

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

2  
3                   **ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA 2022 – 09/02/2022**

4  
5           Ao nono dia do mês de fevereiro de dois mil e vinte e dois, no município de Gaspar – SC,  
6           em reunião realizada de forma presencial, às 15h15h, realizou-se a primeira Reunião  
7           Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de 2022 – CMDU. Estavam  
8           presentes: *Jean Alexandre dos Santos* – Presidente do Conselho, *Karine Marques de Souza*  
9           – Secretária Executiva do Conselho, *Carlos Francisco Bornhausen* – Secretaria de  
10          Planejamento Territorial, *Emerson Mauricio C. Barth* – Departamento de Habitação, *Maico*  
11          *Rodrigo Ebertz* – Superintendência de Trânsito – DITRAN, *Délgio Roncaglio* – Secretaria  
12          de Desenvolvimento e Renda, *Luana Larissa Paes Storch* – Serviço Autônomo Municipal  
13          de Água e Esgoto – SAMAE, *Luiz Mario da Silva* – Superintendência de Proteção e Defesa  
14          Civil, *Wilson Luis Lenfers* – Superintendência de Gestão Compartilhada – GECOM,  
15          *Alberto Chiesa* – Associação Municipal de Indústrias de Gaspar – ACIG, *Jefferson*  
16          *Schramm* – Câmara de Dirigentes Lojistas - CDL, *Felipe Testoni e Rodrigo José Cardoso* –  
17          Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SC, *Fabio Marcelino de Souza* – Sindicato  
18          da Habitação Blumenau e Região – SECOVI, *Felipe Carlos dos Santos* – Sindicato das  
19          Empresas de Serviços Contábeis – SESCON, *Arnaldo Bernardo* – Associação de  
20          Moradores da Margem Esquerda e o convidados *Sabrina Andrade, Flavio Roberto S. Dos*  
21          *Santos, Douglas Junkes e Charles Conceição*. Antes de iniciar os trabalhos, o Presidente do  
22          Conselho, Jean Alexandre dos Santos dá as boas-vindas aos conselheiros e coloca em  
23          aprovação a pauta do dia 09/02/2022. Aprovada a pauta, dão se início aos trabalhos de  
24          deliberação dos assuntos expostos. **ITEM 01 – Acréscimos do parágrafo único e dos**  
25          **artigos 46-A, 46-B e 46-C ao Artigo 46 da Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo:** A  
26          Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, inicia a apresentação  
27          referente aos acréscimos do parágrafo único e dos artigos 46-A, 46-B e 46-C ao Artigo 46  
28          da Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo. Inicialmente ela explica aos conselheiro que hoje  
29          temos como vigente na Lei a seguinte redação no Art. 46 “*Aplicam-se ao*  
30          *desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento,*  
31          *em especial o parágrafo único do artigo 7º e artigo 10 desta Lei Complementar, bem como*  
32          *o processo de aprovação dos projetos de desmembramentos e remembramentos.*”, sendo  
33          assim, sugere-se a inserção do parágrafo único junto ao já existente com a seguinte redação  
34          “***Parágrafo único. Para a modalidade desmembramento fica dispensada a exigência da***  
35          ***pavimentação em vias de circulação quando o número de lotes for menor que 15***  
36          ***(quinze).***” e como complemento, é explicado que os projetos de desmembramento vem  
37          sendo aprovados em situações onde não é cobrada a necessidade de a rua ser pavimentada,  
38          porém, essas aprovações vem sendo realizadas baseadas em um parecer do setor jurídico da  
39          Prefeitura Municipal de Gaspar. Dessa forma se faz necessária a inserção em Lei,  
40          oficializando assim essa situação para que não haja possíveis divergências de  
41          interpretações, além de por limites ao limite de lotes desmembrados, portanto sugere-se a  
42          limitação de 15 lotes, dispensando a exigência da pavimentação. O conselheiro Alberto  
43          Chiesa questiona então a limitação dos 15 lotes, pois segundo o mesmo, sendo uma rua  
44          oficial do município não deveria ser realizada a limitação. Após grande debate dos  
45          conselheiros, o Presidente do CMDU, Jean Alexandre dos Santos sugere então que o  
46          parágrafo seja revisado e que essa situação venha a ser resolvida na próxima reunião do  
47          CMDU. Dessa forma os conselheiros não aprovam a inserção do parágrafo único ao Art. 46

