

1 **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU**

2
3 **ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA 2021 – 14/04/2021**

4
5 Ao décimo quarto dia do mês de abril de dois mil e vinte e um, no município de Gaspar –
6 SC, em reunião realizada por videoconferência, às 15h15m, realizou-se a primeira Reunião
7 Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de 2021 – CMDU.
8 Estavam presentes: *Jean Alexandre dos Santos* – Presidente do Conselho, *Karine Marques*
9 *de Souza* – Secretária Executivo do Conselho, *Carlos Francisco Bornhausen* – Secretaria
10 de Planejamento Territorial, *Emerson Mauricio C. Barth* – Departamento de Fiscalização,
11 *Marcos Roberto da Cruz* e *Matheus de Oliveira* – Secretaria da Fazenda e Gestão
12 Administrativa, *Renato Dias Galles* – Superintendência de Meio Ambiente e
13 Desenvolvimento Sustentável, *Maico Rodrigo Ebertz e Givanildo Luiz Quintino* – Diretoria
14 Geral de Trânsito – DITRAN, *Nelson Alexandre Bornhausen e Délgio Roncaglio* –
15 Secretaria de Desenvolvimento e Renda, *Luana Larissa Paes Storch* – Serviço Autônomo
16 Municipal de Água e Esgoto - SAMAE, *Ana Janaina M. De Souza e Luiz Mario da Silva* –
17 Superintendência de Proteção e Defesa Civil, *Wilson Luis Lenfers* – Superintendência de
18 Gestão Compartilhada – GECOM, *Alberto Chiesa e Mario Jorge de Souza Junior* –
19 Associação Municipal de Industrias de Gaspar – ACIG, *Jefferson Schramm* – Câmara de
20 Dirigentes Lojistas – CDL, *Nelson Adriano Olinger* – Conselho Regional de Engenharia e
21 Agronomia – CREA/SC, *Felipe Testoni e Rodrigo José Cardoso* – Conselho de Arquitetura
22 e Urbanismo – CAU/SC, *Fabio Marcelino de Souza* – Sindicato da Habitação Blumenau e
23 Região – SECOVI, *Lodemar Sansão e Felipe Carlos dos Santos* – Sindicato das Empresas
24 de Serviços Contábeis – SESCON, *Rodrigo Schramm* – Sindicato da Indústria da
25 Construção Civil de Blumenau – SINDUSCON, *Diego Goltara Gomes* – Instituto Federal
26 de Santa Catarina – IFSC e *Celso Papp* – Núcleo Imobiliário. Antes de iniciar os
27 trabalhos, o Presidente do Conselho, Jean Alexandre dos Santos e a Secretária Executiva do
28 Conselho, Karine Marques de Souza se apresentam e dão as boas-vindas aos conselheiros e
29 colocam em aprovação a pauta do dia 14/04/2021. Aprovada a pauta, dão se início aos
30 trabalhos de deliberação dos assuntos expostos. **ITEM 01 – Legislação Urbanística –**
31 **Alteração de Via Projetada – VP 02 – Vidal Flavio Dias:** A Secretária Executiva do
32 Conselho, Karine Marques de Souza, inicia a apresentação referente à alteração da VP 02,
33 localizada no Bairro Belchior Baixo, a qual foi uma sugestão da própria Secretaria de
34 Planejamento Territorial, devido a solicitação de ampliação da subestação existente no local.
35 A VP 02 atualmente passa em cima do terreno da subestação e liga-se na Rua Vidal Flávio
36 Dias. A sugestão então é deslocá-la pra baixo, desviando da área onde será realizada a
37 ampliação da subestação e desviando a mesma do ribeirão, mantendo o gabarito da mesma e
38 apenas adequando sua localização. Sem duvida dos conselheiros, a proposta é colocada em
39 votação e é aprovada a proposta de alteração da VP 02. **ITEM 02 – Legislação**
40 **Urbanística – Alteração de Via Projetada – VP 33 – Rua Maria Gonçalves:** Na
41 sequência foi apresentada a proposta de alteração da VP 33, a qual foi solicitada por meio
42 de um Recurso Administrativo encaminhado à Secretaria de Planejamento Territorial.
43 Atualmente, a VP 33 cruza uma gleba que inviabiliza qualquer implantação de
44 empreendimento no local, no futuro, se houver. Sendo assim, a solicitação é de que a VP 33
45 fosse deslocada para a Rua Rodolfo Vieira Pamplona e para a Rua Maria Gonçalves, sem
46 alterações no gabarito da VP. Após a apresentação da proposta, o conselheiro Nelson
47 Alexandre Bornhausen questiona se neste caso a VP 33 não seria anulada ao inves de

