ATA DA CENTÉSSIMA QUARTA SESSÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUABIRUBA - CONCIDADES, realizada no dia 03 de dezembro de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, com a aprovação dos conselheiros, nomeados pelas Portarias n° 421/2020, 509/2022, 088/2023, 483/2024, 1234/2024, 235/2025, 1.208/2025 tendo como base legal a alínea “c” inciso II Art. 92 da Lei Orgânica Municipal e a Lei n° 950 de 07 de junho de 2006:

Ariana Caroline Pühler – Membro Titular
Fábio Daniel Rezini – Membro Titular
José Gamba Júnior – Membro Titular
João Vitor Zirke – Membro Suplente
Osni José Lopes - Membro Suplente
Rafaela Cristina Seubert - Membro Titular
Ulissis Otto - Membro Titular

PAUTA:

a) Abertura.
b) Apresentação de EIV - Estudos de Impacto de Vizinhança.
c) Análise de projeto.
d) Palavra livre, calendário de reuniões de 2026 e encerramento.

Aberta a sessão o presidente do conselho, Ulissis Otto, o qual deu as boas-vindas aos membros presentes e aos convidados, informou que a ata da sessão anterior foi aprovada via e-mail pelos conselheiros, motivo pela qual foi dispensada a leitura da ata, e orientou sobre o andamento da sessão e também informou que será o novo presidente do concidades, sendo o atual secretário da Secretaria de Planejamento Urbano e Infraestrutura.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, o representante Douglas Baron – Engenheiro Civil, Escolha Certa, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade de **Altair Schaefer**, localizado na Rua São Pedro, bairro São

Pedro, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). A edificação consiste em um galpão industrial com área total de 750,00 m², situada sob a matrícula n° 52.421 Lv.2-A, cujo terreno possui área total de 5.221,81 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a representante Larissa Boos – Engenheira Civil, Otimizza Engenharia, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade de **EC2 Administradora de Bens Ltda.**, localizado na Rua dos Imigrantes, bairro Imigrantes, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). A edificação consiste em um galpão industrial com área total de 2.401,38 m², situada sob as matrículas nº 105.742 (3.778,31 m²), nº 46.555 (11.810,00 m²), nº 60.691 (724,63 m²) e nº 38.726 (1.050,00 m²), totalizando 17.362,94 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, Amanda Schlindwein – Tellus Engenharia e Assessoria, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade da **Construtora Piffer Ltda.**, localizado na Rua Francisco José Schmidt, bairro Centro, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). A edificação consiste em um empreendimento residencial com área total de 2.215,63 m², situada sob a matrícula n° 51.651, cujo terreno possui área total de 672,00 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante

apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a representante Pâmela Montibeller – Bióloga, MGV Serviços de Engenharia Ltda., apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade de **WPL Construtora e Incorporadora Ltda.**, localizado na Rua Cesário Régis, bairro Lajeado Baixo, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). A edificação consiste em um galpão industrial com área total de 3.076,41 m², situada nas matrículas nº 104.024 (2.616,77 m²) e nº 104.026 (5.121,92 m²), totalizando 7.738,69 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a representante Ariana Regina Imhof – Arquiteta e Urbanista, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade de **João Celestino Odisi**, localizado na Rua Pomerânia, bairro Pomerânia, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUI (Zona de Urbanização Intermediária). A edificação consiste em um galpão industrial com área total de 720,00 m², situada sob a matrícula n° 15.121, cujo terreno possui área total de 3.807,00 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a representante Helena Mafra, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade da

