

PARECER TÉCNICO SEI Nº 31016744

Joinville, 24 de setembro de 2026

Processo: **122 - Condomínio Residencial Vertical Rua Lagoinha**

Protocolo: **12850/2024**

Endereço do empreendimento: Rua Lagoinha, nº 405, Morro do Meio

Inscrição cadastral: 09.13.33.20.6484

Interessado: Incorporação Condomínio Residencial Collinsville X145 SPE LTDA

Carbono Engenharia e Meio Ambiente

Assunto: Estudo de Impacto de Vizinhança - **Parecer Técnico Conclusivo**

Após o recebimento do protocolo, a Comissão Técnica de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV solicitou complementação das informações por meio do Ofício SEI nº [0021520777/2024](#) de 29 de maio de 2024, Ofício SEI nº [29553022/2026](#) de 21 de maio de 2026 e Ofício SEI nº [30369168/2026](#) de 30 de julho de 2026. A complementação do estudo foi entregue à Comissão em 13 de maio de 2026 e 28 de julho de 2026 e analisada por seus membros.

O estudo do empreendimento foi encaminhado para audiência pública por meio do Ofício SEI nº [30369211/2026](#), em 30 de julho de 2026, com pendências a serem respondidas. As pendências foram respondidas no dia 27 de agosto de 2026.

A convocação da audiência pública foi publicada no Jornal A Notícia na data de 17 de agosto de 2026, com base no Art. 11 do Decreto nº 56.543, de 19 de setembro de 2023. A audiência pública ocorreu no dia 09 de setembro de 2026, às 19h00, nas instalações da Escola Municipal Doutor Rúben Roberto Schmidlino, à Rua Alexandre da Silva, nº 0, Morro do Meio, Joinville/SC.

Na referida audiência, foram abordados os seguintes temas: 1) Preocupações com a superlotação das escolas locais diante do acréscimo populacional; 2) Dificuldades de acesso ao bairro, surgimento de gargalos no trânsito, acréscimo do fluxo de veículos nas vias locais e rotatórias, além da lotação dos ônibus e a necessidade de rever o número de linhas de transporte público e de executar melhorias previstas no plano viário; 3) Preocupação com o escoamento das águas de chuva no bairro e; 3) Preocupações com segurança pública.

Foi apresentado parecer técnico da Secretaria de Educação, Ofício SEI nº [26202280/2025](#) de 22 de julho de 2025, Secretaria da Saúde, Ofício SEI nº [26292607/2025](#) de 31 de julho de 2025, Unidade de Transportes, Ofício SEI nº [29104712/2026](#) de 13 de abril de 2026, Unidade de Iluminação Pública, Ofício SEI nº [25676585/2025](#) de 3 de junho de 2025, Unidade de Pavimentação, Ofício SEI nº [28945776/2025](#) de 8 de outubro de 2025, Unidade de Drenagem, Ofício SEI nº [29105730/2026](#) de 13

de abril de 2026, Unidade da Mobilidade, Ofício SEI nº [29277641](#)/2026 de 28 de abril de 2026 e Secretaria da Cultura e Turismo, Ofício SEI nº [28951326](#)/2026 de 30 de março de 2026.

A partir das informações contidas no EIV, da documentação proveniente da audiência pública, bem como dos pareceres solicitados às outras unidades e órgãos durante o processo de análise, a Comissão Técnica vem emitir o seguinte Parecer Técnico Conclusivo (PTC):

Considerando o incremento de deflúvio advindo da impermeabilização do solo devido à implantação do empreendimento;

Considerando a movimentação de veículos e máquinas durante a fase de execução e operação do empreendimento;

Considerando o fluxo de visitantes do empreendimento e o possível acúmulo de veículos junto à via pública;

Considerando o aumento significativo de veículos, pedestres e ciclistas, após a implantação do empreendimento, e a inevitável utilização da Rua Lagoinha;

Considerando o crescimento da demanda por equipamentos públicos proveniente dos novos moradores do empreendimento;

Recomendamos:

1. A aprovação do EIV fica condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR.

2. A emissão do Alvará de Construção fica condicionada ao cumprimento, às expensas do empreendedor, de:

2.1 Apresentação, em até 30 (trinta) dias após o firmamento do Termo de Compromisso, de comprovante de instalação da placa informativa de EIV em execução, conforme modelo e orientações disponibilizadas em instrução normativa da SEPUR, com manutenção da placa no local durante todo o período de obras e de cumprimento das condicionantes;

2.2 Indicação no projeto legal, a ser aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente - SAMA, da localização e do número de vagas de veículos para visitantes, dentro do imóvel, na proporção mínima de 5% do total das vagas para moradores;

2.3 Apresentação, em até 30 (trinta) dias após o firmamento do Termo de Compromisso, de declaração, assinada pelo responsável técnico, referente à utilização de sistema para escavação e fundação que minimize os impactos na vizinhança (ruído, possibilidade de danos às estruturas existentes e outros);

2.4 Apresentação, em até 30 (trinta) dias após o firmamento do Termo de Compromisso, de declaração, assinada pelo responsável técnico, referente à manutenção da área de operação e manobra para máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel, sendo proibida a interrupção total do fluxo da via. A autorização de interdição da via para procedimentos específicos, em que seja comprovada a inviabilidade técnica de execução dentro do imóvel, poderá ser concedida pelo DETRANS mediante prévia solicitação, desde que seja garantida a devida sinalização e desvio seguro para os usuários da via;

2.5 Apresentação, em até 60 (sessenta) dias após o firmamento do Termo de Compromisso, de relatório técnico das condições das vias de acesso antes do início das obras do empreendimento e das medidas de prevenção a seguir;

3. A manutenção do Alvará de Construção fica condicionada ao cumprimento, às expensas do empreendedor, de:

3.1 Apresentação, em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção, de solução técnica autodeclaratória para retenção e descarga das águas pluviais, considerando toda vazão acrescida pela implantação do empreendimento, de acordo com as Leis e Decretos vigentes;

3.2 Apresentação, em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção, de projeto executivo viário, geométrico e de sinalização vertical e horizontal da Rua Lagoinha, no trecho em

frente ao empreendimento, com implantação de rótula e projeto de acesso viário com readequação de fluxo e conexão com a Estrada Lagoinha e solução técnica adequada de forma a minimizar os impactos de entrada e saída, os conflitos já existentes e acomodar o fluxo de veículos previsto, de acordo com as diretrizes e aprovação da Unidade de Mobilidade, conforme Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito;

3.3 Apresentação de projeto legal, projeto executivo arquitetônico e de engenharia para ampliação de uma unidade educacional, de acordo com as diretrizes e aprovação da Secretaria de Educação, em terreno na região do empreendimento indicado pela Secretaria de Educação - SED. Os projetos deverão contemplar todos os estudos e aprovações necessários para a execução da obra. Por exemplo: levantamento topográfico; relatório de Sondagem (SPT), terraplanagem, supressão de vegetação, memorial descritivo, orçamento e projetos complementares. Os trâmites de aprovação ficam a cargo da SED, mas o empreendedor deve providenciar as eventuais adequações solicitadas até que os projetos sejam aprovados pelos órgãos licenciadores. O anteprojeto deverá ser apresentado em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção.

3.4 Apresentação de projeto legal, projeto executivo arquitetônico e de engenharia para a implantação do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), de acordo com as diretrizes e aprovação da Secretaria de Habitação, em terreno na região do empreendimento indicado pela Secretaria de Assistência Social - SAS. Os projetos deverão contemplar todos os estudos e aprovações necessários para a execução da obra. Por exemplo: levantamento topográfico; relatório de Sondagem (SPT), terraplanagem, supressão de vegetação, memorial descritivo, orçamento e projetos complementares. Os trâmites de aprovação ficam a cargo da SEHAB, mas o empreendedor deve providenciar as eventuais adequações solicitadas até que os projetos sejam aprovados pelos órgãos licenciadores. O anteprojeto deverá ser apresentado em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção.

