



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, EIV
DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL RUA EURIDES FRANCISCO
TOMASONI
À RUA EURIDES FRANCISCO TOMASONI, S/Nº**

Joinville, 02 de julho de 2026

1 No segundo dia do mês de julho de dois mil e vinte e seis, às dezenove horas e dois
2 minutos, nas instalações da Escola Municipal João De Oliveira, à Rua Agulhas Negras, nº
3 1587, Bairro Fátima, em Joinville, Santa Catarina, foi realizada a audiência pública do
4 Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV do “Condomínio Residencial e Comercial Rua
5 Eurides Francisco Tomasoni”, situado à Rua Agulhas Negras, s/nº, Bairro Fátima, em
6 Joinville. A relação dos participantes que registraram presença consta no Anexo I desta ata.
7 A audiência foi aberta e presidida pela gerente da Unidade de Instrumentos da Secretaria de
8 Pesquisa e Planejamento Urbano, Sepur, Sabrina Aparecida Lopes Roman, que logo
9 esclareceu aos presentes o objetivo da audiência pública, a qual não tem caráter
10 deliberativo, mas pretende dirimir dúvidas e recolher opiniões da comunidade sobre o tema.
11 Ao dar início aos trabalhos, Sabrina fez a leitura do regulamento da audiência, conforme
12 Anexo II desta ata. Em seguida, a Presidente passou a palavra à Sra. Heloisa Dacoregio,
13 representante da Rottas Construtora e Incorporadora Ltda, proponente do projeto, para fazer
14 a introdução sobre o empreendimento, constante no Anexo III desta ata. Na sequência, a
15 Eng. Ambiental Kamily Schroeder dos Anjos, da Ambiville, realizou a apresentação do
16 Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme Anexo IV desta ata. Registramos que o estudo
17 completo está disponibilizado no *site* da Prefeitura de Joinville, para acesso e conhecimento
18 de qualquer interessado. Ao final da apresentação, a Presidente passou à exposição dos
19 questionamentos, observações e sugestões dos participantes, constantes no Anexo V desta
20 ata e registrados a seguir: 1) Marcos, representando a vereadora Vanessa Rosa solicitou
21 que constasse em ata seu questionamento sobre os impactos na saúde e educação, uma
22 vez que ele afirma que as capacidades atuais já estão sobrecarregadas. 2) Reinaldo,
23 morador do bairro Adhemar Garcia há quarenta anos, questionou o cálculo para se chegar
24 ao número de mil quatrocentos e quarenta moradores no empreendimento, afirmando que o
25 estudo dizia que eram apenas duas pessoas por apartamento. Ele também indagou sobre a
26 grande demanda das instituições de ensino no bairro, afirmando que os CEIs estão sem
27 vagas para novas crianças. Em seguida, pediu esclarecimentos para a questão de saúde,
28 declarando que a unidade de saúde do bairro está com sua capacidade esgotada. Pontuou
29 que o estudo afirma que será destinado um milhão de reais para obras de drenagem e
30 questionou se essa verba irá para a Seinfra ou para a empresa que executará a obra. Por
31 fim, apontou que existem inconsistências no estudo que não foram respondidas e solicitou
32 respostas. Também pediu esclarecimentos sobre a questão com as lagoas da ETE
33 Jarivatuba. A eng. Kamily respondeu que o projeto contempla trezentos e sessenta
34 apartamentos de dois quartos cada e que foram consideradas duas pessoas por quarto,
35 totalizando mil quatrocentos e quarenta e quatro moradores. Em relação às dúvidas quanto
36 à saúde, transporte e educação, ela informou que a comissão analisará todo o conteúdo e
37 solicitará as medidas cabíveis. Quanto à drenagem, Heloisa elucidou que a verba será paga



