

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA 05/07/2016

Ao quinto dia do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis, no município de Gaspar – SC, no Auditório da DITRAN, anexo ao Paço Municipal, no centro de Gaspar/SC às 16h00m, realizou-se a Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU. Estavam presentes: *Adriano Ribeiro de Castilhos* – Secretário Executivo do CMDU; *Larissa Soares* – Gabinete do Prefeito – PMG; *José Carlos Mitterstein e Gilberto Rodrigo Goedert* – Secretaria de Planejamento, Meio Ambiente e Defesa Civil; *Armando Dispósito Júnior* - Departamento de Habitação; *Carlos Francisco Bornhausen* – Secretaria Municipal de Administração e Gestão e Secretaria Municipal da Fazenda; *Doriana Maria Stiz Beduschi* – Superintendência do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SUMADS, *Heriberto Frena* - Diretoria Municipal de Trânsito - DITRAN, *Silvio Rangel Figueiredo* – Secretaria de Desenvolvimento e Renda, *Daniel Fernando Cardoso e Luana L. Paes Storch* – Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto - SAMAE, *Valmor Beduschi Júnior* – Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SC, *Fabio Marcelino de Souza* - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC, *Celso Papp* - Lions Clube de Gaspar; *André Felipe Muller Sommer* – Associação de Moradores do Bairro Bela Vista. O Assessor Administrativo e conselheiro Gilberto Rodrigo Goedert, justificou a ausência do Secretário Municipal e Presidente do CMDU, o Senhor Soly Waltrick Antunes Filho. O Conselheiro *Gilberto Rodrigo Goedert*, substituindo então o Presidente, inicia a reunião ordinária e coloca em aprovação a pauta do dia. Aprovada a pauta, dão se início aos trabalhos de deliberação dos assuntos expostos. Antes de apresentar o Item 01 da Pauta, o Secretário Executivo do CMDU, Sr. Adriano Ribeiro de Castilhos, apresentou os **Itens 03, 04 e 05** da Pauta, que tratava de Ofícios de órgão e entidades que compõem o CMDU, solicitando a alteração e substituição de seus representantes, junto ao conselho; **ITEM 03** - Primeiramente o requerimento da presidente do ROTARY Clube de Gaspar, o Sra. Maria Noelcir Soligo, solicitando a inclusão de seu representante junto ao conselho, o Sr. Rodrigo José Cardoso. Segundo o Regimento Interno do Conselho e a Lei Complementar nº 67/2015, de 17 de Novembro de 2015, sugerimos então que o Rotary Clube ocupasse a cadeira de suplente do Lyons Clube, tendo em vista que as vagas destinadas a estas entidades já se encontram preenchidas. Os conselheiros não se opuseram, então ficou assim determinado. **ITEM 04** - Em seguida o Ofício 12/2016 da ACIG, solicitando a substituição de seus representantes, Conselheiro e Suplente. **Atual Conselheiro:** José Eduardo de Souza; **Atuais Suplentes:** Júlio Testoni / Alberto Chiesa; **Novo Conselheiro:** Nelson Alexandre Bornhausen; **Novos Suplentes:** Júlio Testoni e José Eduardo de Souza. **ITEM 05** - Na sequência, o Ofício 30/2016 do SAMAE, solicitando a substituição de seus representantes, Conselheiro e Suplente. **Atual Conselheiro:** Ricardo Alexandre da Silva; **Atual Suplente:** Fernanda Gelatti; **Novo Conselheiro:** Daniel Fernando Cardoso; **Novo Suplente:** Luana L. Paes Storch. **ITEM 01 – Autorização para construção de obra, em nome de Chiesa Confecções Ltda.** Trata-se de um Galpão Pré-moldado, térreo com mezanino, com fechamento em placas de concreto, contendo área total de 999,45m², (novecentos e noventa e nove metros, e quarenta e cinco decímetros quadrados), para fins industriais, (sendo vedada a instalação de Estamparia e/ou Tinturaria, somente Confecção), imóvel situado na Rua Osnildo Félix, s/n, Bairro Gasparinho, no Município de Gaspar/SC. Área localizada dentro do Zoneamento AE-II, (Área de Estruturação 2), onde é permitida a construção do galpão para a finalidade desejada, e respeita todos os índices estipulados pelo Plano Diretor Vigente, no entanto remete ao CMDU, por ultrapassar 300m², (trezentos metros quadrados), e ser considerada uma indústria de Médio porte. O conselho aprovou por unanimidade. **ITEM 02 – Elaboração de Estudo Socioambiental em Áreas Consolidadas - APP:** Informações sobre o estudo socioambiental que esta sendo elaborado pela Secretaria de Planejamento sobre as áreas consolidadas, (APP); Patrícia explicou aos conselheiros que este