48 alterada, pois a VP iria passar em cima de ruas já existentes. Sendo assim, o conselheiro e
49 Superintendente de Planejamento Territorial, Carlos Francisco Bornhausen responde ao
50 questionamento, informando que atualmente a VP 33 tem seu início na Rua José Rafael
51 Schmitt e vai até a Rua São Bento, passando pelo leito da Rua Rodolfo Vieira Pamplona
52 em sua extensão, então a sugestão é de que seja prolongada até a Rua Maria Gonçalves para
53 que possa ser desviada do terreno a qual ela corta atualmente, chegando no Anel
54 Metropolitano. Na questão do gabarito, a Rua Maria Gonçalves apresenta 12 metros e a VP
55 33 apresenta 22 metros, porém, todo o lado esquerdo da Rua Maria Gonçalves não
56 apresenta construções, sendo possível se adequar aos 22 metros de faixa de domínio da VP
57 33. Após apresentação e deliberação, os conselheiros aprovaram a proposta de alteração.

58 **ITEM 03 – Legislação Urbanística – Averbação Parcial – Alteração Art. 36 – Lei**
59 **1155/88 – Código de Obras:** A seguir foi apresentada a proposta de alteração do Art. 36 do
60 Código de Obras, Lei 1155/88. Atualmente o artigo 36, situado na Seção II “DO HABITE-
61 SE E DA ACEITAÇÃO DE OBRAS PARCIAIS” apresenta a seguinte redação “Poderá ser
62 concedido o “habite-se” parcial nos casos seguintes:
63 I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e houver
64 utilização independente destas partes; II - quando se tratar de prédio constituído de
65 unidades autônomas, podendo o “habite-se” ser concedido por unidade; III - quando se
66 tratar de prédios construídos no interior de um mesmo lote.”. A sugestão então é a de
67 acrescentar a palavra “**averbação**” no texto do artigo, tendo em vista que atualmente não é
68 possível realizar a regularização completa de um imóvel pois a Lei não apresenta a questão
69 da averbação em sua redação. Sendo assim, a Seção II passaria a ser “DO HABITE-SE E
70 **AVERBAÇÃO** E DA ACEITAÇÃO DE OBRAS PARCIAIS”, com a seguinte redação
71 “Poderá ser concedido o “habite-se” e **averbação** parcial nos casos seguintes:
72 I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e houver
73 utilização independente destas partes; II - quando se tratar de prédio constituído de
74 unidades autônomas, podendo o “habite-se” e “**averbação**” **serem concedidos** por
75 unidade; III - quando se tratar de prédios construídos no interior de um mesmo lote.”. Após
76 apresentação, a proposta é colocada em votação e os conselheiros aprovam por
77 unanimidade. **ITEM 04 – Legislação Urbanística – Alteração Art. 51 – Lei 2803/06 –**
78 **Plano Diretor:** Na sequência, apresenta-se a sugestão de alteração do Art. 51 do Plano
79 Diretor, Lei 2803/06 e o conselheiro e Superintendente de Planejamento Territorial, Carlos
80 Francisco Bornhausen relembra aos conselheiros mais antigos que no ano passado, foram
81 aprovadas as questões do “elefantes branco”, Lei a qual regulariza empresas que funcionam
82 em locais os quais não permitem sua atividade, mas que foram criadas antes mesmo da
83 criação do Plano Diretor em 2006, porém, os interessados em regularizar empresas nesta
84 situação devem apresentar o alvará da construção ou da averbação. O que acontece é que a
85 grande maioria das empresas nesta situação encontram-se com os empreendimentos não
86 aprovados, sendo que para que o processo de regularização seja concluído, as edificações
87 devem estar aprovadas. Sendo assim, o texto vigente do artigo 51 - Apresenta a seguinte
88 redação *“As construções realizadas anteriormente a dezembro de 2006, onde abrigaram*
89 *empreendimentos (industrial, comercial e de serviços) que deixaram de funcionar dando*
90 *espaço a um novo empreendimento, mesmo estando em desacordo com o Zoneamento,*
91 *poderá fazer sua instalação no local, desde que: I - apresente os documentos necessários*
92 *para realizar a comprovação da existência do local antes de dezembro de 2006: a)*
93 *Contrato de Compra e Venda e/ou Locação; b) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel; c)*
94 *Alvará de Construção ou Averbação, se não tiver, deverá regularizar para obter o alvará*