38 pela construtora à prefeitura para que a Seinfra execute as obras. Ela acrescentou que a
39 prefeitura também ficará encarregada de verificar a questão das lagoas. 3) Lucas pediu que
40 sua manifestação fosse lida pela moderadora. Ele pergunta como a construtora avalia o
41 impacto deste empreendimento na demanda da unidade de saúde do bairro. Ele questiona
42 se existe previsão de contrapartida financeira ou estrutural para ampliar o atendimento visto
43 que o CLS já observa a sobrecarga da unidade (UBSF Ulysses Guimarães). Kamilly
44 respondeu que a comissão também avaliará a demanda e a necessidade de solicitar
45 contrapartidas à construtora. 4) Reinaldo pediu a palavra novamente e solicitou o acesso à
46 ata da audiência e indagou sobre como foi definido o público alvo, questionando mais uma
47 vez como foi elaborado o cálculo do número de moradores no empreendimento. Heloisa
48 respondeu que foi utilizada como base uma norma brasileira que considera o número de
49 duas pessoas por dormitório. Reinaldo afirmou que não encontrou esses parâmetros no
50 documento e Sabrina respondeu que a comissão vai analisar todo o conteúdo da ata
51 relatando as manifestações na audiência e então poderão ser solicitados esclarecimentos,
52 complementações e as devidas contrapartidas ao empreendedor. Sobre a ata, Sabrina
53 comunicou que o documento será disponibilizado no site da prefeitura em até dez dias úteis
54 para todos que tiverem interesse em consultá-lo. Nada mais a tratar, às dezenove horas e
55 trinta e quatro minutos foi encerrada a audiência pública. Eu, Larissa Rodrigues Brouco,
56 Arquiteta e Urbanista da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano, Sepur, lavrei esta
57 ata, que será disponibilizada no site da Prefeitura. Joinville, dois de julho de dois mil e vinte
58 e seis.

Sabrina Aparecida Lopes Roman

Presidente da audiência pública

Gerente da Sepur

Larissa Rodrigues Brouco

Relatora da audiência pública

Coordenadora da Sepur



ANEXO I LISTA DE PRESENÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA LISTA DE PRESENÇA

Data: 02/07/2026



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

	NOME	CPF	ASSINATURA
01	Sabrina Ap. Lopes		
02	LARISSA RODRIGUES BROUO		
03	TAMARA SOARES		
04	gabriel da Silva Pires		
05	GILBERTO LESSA DOS SANTOS		
06	Daniela Schütz Nardes		
07	Kamilly Schneider das Anjos		
08	Bruno Mantovani		
09	HELOISA DACORREGIO		
10	Ursula Stavenagel Uchler		
11	Gabriela Neves Schenck Inacim		
12	Lucas Almeida Gil		
13	MÁRIO SÉRGIO B. D'ARROS		
14	Thalys de S.K. Bez		
15	Kaionny Arazi do Souza		

Ao participar da audiência e assinar a lista de presença, autorizo o registro de fotografias e o uso de meu nome e minha imagem, a título gratuito, em materiais de divulgação e relatórios relacionados aos Estudos de Impacto de Vizinhança.

1/2

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA LISTA DE PRESENÇA

Data: 02/07/2026



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

	NOME	CPF	ASSINATURA
16	Michelo Moreira da Silva		
17	Marcos A. Alves		
18	Renzo P. MENEZES		
19	Jordania Lima Cordeiro		
20	Jenifer Rodrigo Cordeiro		
21	REINALDO P. BONCINI		
22	Douglas Aparecido Oliveira Souza		
23	Sandra Regina Cordeiro Cordeiro		
24	Marivalva P. do Amaral		
25	Silvane M. de Silva		
26			
27			
28			
29			
30			

Ao participar da audiência e assinar a lista de presença, autorizo o registro de fotografias e o uso de meu nome e minha imagem, a título gratuito, em materiais de divulgação e relatórios relacionados aos Estudos de Impacto de Vizinhança.

2/2



ANEXO II APRESENTAÇÃO DO REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

DO OBJETIVO

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

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

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

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

DO INÍCIO

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

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

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

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

DAS EXPOSIÇÕES

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

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

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



DAS MANIFESTAÇÕES

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

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

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

DAS MANIFESTAÇÕES

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

DAS MANIFESTAÇÕES

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

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

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

DAS MANIFESTAÇÕES

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

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

DO ENCERRAMENTO

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

DA ATA

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

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

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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



Unidade de Planejamento - SEPUR

Endereço: Rua Quinze de Novembro, 485, Centro

Telefone: (47) 3422-7333

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

Site: www.joinville.sc.gov.br

Outros assuntos:

Ouvidoria da Prefeitura

Telefone: 156

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



Prefeitura de
Joinville

**PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO**

ANEXO III APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



PRESENTE EM 13 CIDADES



Paraná

Santa Catarina

QUALIDADE CERTIFICADA

Nosso reconhecimento vem do trabalho árduo, certificados de qualidade e compromisso com excelência em serviços, materiais e mão-de-obra.