53 estudo foi uma solicitação do Secretário de Planejamento, e que determinou que fosse tratado
54 como prioridade pelo setor de Planejamento, também já havia sido verificada esta necessidade,
55 durante a Revisão do Plano Diretor Municipal. Este estudo está sendo elaborado com
56 orientação de uma equipe multidisciplinar, contratada pela AMMVI, (Associação dos
57 Municípios do Médio Vale do Itajaí), e trata-se de um trabalho complicado que demanda
58 tempo, pois necessita ser bem fundamentado, para que também o Ministério Público do Estado
59 – MPSC aceite, e seja aprovado pela Câmara Municipal de Vereadores. Patrícia ressaltou que
60 em conversa com a equipe da AMMVI, solicitou que fosse incluída a região entre Gaspar e
61 Ilhota, no levantamento feito sobre o Rio Itajaí Açu, Ela apresentou os mapas que estão sendo
62 elaborados neste estudo, utilizando Aerofotografias do Governo Estadual e disse que através
63 dele, iremos elaborar de forma mais precisa o zoneamento, e com isso determinar, onde e o que
64 poderá ser construído nestas áreas. Patrícia e Gilberto mostraram as áreas do estudo que serão
65 consideradas consolidadas, baseadas nas Aerofotos, Densidade Demográfica por Setores, e
66 levantamento das ruas que atendem infraestrutura mínima, (atender no mínimo 2 itens) . **ITEM**
67 **06 – Assuntos Gerais – Projeto de Lei Complementar de Parcelamento do Solo.** Gilberto
68 então apresentou algumas alterações que foram aplicadas ao Projeto de Lei, que trata do
69 Parcelamento Do Solo no Município de Gaspar/SC. Gilberto inicia a explanação, explicando
70 que na Audiência Pública realizada na Câmara de Vereadores na data de 30 de junho de 2016,
71 ficou determinado que fossem apresentadas as alterações que se julgassem necessárias nesta
72 reunião do CMDU. O conselheiro Fábio Famarso iniciou a discussão explicando que no
73 período da manhã do mesmo dia (05 de julho de 2016), foi realizada uma reunião do Núcleo
74 Setorial Imobiliário do Município de Gaspar/SC, e nesta reunião foram levantadas as questões
75 para serem apresentadas nesta reunião do CMDU. O Sr. Fabio iniciou falando do Artigo 9º,
76 Parágrafo 1º, o qual trata do tamanho mínimo e testada mínima dos lotes. O conselheiro Fábio
77 Marcelino de Sousa sugeriu que o lote mínimo, seja de 250,00 m², para atender as famílias
78 carentes, pois muitas famílias, não possuem poder aquisitivo para adquirir um lote de 300,00
79 m² ou 360,00 m². No entanto isso gerou uma discussão acerca das “Casas Geminadas”, pois em
80 um lote de 250,00 m², cada casa ficaria com 125,00m², o que abriria precedentes para
81 parcelamento com lotes deste tamanho. Fabio ressaltou, no entanto que, não significa criar um
82 loteamento, onde todos os lotes sejam de 250,00 m², mas sim dentro dos loteamentos regulares,
83 criar alguns lotes com este tamanho visando atender quem não tem condições de adquirir um
84 lote de 300,00 m² ou 360,00 m². Gilberto explicou que isso também pode ser discutido dentro
85 da Lei de Zoneamento, uma vez que já existem em nosso município “Zonas Especiais de
86 Interesse Social – ZEIS e Zonas Especiais de Recuperação Urbana – ZERU”, as quais possuem
87 Índices Urbanísticos Específicos para cada região, e são aprovadas por meio de Lei, através da
88 Câmara de Vereadores do Município. O Conselheiro Valmor Beduschi Júnior alertou para o
89 fato de nossa região ser de características minifundiárias, e áreas planas inundadas, portanto
90 precisamos utilizar ao máximo, as áreas destinadas a loteamentos, e a redução do tamanho
91 mínimo dos lotes, pode ser uma alternativa, ressaltou ainda que, quem quiser uma área maior,
92 poderá adquirir 2 lotes, ao invés de apenas 1. André Felipe Muller Sommer, explicou que em
93 Blumenau existe a normativa LC 749, que de forma inteligente auxilia em soluções de
94 regularizações, desmembramentos e loteamentos, principalmente em terrenos com pouca frente
95 e muita profundidade. O Conselheiro Silvio Rangel Figueiredo, comentou que tem
96 conhecimento que, em alguns municípios, existe o incentivo, aos proprietários de lotes e
97 terrenos, a construírem edificações de 2 pavimentos, e com isso, passa-se a ter um
98 aproveitamento em dobro da área do mesmo lote. Ele citou como exemplo, o litoral, que nos
99 últimos anos, sofreu uma grande “invasão” populacional, o que gerou uma certa escassez de
100 lotes e terrenos em áreas urbanizadas, o que faz inclusive com que o valor dos lotes existentes
101 aumentem, consideravelmente. No caso de Gaspar, O Sr. Silvio sugeriu que criássemos algo
102 similar com relação aos galpões industriais, e ressaltou que essa ideia, vai de encontro com o
103 desenvolvimento econômico de nosso município, uma vez que gera renda para as empresas que
104 trabalham com materiais de construção, bem como, amplia as áreas disponíveis para instalação