95 de funcionamento; d) Certidão de Decadência; e) Ortofoto datada e/ou imagens do Google
96 Earth. II - na instalação do novo empreendimento (industrial, comercial e de serviços) este
97 não poderá gerar impacto ambiental superior à antiga atividade exercida no local; III -
98 quando solicitado pelos moradores da área afetada, deverá ser realizada audiência
99 pública com a participação da comunidade para que em especial a população afetada
100 opine sobre a instalação da empresa no local; IV - presente o Estudo de Impacto de
101 Vizinhaça - EIV, comprovando que a nova empresa a ocupar a edificação não
102 apresentará impacto superior ao já causado no local, devendo respeitar as normas
103 ambientais e urbanísticas, baseado num parecer do órgão competente, que deverá opinar
104 de todas as considerações do EIV e o local em estudo. Estes casos serão avaliados e
105 decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) ou o comitê de
106 avaliação de EIV; V - se a construção existente estiver em área de APP - Área de
107 Preservação Permanente, deverá regularizar sua situação junto à Superintendência de
108 Meio Ambiente; VI - Fica vedado qualquer tipo de ampliação externa de área da
109 edificação existente, as reformas a serem realizadas estão condicionadas a Lei de
110 Reforma. (Redação acrescida pela Lei nº 4068/2020)" e sugere-se então que seja alterado o
111 inciso I, item "c" do artigo 51-A de "c) Alvará de Construção ou Averbação, se não tiver
112 deverá regularizar para ganhar o alvará de funcionamento;" para "c) Alvará de
113 Construção ou Averbação, se possuir. Caso não possua, atender ao inciso VII no
114 presente artigo;" e acrescentar o inciso VII, o qual terá a seguinte redação "VII - Após
115 criação da ZEIE, o mesmo deverá regularizar a construção existente para obter o alvará
116 de funcionamento." Colocada em votação, a proposta foi aprovada pelos conselheiros.
117 **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a
118 reunião, sendo a ata lavrada por mim, Karine Marques de Souza, Secretária Executiva do
119 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU lida e aprovada pelos ilustres
120 conselheiros.

121
122 Jean Alexandre dos Santos _____
123 Karine Marques de Souza _____
124 Carlos Francisco Bornhausen _____
125 Emerson Mauricio C. Barth _____
126 Marcos Roberto da Cruz _____
127 Matheus de Oliveira _____
128 Renato Dias Galles _____
129 Maico Rodrigo Ebertz _____
130 Givanildo Luiz Quintino _____
131 Nelson Alexandre Bornhausen _____
132 Délgio Roncaglio _____
133 Luana Larissa Paes Storch _____
134 Ana Janaina M. De Souza _____

- 135 Luiz Mario da Silva _____
- 136 Wilson Luis Lenfers _____
- 137 Alberto Chiesa _____
- 138 Mario Jorge de Souza Junior _____
- 139 Jefferson Schramm _____
- 140 Nelson Adriano Olinger _____
- 141 Felipe Testoni _____
- 142 Rodrigo José Cardoso _____
- 143 Fabio Marcelino de Souza _____
- 144 Lodemar Sansão _____
- 145 Felipe Carlos dos Santos _____
- 146 Rodrigo Schramm _____
- 147 Diego Goltara Gomes _____
- 148 Celso Papp _____