3.5 Apresentação, em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção, de levantamento topográfico e estudo de sondagem do solo no imóvel da UBSF Morro do Meio para possibilitar a futura ampliação e mobilização de mais equipes de atendimento, de acordo com as diretrizes e aprovação da Secretaria de Saúde;

3.6 Apresentação de projeto executivo arquitetônico e de engenharia para a implantação de estrutura pública de lazer destinada ao Parque Linear público (na área lateral entre o imóvel e a Área de Preservação Permanente - APP). O anteprojeto deverá ser apresentado em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Alvará de Construção, de acordo com as diretrizes e aprovação da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano;

4. A emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras fica condicionada ao cumprimento, às expensas do empreendedor, de todos os itens listados para manutenção do Alvará de Construção e:

4.1 Apresentação de relatório técnico das condições das vias de acesso ao empreendimento durante a obra, a cada três meses, e após a obra, com comparativo da situação anterior à execução do empreendimento e das medidas de prevenção, conforme item 2.5;

4.2 Realizar, sempre que necessário, a recuperação e/ou limpeza da rede de drenagem e da pavimentação da Rua Lagoinha, se comprovadamente danificadas pela execução do empreendimento e das medidas de prevenção, com apresentação de laudo técnico e de acordo com as diretrizes da SEINFRA;

4.3 Execução da solução técnica de drenagem, conforme item 3.1, com apresentação de relatório técnico de execução à SEPUR;

4.4 Execução da obra de sinalização, conforme item 3.2, com comunicado prévio, de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis, à SEPUR e DETRANS para acompanhamento da obra, e apresentação de relatório técnico de execução à SEPUR;

4.5 Substituição de 06 (seis) abrigos de passageiros, conforme modelo padrão da Prefeitura Municipal de Joinville, orientação da SEINFRA e apresentação de relatório técnico de execução à SEPUR.

4.6 Execução da obra do parque linear, conforme item 3.6, com comunicado prévio, de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis, à SEPUR para acompanhamento da obra, e apresentação de relatório técnico de execução à SEPUR;

5. Atendimento às demais ações de responsabilidade do empreendedor contidas no Estudo de Impacto de Vizinhança.

Este Parecer não isenta o empreendedor de seguir as exigências de outros órgãos da Prefeitura, bem como toda a legislação pertinente, incluindo as normativas vigentes relacionadas aos limites de emissão de ruídos e sons; a Lei Complementar nº 601/2022, que estabelece as diretrizes quanto à delimitação das faixas marginais de cursos d'água em Área Urbana Consolidada; e o Decreto nº 62.543, de 01 de outubro de 2024, ou o que vier a substituí-lo, que regulamenta a implantação de mecanismos de mitigação de inundação, quando aplicáveis.

A análise ambiental do empreendimento, bem como a definição de medidas de prevenção e a fiscalização desse aspecto, compete aos órgãos ambientais.

Os prazos estabelecidos poderão ser prorrogados mediante justificativa avaliada pela municipalidade, desde que respeitada a validade do PTC.

Conforme o art. 15 do Decreto nº 56.543/2023, qualquer pessoa terá o prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da publicação do comunicado no Diário Oficial do Município, para apresentar recurso relativo ao conteúdo do PTC, a ser protocolado no órgão de planejamento urbano, em meio físico ou digital.



Documento assinado eletronicamente por **Gilberto Lessa dos Santos, Servidor(a) Público(a)**, em 24/09/2026, às 13:45, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sabrina Aparecida Lopes Roman, Servidor(a) Público(a)**, em 24/09/2026, às 14:09, 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 **Tabata Soares, Servidor(a) Público(a)**, em 24/09/2026, às 15:36, 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 **Luis Rogerio Pupo Goncalves, Servidor(a) Público(a)**, em 24/09/2026, às 16:47, 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 **Andre Luis Maciel Pimpao Pimentel, Coordenador(a)**, em 25/09/2026, às 08:29, 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 **Diego Felipe da Costa, Coordenador(a)**, em 25/09/2026, às 09:09, 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 **31016744** e o código CRC **212070A2**.

Criado por [u63855](#), versão 1 por [u63855](#) em 24/09/2026 08:10:33.