INTEC

Entre as 100 maiores
construtoras do Brasil

PBQP H

Nível A



NDT nível 2 na qualidade
certificada



Selo Azul
Caixa Econômica Federal



Prêmios e Certificações



500
BRASIL 2024



PBQP H

ISO 9001

**AMANHÃ
500**
MAIORES DO SUL



Prêmio track 10
**Experiência
do Cliente**
2024



ESTRUTURA OPERACIONAL

322 DIRETOS

650 TERCEIROS

TOTAL: 972



EM ANDAMENTO



MEO Anita

Lançamento: 2023

Localização: Joinville/SC

112 aptos.





EM ANDAMENTO



Porto Garten

Lançamento: 2023

Localização: Joinville/SC

240 aptos.



EM ANDAMENTO



Vega Costa e Silva

Lançamento: 2025

Localização: Joinville / SC

320 aptos.





EM ANDAMENTO



Vega Jaraguá

Lançamento: 2024

Localização: Jaraguá do Sul/SC

320 aptos.



EM ANDAMENTO



Barra Home Resort

Lançamento: 2024

Localização: Itapoá/SC

464 aptos.





LANÇAMENTO



Amplo Park

Lançamento: **2026**

Localização: **Ponta Grossa/PR**

235 casas



EM LICENCIAMENTO



RESIDENCIAL RUA EURIDES TOMAZONI

360 aptos.

Linha Porto

*Não é só um lugar para morar – é um
condomínio clube, com lazer e segurança
completos. . . É só entrar e aproveitar.*



ANEXO IV APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Estudo de Impacto de Vizinhaça

Condomínio Residencial e Comercial — Rua Eurides Francisco Tomasoni

Empreendedor: RT15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (Construtora Rottas)

Local: Bairro Ulysses Guimarães, Joinville/SC · **Estudo técnico:** AMBIVILLE Ltda

Versão I do estudo — emissão 13/05/2026 | Lei Federal 10.257/2001 · LC 336/2011 · LC 620/2022 · Decreto 56.543/2023



ONDE

Localização e contexto urbano



Localização

BAIRRO

Ulysses Guimarães — Joinville/SC

MACROZONA / SETOR

AUAC - SA-04

INSTRUMENTO URBANÍSTICO

Moradia Legal — Setor Especial de Interesse Social (SE-07)

MICROBACIA

52-4 — diagnóstico socioambiental aprovado

ENTORNO

Predominantemente residencial; ETE Jarivatuba a leste

Área Diretamente Afetada (ADA) — imóvel na Rua Eurides Francisco Tomasoni. Fonte: SIMGeo / Google.

contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville/SC | Brasil

05

**CARACTERIZAÇÃO****O empreendimento**

Condomínio residencial multifamiliar vertical, de uso misto, composto por 18 blocos de 5 pavimentos, em terreno de 29.167,37 m² às margens da Rua Eurides Francisco Tomasoni.

360

unidades habitacionais

3

Lojas comerciais

16.080 m²

área a construir

29.167 m²

área do terreno

~1.440

novos moradores



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville| SC | Brasil

04

**CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO****O projeto do empreendimento**

Planta de implantação — 18 blocos, áreas de lazer e estacionamento. Fonte: ROTTAS.

**Os apartamentos****~40 m²**
área privativa**2**

dormitórios

Tipologia compacta, em 18 blocos de 5 pavimentos.
Uso misto: 360 unidades + 3 lojas comerciais frontais.