105 de empresas em nosso município, gerando empregos, renda e impostos que serão revertidos em
106 crescimento ordenado e melhoria de vida aos munícipes. O Sr. Fábio solicitou então que
107 Gilberto explicasse um pouco melhor o disposto no Artigo 11º, o que é considerado água
108 corrente, se valas de drenagem são consideradas água corrente, e também sobre a
109 obrigatoriedade de reserva de área não edificante de 30 metros. Gilberto explica que tratam-se
110 de Ribeirões e Valas de Drenagem. O Conselheiro Daniel Fernando Cardoso então citou o
111 exemplo da Vala de Drenagem que fora executada no Bairro Sete de Setembro, e explicou que
112 não é um curso de água corrente, e exige uma faixa sanitária de 30 metros, porém há
113 questionamentos acerca da sua legalidade. Daniel explicou que existem estudos, motivos e
114 legislações para a exigência da Faixa Sanitária e Faixas de APP, no entanto a proibição pura e
115 simples não deve ser aceita sem um embasamento para tal, completa o Conselheiro Daniel F.
116 Cardoso. Com relação ao Artigo 11º, Gilberto explicou que foi solicitado na Audiência da
117 Câmara de Vereadores que fosse diminuída de 30,00 metros para 10,00 metros em caso de
118 divisa com áreas agricultáveis, (valas de arroseiras). No Artigo 14º, Gilberto então explicou
119 que foi feito um estudo com a equipe técnica da Secretaria de Planejamento, não é possível
120 aprovar um desmembramento com menos de 7,50 metros, em virtude do acesso de veículos ou
121 estacionamento, ficarem inviabilizados. O Conselheiro Fabio Marcelino e Sousa explicou que
122 existem muitos casos de herança em nosso município e que a partilha dessas áreas nem sempre
123 ocorre de acordo com a legislação, o que acaba gerando muitos lotes encravados ou de acesso
124 limitado. Gilberto usou como exemplo, um terreno comprido com fachada de 15,00 metros e
125 explicou que a forma mais correta para solucionar estas situações seria desmembrar e criar duas
126 áreas com 7,50 metros de fachada frontal e então depois disso averbar a servidão de passagem.
127 Gilberto explicou ainda que devemos respeitar as Legislações Federais e Estaduais, e para isso
128 solicitamos parecer Jurídico da Procuradoria Municipal e da Câmara de Vereadores, para
129 elaborar a lei, respeitando essas legislações. Além do mais, através da aprovação desta Lei,
130 muitas situações existentes hoje, poderão ser regularizadas, completou Gilberto. No Artigo 32,
131 Parágrafo 1º, com relação aos 30 dias que o órgão técnico do município exige para expedir as
132 diretrizes e o parecer. Foi levantada a questão de que em alguns casos todas as exigências
133 estipuladas pelo município foram atendidas, no entanto após a apresentação das mesmas, o
134 município apresenta outras pendências a serem sanadas. O Sr. Fabio Marcelino de Souza, e o
135 Sr. Valmor Beduschi Júnior, cobraram uma melhor definição dos critérios exigidos para
136 aprovação de projetos por meio de “chek-list”, Meio Ambiente e Defesa Civil. O Conselheiro
137 Gilberto R. Goedert explicou que cada caso é um caso, que deve ser solicitado por escrito os
138 procedimentos e correções e que estamos trabalhando para melhorar neste sentido. O
139 Conselheiro Daniel Fernando Cardoso ressaltou que cada servidor ao ingressar no serviço
140 público, recebe orientações de como devem ser os procedimentos de cada repartição, e que se
141 isto não esta funcionando desta forma, é falha humana do servidor, ressaltou ainda que o
142 “Parecer é Único”, uma vez elaborado, ele não pode ficar sofrendo alterações. O Conselheiro
143 Celso Papp alertou para situações em que ao analisar o projeto, o profissional poderá encontrar
144 dúvidas ou questionamentos que solicitam ser resolvidos e com isso pode surgir uma nova
145 solicitação de documentos ou procedimentos a serem elaborados. O Sr. Fabio Marcelino, disse
146 que com a atual mudança, onde o Meio Ambiente passou a ser subordinado à Secretaria de
147 Planejamento, já apresentou uma melhoria considerável. Gilberto explicou ainda que, qualquer
148 processo que entre na Secretaria de Planejamento, precisa passar pela análise de pelo menos 3
149 profissionais, e que a grande demanda de trabalho, as vezes exige um tempo maior, e também
150 existe o fato de que qualquer alteração efetuada no projeto pode acarretar uma série de
151 mudanças que precisam ser revistas, o que por vezes acaba necessitando de mais documentos
152 ou alteração de documentos já apresentados. O Conselheiro Daniel F. Cardoso citou o exemplo
153 do Município de Bombinhas, onde o mesmo entrou com um projeto de reforma para aprovação
154 e foi necessário apenas um encaminhamento dos documentos exigidos para aprovação e
155 emissão do parecer, sem ser necessário ir várias vezes à Prefeitura para resolver este assunto, e
156 ele diz que ele vê as mesmas pessoas indo à Prefeitura várias vezes para resolver o mesmo

