AO 26º PAV.)	(416,60m ² x 23) 9.581,80m ²
CS. DE MÁQ. / CAIXA D'ÁGUA TORRE 1	187,43m ²
CS. DE MÁQ. / CAIXA D'ÁGUA TORRE 2	183,74m ²
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	30.289,51m²
ÁREA TOTAL A DEMOLIR	506,43m²

QUADRO DE INFORMAÇÕES			
1 dormitório	467	un	Total de unidades habitacionais
2 dormitórios ou mais	00	un	
Vagas de guarda de veículos	234	un	
Vagas estacionamento P.C.D.	3	un	
Vagas estacionamento visitantes	12	un	
Vagas estacionamento visitantes P.C.D.	4	un	
Vagas de carga e descarga (caminhão)	05	un	
Lazer Coberto	397,75	m ²	Área de lazer total
Lazer Descoberto	280,15	m ²	
Banheiro PCD (área lazer comum)	01	un	

ÍNDICES URBANÍSTICOS			
Inscrição Imobiliária: 13.20.23.86.0706, 13.20.23.86.0710, 13.20.23.86.0720, 13.20.23.86.0730, 13.20.23.86.0740 e 13.20.23.86.0750			
Área do lote:	3.699,76	m ²	Macrozona/ Setor: AUAP / SA-01
Taxa de ocupação 1º pavimento:	68,90	%	Gabarito (G): 86,04 m
Coefficiente de apr. do lote (CAL):	5,79	ATE:	21.424,31 m ²
Percentual/Área permeável:	2,95	%	JARDIM 109,12 m ²
			PISO DRENANTE 0,00 m ²
			TOTAL 109,12 m ²



IMPLANTAÇÃO

a	25/03/2020	AJUSTES NÍVEIS - TÉRREO SUBIU PARA O NÍVEL 6,10. AJUSTE INCLINAÇÃO ACESSOS E CORTE ESQUEMATICO
p	25/03/2020	AJUSTES NÍVEIS - O EMBASAMENTO SUBIU 50cm - PARA ATENDER SONDAJEM AJUSTE RAMPAS
o	20/03/2020	AJUSTES GERAIS - INCLUSÃO DE SISTEMAS, GUARITA, SERVIÇO, ÁREA DE LAZER E AJUSTE NO CORTE
n	19/03/2020	AJUSTES ELÉTRICA E HIDRÁULICA NA RELANÇO DO DIA 19/3
m	17/03/2020	AJUSTES ELÉTRICA E HIDRÁULICA APÓS RELANÇO DO DIA 17/3
l	17/03/2020	AJUSTES ELÉTRICA E HIDRÁULICA NA RELANÇO DO DIA 17/3
k	13/03/2020	NOVO ESTUDO DE FASEAMENTO
j	13/03/2020	ESTUDO DE FASEAMENTO
i	05/03/2020	AJUSTES GERAIS
g	30/02/2020	NOVA IMPLANTAÇÃO COM TORRES RETANGULARES
f	19/02/2020	ESTUDO EFICIÊNCIA
ALTERAÇÃO	DATA	OBIS

IMPLANTAÇÃO - EIV
RUA DOS GINÁSTICOS
PLANTA BAIXA
DATA 17/04/2025
ESCALA 1:200



1. Responsável Técnico

ROBISON NEGRI

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2502646146

Registro: 065464-5-SC

Empresa Contratada: AMBIENT ENGENHARIA E CONSULTORIA

Registro: 068738-0-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT

CPF/CNPJ: 08.029.323/0001-10

Endereço: AVENIDA TIRADENTES

Nº: 1000

Complemento:

Bairro: JARDIM SHANGRI-LA A

Cidade: LONDRINA

UF: PR

Valor: R\$ 250,00

CEP: 86070-545

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT

CPF/CNPJ: 08.029.323/0001-10

Endereço: RUA DESEMBARGADOR NELSON NUNES GUIMARAES

Nº: S/N

Complemento:

Bairro: ATIRADORES

Cidade: JOINVILLE

UF: SC

Data de Início: 18/03/2026

Previsão de Término: 24/06/2026

Coordenadas Geográficas:

CEP: 89203-060

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

Estudo

Tráfego

Elaboração	Estudo	Dimensão do Trabalho:	Hora(s)
de Estudo de Impacto de Vizinhança			168,00
		Dimensão do Trabalho:	Metro(s) Quadrado(s)
		30.289,51	

5. Observações

Elaboração de EIV para edifício residencial com 30.289,51 m2 e 467 unidades, com contagem de tráfego.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART em 23/04/2026: TAXA DA ART A PAGAR
- Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 04/05/2026 | Registrada em:
- Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 23 de Abril de 2026

ROBISON NEGRI
023.809.429-43



1. Responsável Técnico

OSNI FONTAN JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Ambiental

RNP: 2502425476

Registro: 065547-0-SC

Empresa Contratada: AMBIENT ENGENHARIA E CONSULTORIA

Registro: 068738-0-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT

Endereço: AVENIDA TIRADENTES

Complemento:

Cidade: LONDRINA

Valor: R\$ 250,00

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

Tipo de Contratante:

CPF/CNPJ: 08.029.323/0001-10
Nº: 1000

Bairro: JARDIM SHANGRI-LA A

UF: PR

CEP: 86070-545

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários LT

Endereço: RUA DESEMBARGADOR NELSON NUNES GUIMARAES

Complemento:

Cidade: JOINVILLE

Data de Início: 18/03/2026

Finalidade: Ambiental

Previsão de Término: 24/06/2026

Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 08.029.323/0001-10
Nº: S/N

Bairro: ATIRADORES

UF: SC

CEP: 89203-060

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Estudo	Vistoria	Análise
de Estudo de Impacto de Vizinhança			
	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)
Estudo	Vistoria	Levantamento	Análise
de impacto ambiental			
	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)
Diagnóstico Ambiental	Estudo de Viabilid. Téc.	Avaliação	Da Mitigação Impac.Amb.
Gestão Ambiental			
	Dimensão do Trabalho:	30.289,51	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Elaboração, estudo, levantamento, análise, diagnóstico e avaliação dos impactos ambientais para Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para implantação de empreendimento residencial multifamiliar

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

AEANVI - 53

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

JOINVILLE - SC, 29 de Abril de 2026

8. Informações

- A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART em 29/04/2026: TAXA DA ART A PAGAR
- Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 11/05/2026 | Registrada em:
- Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

OSNI FONTAN JUNIOR
006.044.679-07



Município de Joinville

Documento de Arrecadação Municipal

Interessado: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Grupo serviços: **ATENDIMENTO SEPUR - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Serviços: Estudo de Impacto de Vizinhança

Nº processo: **10935 5 / 2026**

DAM número: 3685531

Data emissão: 04/05/2026

Vencimento: 29/05/2026

Taxa / Valor (R\$): 15.176,16 - Estudo de Impacto de Vizinhança

Valor (R\$): 15.176,16

Chave de acesso para consulta do protocolo: V8RF-EBFA.

81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

Autenticação mecânica

Via do contribuinte

Destaque aqui

Município de Joinville

Documento de Arrecadação Municipal

Interessado: Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda

CNPJ/CPF: 08.029.323/0001-10

Grupo serviços: **ATENDIMENTO SEPUR - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Serviços: Estudo de Impacto de Vizinhança

Nº processo: **10935 5 / 2026**

DAM número: 3685531

Data emissão: 04/05/2026

Vencimento: 29/05/2026

Taxa / Valor (R\$): 15.176,16 - Estudo de Impacto de Vizinhança

Valor (R\$): 15.176,16

81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

Autenticação mecânica

Via da Prefeitura

Destaque aqui

81650000151 - 5 76162296202 - 2 60529262600 - 5 00404348200 - 1

LOCAL DE PAGAMENTO

Lotéricas, Ailos, Sicoob, Internet Banking e terminais de Autoatendimento:

VENCIMENTO 29/05/2026

CEDENTE

83.169.623/0001-10 - Município de Joinville

CONVÊNIO

2296

DATA EMISSÃO
04/05/2026

NOSSO NÚMERO
262600004043482

ESPÉCIE DOCUMENTO
Convênio

ACEITE
S
DATA PROCESSAMENTO
04/05/2026

NOSSO NÚMERO/CÓDIGO DOCUMENTO
262600004043482

USO BANCO

ESPÉCIE
CARNE

QUANTIDADE

CONVÊNIO

(=) VALOR DO DOCUMENTO 15.176,16

INSTRUÇÕES

Não receber após o vencimento

(-) DESCONTO/ABATIMENTO 0,00

(-) OUTRAS DEDUÇÕES 0,00

(+) MORA MULTA 0,00

(+) OUTROS ACRÉSCIMOS 0,00

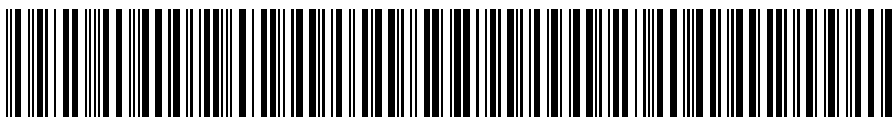
(+) VALOR COBRADO 15.176,16

SACAD Vanguard Home Empreendimentos Imobiliarios Ltda.. CNPJ/CPF: 08.029.323/0001-10

Rua: Dos Ginasticos. Nº: 188. Complemento: . Bairro: Centro.

Cidade: Joinville. SC.CEP: 89201-310.

Autenticação mecânica





30
horas

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Tributos Municipais

Dados da conta debitada:

Nome: **VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS**
Agência: **0109** Conta: **66868 - 1**

Dados do pagamento:

Código de barras: **816500001515 761622962022 605292626005 004043482001**

Valor do documento: **R\$ 15.176,16**

Informações fornecidas pelo
pagador:

Operação efetuada em 08/05/2026 às 14:53:26 via Sispag, CTRL 002026050861816.

Autenticação:

FBC5C7E615C9A2E1658B20BAFBB527AE342FA876