**Áreas de lazer e convivência**

- Piscina adulto e infantil · salão de festas
- Quiosques com churrasqueira · quadra de areia
- Playground · pet place · áreas ajardinadas

**Infraestrutura e serviços**

- Portaria com controle de acesso · central de gás
- Área de coleta de resíduos · rede de água e esgoto
- 64,91% de área permeável e reuso de água da chuva

**Estacionamento**

veículos

motos

visitantes

**Carga e
descarga**

contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville| SC | Brasil

06



IMPLANTAÇÃO

Cronograma de obras

24 meses de implantação · início previsto 07/2027 · conclusão 07/2029

1	Limpeza do terreno	3 m	2	Terraplenagem	2 m	3	Infraestrutura hidrossanitária	4 m
4	Pavimentação	4 m	5	Fundações (hélice continua)	6 m	6	Estrutura	6 m
7	Cobertura	4 m	8	Instalações elétricas e hidráulicas	4 m	9	Esquadrias	4 m
10	Revestimento externo	4 m	11	Revestimento interno	5 m	12	Acabamentos	5 m
13	Limpeza final e entrega	2 m	As etapas podem ocorrer concomitantemente. Fundações executadas com perfuratriz tipo hélice continua, evitando o ruído e o impacto de bate-estaca sobre as edificações vizinhas.					



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

07



DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

Áreas de influência do empreendimento

O EIV delimita até onde os efeitos do empreendimento se fazem sentir, distinguindo a área de intervenção direta da área de influência mais ampla.

ADA — Área Diretamente Afetada
Área de intervenção, que sofre os impactos diretos da implantação. Corresponde ao próprio imóvel — 29.167,37 m².

AIE — Área de Influência do Empreendimento
Área afetada pelos impactos positivos e negativos na implantação e na operação. Delimitada por um raio de 500 metros ao redor do imóvel.

Impactos que definiram a AIE
Operação: tráfego, demanda por equipamentos, ventilação e sombreamento.
Implantação: tráfego de veículos pesados e geração de ruídos.



Área de Influência — raio de 500 m, abrangendo o entorno residencial e a ETE Jarivatuá a leste. Fonte: SIMGeo / Google.

EIV - Condomínio Residencial e Comercial — Rua Eurides Francisco Tomazoni - Joinville/SC

08



Adensamento populacional

11.828

população atual do bairro (IBGE 2022)

+1.440novos moradores estimados (2 por
dormitório)**+12,17%**

O que o adensamento gera

- Maior uso dos equipamentos comunitários e urbanos
- Aumento do consumo de bens e serviços no bairro
- Incremento do tráfego motorizado e do transporte ativo
- Mais pessoas circulando (passeios, exercícios, pets) — vitalidade urbana e sensação de segurança

Uso e ocupação do solo

O bairro está em consolidação urbana, com elevada ocupação residencial e infraestrutura instalada (incluindo a ETE Jarivatuba). O imóvel, hoje não urbanizado, será ocupado de forma compatível com o entorno. Essa nova demanda incide sobre os equipamentos públicos — comunitários e urbanos — analisados nos próximos slides.



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

10



Equipamentos comunitários



Educação

- Estima-se 113 crianças (0–4) e 242 (5–14 anos)
- Educação infantil e ensino fundamental I: 02 unidades municipais na área de influência
- Demanda absorvida por escolas próximas
- Ensino médio: Não foram encontradas escolas na AIE.
 - Escola de Ed. Básica Professora Juracy Maria Brosig (1.450 metros);
 - Escola de Educação Básica Marli Maria de Souza (1.780 metros)

Demanda absorvida por unidades públicas

Parecer Técnico nº 26199792/2025 – SED.UIN: Não exigiu medidas de compensação



Saúde

- Demanda de 1.440 novos usuários
- Sem Unidades Básica de Saúde na AIE
- 3 UBSF próximas:
 - UBSF Jarivatuba (700m);
 - UBSF Ulysses Guimarães (850m);
 - UBSF Paranaguamirim (1.080m).

Demanda absorvida pela capacidade conjunta das 03 UBS

Parecer Técnico nº 29321710 – SES.UPO: Levantamento Topográfico e sondagem do solo no imóvel da UBSF Ulysses Guimarães.