48 da Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo, ficando o assunto para ser melhor discutido  
49 futuramente. A Secretária Executiva do Conselho segue a apresentação com a segunda  
50 parte da proposta de acréscimos, a qual se refere à criação dos seguintes artigos “**46-A –**  
51 **Considera-se estremação a demarcação, divisão ou separação de imóveis urbanos em**  
52 **condomínio de fato, no qual os condôminos já ocupam uma gleba determinada dentro de**  
53 **uma área maior, com fração ideal fisicamente delimitada, extinguindo total ou**  
54 **parcialmente o condomínio existente.”**, “**46-B – Os interessados no procedimento de**  
55 **estremação de imóveis em condomínio de fato, deverão solicitar junto a Prefeitura**  
56 **Municipal de Gaspar o pedido específico para tal finalidade, aplicando-se a estremação,**  
57 **no que couber, as disposições urbanísticas, critérios de projeto e documentação exigidas**  
58 **por esta Lei no procedimento de desmembramento, além dos seguintes documentos: I -**  
59 **mapa de localização do levantamento topográfico, constando as medidas perimetrais da**  
60 **área total da gleba, com seus respectivos confrontantes, delimitação da parcela objeto de**  
61 **estremação, com a indicação e qualificação dos confrontantes estremantes e coordenadas**  
62 **georreferenciadas de todos os vértices definidores de seus limites e da área da matrícula**  
63 **do imóvel; II - memorial descritivo da parcela do imóvel objeto de estremação. § 1º O**  
64 **mapa de localização deverá conter a indicação da área total da matrícula da gleba, bem**  
65 **como da fração a ser estremada. § 2º Não será exigida a anuência dos demais**  
66 **coproprietários do imóvel para fins de requerimento de estremação, ressalvados os**  
67 **confrontantes. § 3º É desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a**  
68 **apuração da área remanescente. § 4º Não há obrigatoriedade de coincidência entre a área**  
69 **indicada na planta e no memorial descritivo do projeto de estremação com a da fração**  
70 **ideal registrada na matrícula originária. § 5º A parcela objeto de estremação deverá estar**  
71 **registrada em nome do requerente.”** e por fim, “**46-C – Não será deferida a estremação**  
72 **em imóveis que: I - seja possível realizar o parcelamento regular do solo; II - resulte em**  
73 **parcelas com área e testada inferiores ao permitido no Plano Diretor; III - a parcela**  
74 **objeto de estremação que não esteja totalmente inserida no perímetro urbano; IV - a**  
75 **parcela objeto de estremação sem acesso à via de circulação pública existente e oficial**  
76 **com pavimentação (asfalto, lajota, paver ou similares); V - a parcela objeto de estremação**  
77 **sem acesso a infraestrutura essencial. § 1º Para fins do inciso V, considera-se**  
78 **infraestrutura essencial os equipamentos públicos: iluminação pública, abastecimento de**  
79 **água potável, energia elétrica pública e domiciliar. Após os questionamentos dos**  
80 **conselheiros serem esclarecidos, a proposta referente à inserção dos parágrafos 46-A, 46-B**  
81 **e 46-C à Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo é aprovada pelos conselheiros. ITEM 02 –**  
82 **Acréscimo do inciso V ao § 3º do Art. 66 – Lei 2803/2006 – Plano Diretor:** Na sequência  
83 foi apresentado o próximo assunto, referente à inserção do inciso V ao § 3º do Art. 66 – Lei  
84 2803/2006 – Plano Diretor o qual atualmente apresenta a seguinte redação “§ 3º O porte  
85 para qualquer uso ou atividade definido no caput do artigo está classificado de acordo  
86 com os seguintes critérios: I - micro porte: edificações de até 30 m<sup>2</sup> (trinta metros  
87 quadrados), com no máximo 1 (um) funcionário; II - pequeno porte: edificações de até 300  
88 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados); III - médio porte: edificações de 300,01 m<sup>2</sup> (trezentos  
89 metros e um decímetro quadrados) a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados); e IV - grande  
90 porte: edificações acima de 1000,01 m<sup>2</sup> (um mil metros e um decímetro quadrados).  
91 (Redação dada pela Lei nº 3926/2018).”, sendo proposta o acréscimo do inciso V, onde o  
92 parágrafo passaria a ter a seguinte redação “§ 3º O porte para qualquer uso ou atividade  
93 definido no caput do artigo está classificado de acordo com os seguintes critérios: I -  
94 micro porte: edificações de até 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), com no máximo 1 (um)