157 assunto durante anos e isso não pode acontecer, ressaltou ainda que a relação de amizade que
158 existe entre o Servidor Municipal e o Contribuinte, não pode interferir no andamento dos
159 processos. Gilberto, explicou que a Impessoalidade deve prevalecer e que todos os
160 contribuintes devem receber o mesmo tratamento, sem distinção. O Conselheiro Carlos
161 Bornhausen, explicou que sempre que algum erro, ou divergência é encontrado no setor de
162 Análise de Projetos, o projeto é encaminhado para devolução ao profissional responsável,
163 (Engenheiro Civil, ou Arquiteto), para que seja providenciada a devida correção, e então
164 quando o processo retorna, o prazo de devolução é reiniciado do zero. O Conselheiro André
165 Felipe Muller Sommer, explicou que toda análise de projeto é baseada em cima da lei, tanto a
166 parte de projetos, quanto a parte documental, e quando não se observa na primeira análise do
167 projeto, isso pode ocorrer na segunda ou terceira vez, para que se atenda as normativas legais.
168 Carlos Bornhausen, falou que, sempre que um erro é detectado, o processo retorna ao
169 profissional responsável para a devida correção, em virtude de o projeto ou memorial sofrer
170 alterações e com isso alterar o parecer do analista. Na sequência foi solicitada por alguns
171 conselheiros, a retirada do Artigo 37, em virtude de ser muito subjetivo. Gilberto explicou que
172 este artigo será totalmente reformulado e que na verdade trata-se de solicitação de novos
173 estudos ou esclarecimentos específicos acerca de quaisquer dúvidas que vierem a surgir,
174 durante a análise do projeto em questão. Com relação ao Artigo 49, Parágrafo Único, Foi
175 questionada a questão da Venda de lotes sem matrícula, Gilberto então explicou que este caso
176 trata da venda de lotes em loteamentos aprovados, pois, teoricamente, com a aprovação do
177 loteamento, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, independente dos trâmites junto ao
178 registro de imóveis, estarem concluídos. Fábio Marcelino questionou sobre a legalidade disto e
179 Gilberto explicou que a Lei diz que não pode ser vendido ou negociado nenhum lote sem a
180 aprovação do Município, após essa aprovação o município não pode proibir a comercialização
181 dos lotes, pois o Loteamento foi aprovado por ele. Se no decorrer da análise pelo registro de
182 imóveis, for detectado qualquer erro ou divergência, o mesmo poderá solicitar a correção, e
183 esta correção poderá alterar áreas, ou até mesmo alterar o projeto do loteamento, Gilberto diz
184 que esse artigo foi mantido visando proteger o contribuinte, que adquirir um lote nestas
185 situações. No Artigo 72 o qual trata de loteamentos fechados, foram questionados os índices
186 urbanísticos estipulados e que devem ser seguidos, independente do Zoneamento em que se
187 encontrem. Fábio então questiona sobre isso e defende juntamente com o Sr. Celso Papp, que
188 se atenda aos Índices Urbanísticos do Zoneamento em que o loteamento se encontre. André
189 Felipe Muller Sommer, sugere no capítulo dos Loteamentos Fechados, que sigam os índices do
190 Zoneamento o qual estão inseridos. Neste casos normalmente é constituída uma associação,
191 que podem determinar condições específicas em loteamentos fechados desde que não violem as
192 normativas legais do município. O Sr. Celso Papp disse que o ideal seria atender aos índices
193 urbanísticos. Pra finalizar, o Sr. Fabio Marcelino questionou que não foi apresentado nada
194 sobre ZEIS no Projeto de Lei. Gilberto então explica que as ZEIS – Zonas Especiais de
195 Interesse Social são regidas por Lei própria e respeitam à Lei Federal, e, portanto seguem os
196 parâmetros e Índices Urbanísticos estipulados na referida lei. Para completar Gilberto explicou
197 que temos em nosso Município uma ZEIS na localidade do Loteamento Jardim Primavera que
198 utiliza índices urbanísticos próprios e também temos uma, no Bairro Gaspar Mirim, que se
199 encaixa na mesma situação, e que todas precisam ser aprovadas pela Câmara Municipal,
200 através de Projeto de Lei Complementar. Gilberto também apresentou um questionamento dos
201 Vereadores Municipais com relação à Inclinação dos imóveis de 30%, o qual eles acreditam
202 que deveria ser de 45%. Gilberto então citou como exemplo o Morro da Igreja Matriz São
203 Pedro Apóstolo aqui no Centro de Gaspar, onde a Inclinação é de apenas 25%, e é bastante
204 íngreme, principalmente para quem sobe a pé. Outra situação que foi levantada pelos
205 conselheiros, foi com relação à áreas de terras alagadiças ou sujeitas à inundações, no entanto
206 Gilberto explica que isso trata-se de uma Lei Federal, e que esta sendo exigido agora o estudo
207 hidrológico da região para aprovação dos projetos. O Sr. Celso Papp, questionou sobre a Lei do
208 Código de Posturas, o item que trata da exploração de Publicidade em nosso município, e