Lazer

- Área de Influência do Empreendimento
 - Praça Jarivatuba; e
 - Área de Lazer Pedro Ferreira
- Sem evidência de saturação
- Lazer privado interno do Condomínio residencial:
 - Piscina;
 - Playground
 - Quadra de areia;
 - Pet place; e
 - salão de festas



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

11



Equipamentos Urbanos



Pavimentação

Parecer Técnico SEI nº 28492441 – SEPUR.UPLAIU

- Não exigiu medidas de compensação;
- Recomendou a responsabilização do pavimento por eventuais patologias



Iluminação Pública

Parecer Técnico SEI nº 28492441 – SEPUR.UPLAIU

- Não há exigências de medidas compensatórias;
- O entorno do empreendimento apresentam sistema de iluminação pública;
- Instalação de iluminação na entrada do empreendimento.



Drenagem

Parecer Técnico nº 28971173/2026 – SEINFRA.UND

- Fora da mancha de inundação e alagamento;
- Área com fragilidades ambientais e limitação de infraestrutura existente;
- Bacia com problemas de drenagem da região.

- **Medidas de Compensação:** Melhoria da macrodrenagem:
 - Projeto executivo e a implantação das redes de drenagem referentes ao Trecho 1 e ao Trecho 5

Será disponibilizado recurso de **R\$1.000.000,00**, corrigido pelo CUB, destinado à Drenagem Pública para elaboração de projetos, estudos, licenciamentos, execução.



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

11



Equipamentos comunitários



Esgoto Sanitário

Parecer Técnico nº 28513637 (DVT nº 008/2026)

Necessidade de ampliação e entroncamento de aproximadamente 200m

Termo de Contrato 005/2026 – Valor de R\$ 150.898,68 custeado pelo empreendedor

Estimativa de 80% do volume de água
209,80m³/dia



Coleta de Resíduos

Parecer Técnico nº 28615507/2026

Não exigiu medidas de compensação;

Coleta de Resíduos domiciliares:

- Terças, quintas e sábados: entre às 13h00min e 21h20min

Coleta Resíduos Recicláveis:

- Quartas feiras: entre às 14h00min e 22h20min

O empreendimento contará com uma central de resíduos de 36,76 m²



Sistema Viário

Parecer Técnico nº 26187019/2025 - SEPUR.UMO e 28841802/2026 - SEPUR.UMO

Proposta de alteração do Plano Viário – sem interferência na logística já proposta



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

11

Segurança, economia e valorização



+4,44

Segurança urbana

- A ocupação permanente do lote
- Aumento da circulação de pessoas
- Aumento da vigilância informal das vias e
- Sensação de segurança no entorno.



+

Economia local

Geração de empregos na construção civil durante as obras; e
Dinamização do comércio; e
Serviços de proximidade com a chegada dos novos moradores.



+6,67

Valorização imobiliária

Valorização gradual do entorno pela consolidação urbana;
Melhoria da paisagem e
Ocupação regular do solo — maior atratividade residencial.

Impactos positivos do empreendimento

Além da vitalidade urbana, o empreendimento contribui para o incremento da arrecadação municipal (ISS na obra, ITBI, IPTU e tributos correlatos) e para o fortalecimento do transporte coletivo, que vem perdendo passageiros — um impacto positivo para a sustentabilidade do sistema.

Geração de tráfego e nível de serviço

Nível de serviço nos pontos analisados (2030 → projeção)

Ponto de contagem	Sem o empr.	Com o empr.	Situação
P1 — Eurides Tomasoni x Max Pruner	F	F	Já saturado
P2 — Rio Velho x Elza de Oliveira	F	F	Já saturado
P3 — Rio Velho x Renato C. da Silva F.	C	C → D	Antecipa 2 anos
Rua Eurides Francisco Tomasoni	B → C	B → C	Sem antecipação

Conclusão viária

As interseções P1 e P2 já operam no pior nível ("F") por demanda dos bairros vizinhos — o empreendimento não altera esse cenário.

O acesso ao empreendimento será recuado da via, permitindo manobras e filas dentro do próprio imóvel, e as vagas de visitantes e de carga/descarga ficam internas, evitando paradas na rua. Melhorias estruturais dependem de ação do poder público.