Hoffmann Corretora de Imóveis Ltda., referente ao loteamento Parque Pomerânia, localizado na Rua André Schafer, bairro Pomerânia, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido parcialmente na ZUI (Zona de Urbanização Intermediária) e parcialmente na ZUR (Zona de Urbanização Rarefeita). O empreendimento possui área total de 48.035,89 m², composto por 52 lotes, em terreno registrado sob a matrícula n° 16.619, com área total de 71.208,53 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a representante Angélica Petermann – Paza e Petermann Soluções Ambientais, apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade de **Macir Baron**, localizado na Rua Lorena, bairro São Pedro, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUI (Zona de Urbanização Intermediária). O empreendimento consiste em um loteamento residencial com área total de 12.242,35 m², composto por 22 lotes, em terreno registrado sob a matrícula n° 29.833, com área total de 16.224,84 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade aos assuntos previstos em pauta, a AR7 Engenharia apresentou o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, de propriedade da **AR7 Engenharia Ltda**, localizado na Rua Holstein, bairro São Pedro, município de Guabiruba/SC, em imóvel inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). A edificação consiste em ampliação de galpão industrial com área total de 2.197,04 m², situado nas matrículas nº 46.027; nº 39.361; nº 79.110; nº 79.111, totalizando área de 11.119,44 m². Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES

e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade, Ulissis, representando a Secretaria de Planejamento Urbano e Infraestrutura, apresentou aos conselheiros o projeto de ampliação de edificação industrial de propriedade da **Bali Administradora de Bens Ltda**., com área de 689,32 m², localizado na Rua Guabirupé, bairro Guabiruba Sul, inserido no zoneamento ZUP1 (Zona de Urbanização Prioritária 1). Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Dando continuidade, Ulissis, apresentou aos conselheiros o projeto de construção de edificação industrial da empresa **Sergio Gohr** com área total de 747,91 m², localizado na Rua Lorena, bairro São Pedro, município de Guabiruba/SC, inserido no zoneamento ZUP2 (Zona de Urbanização Prioritária 2). Sendo o projeto sujeito à análise pelo CONCIDADES e à aprovação do EIV conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal n° 1.691/2019). Durante a apresentação, a representante apresentou os impactos positivos e negativos do empreendimento em questão, nas áreas de influência direta e indireta, bem como eventuais medidas mitigadoras para os referidos impactos. Ao final, sem questionamentos a apresentação foi encerrada.

Os requerimentos apresentados tiveram os seguintes despachos:

I – ALTAIR SCHAEFER: o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO.**

Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 32/2025.

II – EC2 ADMINISTRADORA DE BENS: o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 33/2025.

III – CONSTRUTORA PIFFER LTDA – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 34/2025.

IV – WPL CONSTRUTORA E INCORPORADORA – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 35/2025.

V – JOÃO CELESTINO ODISI – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 36/2025.

VI – JOÃO CELESTINO ODISI – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 36/2025.

VII – HOFFMANN CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO, com a seguinte sugestão:**

- **Pavimentação da rua André Schaefer até o início do acesso da rua n° 100 do loteamento.**

Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 37/2025.

VIII – MACIR BARON – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 38/2025.

IX – AR7 ENGENHARIA LTDA – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO**. Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 39/2025.

X – BALI ADMINISTRADORA DE BENS – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **DEFERIMENTO, com a seguinte condicionante:**

- Apresentar DRA (Diagnóstico Rápido Ambiental) da área de APP do imóvel, devido a sua proximidade com o imóvel e área prevista de manobra.

IV – SERGIO GOHR – o EIV foi posto em análise e os conselheiros votaram em unanimidade pelo **INDEFERIMENTO:**

- O mesmo deverá ser reanalisando pela secretaria de planejamento urbano e infraestrutura e posteriormente este conselho, devido ao seu processo número 5339/2025 estar vinculado como uma construção de uso comercial e o mesmo ter sido apresentado o ofício e o EIV como galpão industrial. Sendo assim, as solicitações e obrigações de cada uso são diferentes em âmbito urbanístico. Este conselho analisa que as informações estão em desconformidade. Desta forma, o mesmo fica indeferido.

Sendo assim, foi emitida a Determinação n° 41/2025.

Para constar, eu, Ulissis Otto, redigi esta ata, encaminhando-a para aprovação dos conselheiros presentes de forma digital via e-mail.

Ariana Caroline Pühler

Membro Titular

Fábio Daniel Rezini

Membro Titular

José Gamba Júnior

Membro Titular

João Vitor Zirke

Membro Suplente

Osni José Lopes

Membro Suplente

Rafaela Cristina Seubert

Membro Titular

Ulissis Otto

Membro Titular