95 *funcionário; II - pequeno porte: edificações de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);*  
96 *III - médio porte: edificações de 300,01 m<sup>2</sup> (trezentos metros e um decímetro quadrados) a*  
97 *1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados); IV - grande porte: edificações acima de 1000,01 m<sup>2</sup>*  
98 *(um mil metros e um decímetro quadrados e V - porte de regularização: edificações com*  
99 *área superior à área de edificações de micro porte, conforme critérios específicos*  
100 *previstos no § 8º deste artigo.”. Coloca-se em votação e após conversa entre os*  
101 *conselheiros, a proposta é aprovada. **ITEM 03 – Acréscimo dos §§ 7º e 8º ao Art. 66 –***  
102 ***Lei 2803/2006 – Plano Diretor:** Seguindo a apresentação, é exibida a proposta de inserção*  
103 *dos §§ 7º e 8º ao Art. 66 – Lei 2803/2006 – Plano Diretor os quais apresentariam as*  
104 *seguintes redações “§ 7º O estabelecimento classificado no Porte de Regularização,*  
105 *poderá atender todas e/ou quaisquer atividades/funções.” e “§8º O enquadramento da*  
106 *atividade no Porte de Regularização, deverá ser precedido de processo administrativo,*  
107 *mediante o atendimento dos seguintes critérios: I – a empresa deverá estar constituída e*  
108 *possuir Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) com período comprovado de no*  
109 *mínimo de 5 (cinco) anos, podendo realizar prova através dos seguintes itens: a)*  
110 *Registros Fotográficos com comprovação de datas; b) Notas Fiscais de produtos ou*  
111 *serviços produzidos; c) Documentos contábeis como folhas de pagamento, livros de*  
112 *balanço, ECT. ; d) Alvarás ou autorizações expedidas por órgãos públicos; II –*  
113 *apresentação de Estudo de Impacto e Vizinhança - EIV; III – após atender os itens do*  
114 *inciso I e II, o processo será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento*  
115 *Urbano (CMDU) que poderá a seu critério estabelecer condicionantes ao*  
116 *funcionamento; IV – após a votação favorável pelo CMDU deverá ser realizada*  
117 *Audiência Pública para consulta popular.”. A proposta é colocada em votação e após*  
118 *debate, é aprovada pelos conselheiros. **ITEM 04 – Alteração de traçado – VP 87:***  
119 *Seguindo, é apresentada aos conselheiros a alteração de traçado da VP- 87, localizada no*  
120 *bairro Poço Grande. A alteração se faz necessária para que a VP-87 venha a se adequar as*  
121 *vias do Loteamento Bellas Terras, conforme exigido pelo Art. 24 da Lei 70/2016 –*  
122 *Parcelamento do Solo. A proposta é colocada em votação e é aprovada pelos conselheiros.*  
123 ***ITEM 05 – Alteração de traçado – VP 89:** Em seguida, é apresentada aos conselheiros a*  
124 *alteração de traçado da VP- 89, localizada no bairro Poço Grande. A alteração se faz*  
125 *necessária para que a VP-89 venha a se adequar as vias do Loteamento Bellas Terras,*  
126 *conforme exigido pelo Art. 24 da Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo. A proposta é*  
127 *colocada em votação e é aprovada pelos conselheiros. **ITEM 06 – Alteração de traçado –***  
128 ***VP 91:** Em seguida, é apresentada aos conselheiros a alteração de traçado da VP- 91,*  
129 *localizada no bairro Poço Grande. A alteração se faz necessária para que a VP-91 venha a*  
130 *se adequar as vias do Loteamento Pouso Seguro, conforme exigido pelo Art. 24 da Lei*  
131 *70/2016 – Parcelamento do Solo. A proposta é colocada em votação e é aprovada pelos*  
132 *conselheiros. **ITEM 07 – Alteração de traçado – VP 96:** Por fim, é apresentada aos*  
133 *conselheiros a alteração de traçado da VP- 96, localizada no bairro Poço Grande. A*  
134 *alteração se faz necessária para que a VP-96 venha a se adequar as vias do Loteamento*  
135 *Pouso Seguro, conforme exigido pelo Art. 24 da Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo. É*  
136 *necessária ainda a alteração das informações referentes à VP, no Anexo XVIII da Lei*  
137 *2803/2006 – Plano Diretor, onde atualmente o trecho citado na tabela apresenta a seguinte*  
138 *redação “VP-96 – Rua Vitor Presentino Venturi X Rua Pedro Schmitt Junior” e passa a ter*  
139 *a seguinte redação “Rua Vitor Presentino Venturi X Rua”L” do Loteamento Pouso*  
140 *Seguro”. A proposta é colocada em votação e é aprovada pelos conselheiros.*  
141 ***CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a*

142 reunião, sendo a ata lavrada por mim, Karine Marques de Souza, Secretária Executiva do  
143 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - **CMDU** lida e aprovada pelos ilustres  
144 conselheiros.

145

146 Jean Alexandre dos Santos \_\_\_\_\_

147 Karine Marques de Souza \_\_\_\_\_

148 Carlos Francisco Bornhausen \_\_\_\_\_

149 Emerson Mauricio C. Barth \_\_\_\_\_

150 Maico Rodrigo Ebertz \_\_\_\_\_

151 Délgio Roncaglio \_\_\_\_\_

152 Luana Larissa Paes Storch \_\_\_\_\_

153 Luiz Mario da Silva \_\_\_\_\_

154 Wilson Luis Lenfers \_\_\_\_\_

155 Alberto Chiesa \_\_\_\_\_

156 Jefferson Schramm \_\_\_\_\_

157 Felipe Testoni \_\_\_\_\_

158 Rodrigo José Cardoso \_\_\_\_\_

159 Fabio Marcelino de Souza \_\_\_\_\_

160 Felipe Carlos dos Santos \_\_\_\_\_

161 Arnaldo Bernardo \_\_\_\_\_