Mobilidade, transporte ativo e coletivo



Transporte ativo

- **Ciclofaixa**
A Rua Eurides Francisco Tomasoni possui ciclofaixa em todo o trecho pavimentado.
- **Calçadas**
Calçada Lindeira será readequada e mantida conforme padrões municipais de acessibilidade.
- **Infraestrutura**
Existente é suficiente para a demanda de pedestres; cabe ao município ampliar ciclovias.



Transporte coletivo

Parecer Técnico nº 26358528/2025 - SEINFRA.UTP
Substituição do abrigo existente na Rua Rio Velho, conforme a padronização vigente do município

- **Pontos de ônibus**
Parada mais próxima a ~260 m (Rua Max Pruner), com abrigo coberto.
- **Linhas**
Diversas linhas com destino à Estação Guanabara atendem o entorno.
- **Impacto positivo**
Aumento de usuários ajuda a recuperar a sustentabilidade do sistema de transporte.



IMPACTO MORFOLÓGICO - 1

Ventilação e iluminação natural



Ventilação

- Gabarito relativamente baixo: pode causar alterações pontuais nos vetores de ventilação.
- Efeito esquina — redirecionamento, intensificação ou desvio das correntes de ar.
- Efeito de canalização — o ar é acelerado ao atravessar espaços estreitos entre edificações.
- Nordeste: predomina o efeito esquina, pela disposição das torres.
- Leste: predomina a canalização — o ar é conduzido pelas passagens livres entre os blocos.
- Sudeste: também se verifica o efeito esquina.



Iluminação e sombreamento



Baixo impacto, favorecido pelos lotes adjacentes desocupados e pela baixa densidade. Sem comprometimento relevante da insolação dos vizinhos.



Paisagem urbana e patrimônio



Simulação do skyline com o empreendimento — vista pela Rua Eurides Francisco Tomassini. Fonte: Infracore.

Paisagem urbana

- Melhoria da qualidade visual, da segurança e da atratividade do espaço urbano, beneficiando os pedestres.
- Ocupação de vazio urbano subutilizado, com adensamento compatível com as diretrizes da área.
- Qualificação do espaço público e mais segurança na via, com presença contínua de usuários.



Patrimônio natural e cultural

Conclusão favorável

- Sem imóveis tombados ou em tombamento na área de influência
- Bem tombado mais próximo a cerca de 2 km do empreendimento
- Parecer da SECULT: sem interferência e sem restrições à implantação



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

16



IMPACTO AMBIENTAL

Ruído, vibração e periculosidade



Pontos de Medição de Ruído



Pontos de medição de ruído P1 e P2 (Fig. 110).



Ruído

- 2 pontos de monitoramento, em 3 dias — níveis entre 60 e 71 dB.
- Ultrapassam o limite de 55 dB da operação diurna, pela influência do tráfego existente.
- Permanecem abaixo do limite de 80 dB admitido para a fase de obras.

A principal condicionante acústica da área é o intenso fluxo viário já existente — e não o empreendimento em si.



Vibração

- Restrita à implantação: terraplenagem, escavações, fundações e concretagem.
- Fundação em hélice contínua evita o bate-estaca e danos aos vizinhos.
- Laudo de Vistoria Cautelar das edificações vizinhas, dando maior segurança técnica à obra.



Periculosidade e riscos

- Impactos de baixa magnitude e controláveis, restritos à fase de obras.
- Mitigados por procedimentos técnicos e gestão ambiental (PGRCC).
- Boas práticas da construção civil e destinação adequada de resíduos e efluentes.



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

16

RESULTADO DA MATRIZ DE IMPACTO

2

Pequeno impacto positivo**Como se chega ao resultado****Principais positivos****+6,67**

Valorização e economia

+4,44

Segurança urbana

+2,08

Uso e ocupação do solo

+1,39

Paisagem urbana

Principais a compensar**-6,67**

Equipamentos comunitários

-1,67

Morfológico / ambiente

-1,25

Equipamentos urbanos

-1,25

Impacto viário

O saldo é favorável: os impactos negativos são, em sua maioria, de baixa magnitude e estão mitigados ou compensados — caso dos equipamentos, endereçado pelo aporte à drenagem.