209 foram dados vários exemplos de tamanho e forma de como explorar isso, Foi levantada a
210 situação sobre a forma de exploração, se será cobrado alvará, se seu uso será irrestrito ou por
211 tempo determinado. Se existe diferença entre divulgação através de Outdoor no caso de
212 empresas especializadas sobre isso, como por exemplo, a Barbieri Painéis, Os Corretores
213 questionaram que segundo a Legislação Estadual, o profissional da área de corretora de
214 imóveis, pode colocar placas de venda nos imóveis que estão sob sua responsabilidade de
215 venda e negociação. Existe uma diferença entre a exploração profissional por meio de empresa
216 especializada e a exploração pelos profissionais de corretora de imóveis (prestadores de
217 serviços), na exploração deve ser feita em locais particulares, sendo vedada a exploração e
218 colocação de placas e outdoors em locais públicos. Outra situação levantada foi com relação
219 aos passeios públicos e meios fios, que não estão de acordo, Gilberto citou o exemplo da
220 Avenida das Comunidades, em que muitos usuários não respeitam o passeio, estacionam sobre
221 o mesmo. Os estabelecimentos ao longo da Avenida das Comunidades desrespeitam a lei e
222 utilizam o passeio como área de estacionamento. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nada mais
223 havendo a tratar deu-se por encerrada a reunião, sendo a ata lavrada por mim, Adriano Ribeiro
224 de Castilhos, Secretário Executivo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano -
225 **CMDU**-, lida e aprovada pelos ilustres conselheiros.

226
227 Adriano Ribeiro de Castilhos_____

228 Gilberto Rodrigo Goedert_____

229 Larissa Soares_____

230 José Carlos Mitterstein_____

231 Gilberto Rodrigo Goedert_____

232 Carlos Francisco Bornhausen_____

233 Armando Dispósito Júnior_____

234 Celso Papp_____

235 Fábio Marcelino de Souza_____

236 André Felipe Sommer_____

237 Heriberto Frena_____

238 Dorian Stiz Beduschi_____

239 Silvio Rangel Figueiredo_____

240 Valmor Beduschi Júnior_____

241 Daniel Fernando Cardoso_____

242 Luana L. P. Sttorch_____