RELATÓRIO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO LA SIERRA RESIDENCE

1. FUNDAMENTOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Em algumas situações, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo dependem de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança, cujo objetivo é "contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades" (Lei nº 10.257/01, art. 37).

O Estudo de Impacto de Vizinhança depende de "manifestação prévia do Conselho da Cidade de Campo Alegre/SC e realização de audiência pública" para ser aprovado (Plano Diretor Participativo, art. 85).

As audiências públicas previstas no Plano Diretor "serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre" (Plano Diretor Participativo, art. 350, IV), ou seja, as audiências públicas não são apresentações, mas oportunidades para ouvir qualquer "interessado no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza" (Plano Diretor Participativo, art. 350, VI).

Os participantes das audiências públicas previstas no Plano Diretor têm direito à convocação editalícia "com antecedência mínima de 15 (quinze) dias" (Plano Diretor Participativo, art. 350, V e 352), bem como à consulta dos documentos relativos ao objeto da audiência pública (Plano Diretor Participativo, art. 85, I).

Na audiência pública, os participantes têm direito a "manifestar suas opiniões, de fornecer sugestões e de esclarecer dúvidas" (Plano Diretor Participativo, art. 85, II), o que pressupõe prévio conhecimento do objeto da audiência pública.

É previsto, também, que "as dúvidas, sugestões, críticas e manifestações, escritas ou orais, serão registradas, identificadas, listadas e numeradas" (Plano Diretor Participativo, art. 85, III), o que, no presente caso, é cumprido com eficácia ainda maior, dado que a audiência pública é gravada em áudio.

Embora sem previsão no Estatuto da Cidade, o Plano Diretor prevê que possa haver deliberação nas audiências públicas "apenas para verificação da opinião da maioria" (Plano Diretor Participativo, art. 350, I, b), ou seja, havendo entre os participantes opiniões díspares, nada impede que se verifique a maioria quanto a essas opiniões.

As manifestações dos participantes da audiência pública, bem como de eventuais deliberações, deverão constar de um relatório (Plano Diretor, art. 352, parágrafo único) e deverão ser publicadas do mesmo modo que a convocação, ou seja, por edital amplamente divulgado (Plano Diretor Participativo, arts. 353 e 354).

O relatório da audiência pública e seus anexos servirão de base, juntamente com as conclusões do EIV, para análise do empreendimento por parte do Conselho da Cidade e, por último, do Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento, Transportes e Obras, que poderá condicionar a aprovação do empreendimento ao cumprimento de

medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória, por meio de parecer técnico fundamentado, respeitados os arts. 20 a 30 do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), que poderá prever a celebração do Termo de Compromisso referido no art. 86, §2º, do Plano Diretor Participativo.

2. FLUXO DE TRAMITAÇÃO DO EIV

O procedimento administrativo do Estudo de Impacto de Vizinhança observa as seguintes etapas:

2.1 elaboração do EIV por profissional habilitado e às expensas e cuidados do particular interessado;

2.2 juntada do EIV no respectivo processo administrativo de licenciamento urbanístico;

2.3 análise do EIV por parte de agente público, devidamente capacitado, do Serviço de Planejamento Urbanístico e Habitação (SEPLUHA), com a emissão do respectivo parecer técnico;

2.4 disponibilização eletrônica do EIV e do parecer técnico do SEPLUHA em página oficial da Administração Municipal, em site, ou ao menos em link criado especificamente para essa finalidade;

2.5 publicação de edital de convocação para a audiência pública do EIV no órgão oficial, o Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (Lei nº 3.386/2008);

2.6 realização da audiência pública do EIV na forma da convocação;

2.7 elaboração do relatório da audiência pública do EIV;

2.8 disponibilização eletrônica do EIV, do parecer técnico do SEPLUHA, da ata de presença da audiência pública e do relatório da audiência pública do EIV, eventualmente acompanhado de arquivo de áudio ou áudio e vídeo da respectiva audiência pública, no mesmo site/link acima indicado, e pelo prazo mínimo de 15 dias, facultado a qualquer interessado a obtenção posterior destes mesmos documentos e informações, nos termos da Lei nº 12.527/2011 (Lei da Transparência);

2.9 publicação do comunicado de disponibilização eletrônica do relatório da audiência pública do EIV e demais documentos;

2.10 manifestação, por meio de resolução, do Conselho da Cidade de Campo Alegre, quanto à aprovação do EIV, com ou sem medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória;

2.11 ratificação ou retificação do parecer técnico do SEPLUHA sobre o EIV, com ou sem medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória.