**RESPOSTA AOS IMPACTOS****Medidas adotadas****Compensação principal:**

- R\$ 1.000.000,00 destinados integralmente à Drenagem Pública do Município de Joinville
- R\$ 150.898,68 destinado à implantação da Rede Coletora de Efluente

**Mitigadoras**

- Fundação em hélice contínua (controle de vibração e ruído)
- Laudo de vistoria cautelar dos imóveis vizinhos + seguro
- Readequação e padronização das calçadas lindeiras
- Recomposição da via em caso de danos pela obra
- PGRCC e controle de resíduos e efluentes

**Compensatórias**

- Aporte de R\$ 1.150.898,68 à Drenagem Pública e a Rede Coletora de Efluente
- Reforço de iluminação na guarita e portão de acesso
- Atendimento às diretrizes de Moradia Legal (SE-07)

**Potencializadoras**

- Qualificação do espaço público contíguo (paisagismo)
- Áreas permeáveis (64,91%) e reuso de água da chuva
- Fachada ativa e unidades comerciais frontais
- Estímulo à vitalidade urbana e ao comércio local



SÍNTESE

Conclusão



Ocupação ordenada

Empreendimento ocupa um vazio urbano em área já consolidada e dotada de infraestrutura, em conformidade com o zoneamento e o Plano Diretor.



Demanda absorvível

O acréscimo de ~1.440 moradores é atendido pelos equipamentos públicos existentes na região, sem saturação relevante.



Tráfego sem agravamento

As vias críticas já operam saturadas por demanda regional; o projeto não altera esse cenário e adota acesso recuado e vagas internas.



Baixo impacto físico-ambiental

Ventilação, sombreamento, ruído e vibração são de baixa magnitude e mitigáveis, com 64,91% de área permeável preservada.



Compensação relevante

Aporte de R\$ 1.150.898,68 à Drenagem Pública e à Coleta de Esgoto, além de medidas mitigadoras e potencializadoras para o entorno.

Resultado do EIV

Score final 2 — pequeno impacto positivo. Saldo favorável entre benefícios urbanos e impactos negativos de baixa magnitude, devidamente mitigados e compensados.



contato@ambiville.com.br | 47 3026-5885 | 47 9.9979-5193 Rua Timbó, 761, Sala 03 | Joinville | SC | Brasil

21



Obrigado pela atenção

Espaço aberto para perguntas, esclarecimentos e contribuições da comunidade.

Empreendedor: RT15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (Rottas) · **Estudo técnico:** AMBIVILLE Ltda

Responsável técnico: Renan Gonçalves de Oliveira — Engenheiro Ambiental (CREA/SC) · Estudo de Impacto de Vizinhança — Joinville/SC, 2026



ANEXO V
FORMULÁRIOS DE MANIFESTAÇÃO

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 02/07/26				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 01
Nome:				
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:	Câmara de Vereadores		Cargo:	Acessor Parlamentar
Assinale:	() Desejo falar () Moderador deve ler (X) Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa:				
SAÚDE E EDUCAÇÃO, CAPACIDADES ATUAIS JÁ ESTÃO SOBRECARREGADAS - Representante Vereadora Vanessa da Rosa.				

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data: 02/07/26				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.				Nº 02 e 04
Nome:				
E-mail:			Telefone:	
Endereço:				
Instituição:	ABSENTADO		Cargo:	
Assinale:	(X) Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata			
Assunto ou manifestação completa:				
SERVIÇO DE 1400 PESSOAS EDUCAÇÃO, SAÚDE, TRANSPORTE, MOBILIDADE URBANA.				



AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA				Prefeitura de Joinville		PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO	
Data:							
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.						Nº 03	
Nome: [REDACTED]							
E-mail: [REDACTED]				Telefone: [REDACTED]			
Endereço: [REDACTED]							
Instituição: Conselho Local de Saúde				Cargo: Vice-Presidente			
Assinale: () Desejo falar (☒) Moderador deve ler () Apenas constar em ata							
Assunto ou manifestação completa:							
<i>Como a construtora avalia o impacto deste empreendimento na demanda da Unidade de Saúde do Bairro? Existe previsão de contrapartida financeira ou estrutural para ampliar o atendimento, visto que o CLS já observa a sobrecarga da unidade?</i> <i>UBSF / Ulysses Guimarães</i>							