3. DADOS DO EMPREENDIMENTO

3.1 Processo Administrativo de Licenciamento Urbanístico: 2311/2023 – Licenciamento para construção R5, C3

3.2 Particular Licenciado: CIAPLAN Planejamento e Construções Ltda

3.3 Nome do Empreendimento: La Sierra Residence

3.4 Profissional Responsável pelo EIV: Marcelo Maurício Foitte, Arquiteto e Urbanista, CAU A40952-9

3.5 Localização: Rua Padre Lino Jacob Vier, nº 78, esquina com Rua Cel. Bento de Amorim, Centro, Campo Alegre/SC

3.6 Características do Empreendimento:

O La Sierra Residence é composto por 22 apartamentos e 5 salas comerciais, havendo, no pavimento subsolo, 34 vagas de garagem residenciais, 01 vaga rotativa para carga e descarga, elevadores, escada, depósito e banheiro PNE.

No pavimento térreo, há 05 salas comerciais, hall externo, banheiros, vagas destinadas a PNE, idosos, carga e descarga e bicicletas, além dos acessos por escada e elevadores.

Nos pavimentos 1º ao 4º, cada qual com 5 apartamentos, totalizando 20 unidades, além das áreas comuns de circulação, escada e elevadores.

No ático e área de lazer, há 02 apartamentos, salão de festas, salão de jogos, área de recreação, banheiros e circulação, com acesso por escada e elevadores.

4. DADOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

4.1 Data: 18 de março de 2026 (quarta-feira)

4.2 Horário: 18h

4.3 Local: Auditório do Espaço Cultural Prof.ª Sirley Maria Neumann Johanson

4.4 Duração: 33 minutos e 11 segundos

4.5 Presentes: 10 (dez) pessoas, entre os quais o Presidente do Conselho da Cidade de Campo Alegre, servidores do SEPLUHA, representantes do empreendedor e demais interessados, tudo conforme Ata de Presença.

5. ETAPAS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

5.1 Abertura com indicação dos fundamentos da realização da Audiência Pública relativa ao Estudo de Impacto de Vizinhança;

5.2 Franqueamento da palavra a eventuais interessados para manifestação por meio de críticas, sugestões, opiniões ou dúvidas;

5.3 Exposição do empreendimento pelo responsável técnico pelo EIV, com apresentação dos impactos positivos e negativos do empreendimento, bem como esclarecimentos e réplicas às eventuais manifestações;

5.4 Encerramento.

6. MANIFESTAÇÕES

Não houve manifestações por parte dos presentes no sentido de apresentar críticas, sugestões, opiniões ou dúvidas acerca do EIV.

Registrou-se apenas manifestação do Presidente do Conselho da Cidade de Campo Alegre, que questionou o responsável técnico pelo EIV acerca das unidades residenciais do empreendimento, tendo sido devidamente esclarecido.

7. CONCLUSÃO

A audiência pública foi realizada em conformidade com as disposições do Plano Diretor Participativo e da legislação aplicável, assegurando-se publicidade, transparência e participação dos interessados.

Embora não tenham sido apresentadas manifestações relevantes por parte do público, restou devidamente oportunizada a participação, cumprindo-se a finalidade do ato.

O presente relatório, juntamente com os demais documentos, subsidiará a análise do empreendimento pelos órgãos competentes.

Campo Alegre/SC, 18 de março de 2026.

Manolo Del Olmo
Presidente do Conselho da Cidade de Campo Alegre