

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

2  
3                   **ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA 2023 – 22/02/2023**

4  
5    Ao vigésimo segundo dia do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três, no município de  
6    Gaspar – SC, em reunião realizada de forma presencial, às 15h, realizou-se a primeira  
7    Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de 2023 –  
8    CMDU. Estavam presentes: *Jorge Luiz Prucinio Pereira* – Presidente Interino do  
9    Conselho, *Karine Marques de Souza* – Secretária Executiva do Conselho, *Carlos Francisco*  
10   *Bornhausen* – Secretária de Planejamento Territorial, *Santiago Martin Navia* –  
11    Departamento de Habitação, *Matheus de Oliveira* – Secretária da Fazenda e Gestão  
12    Administrativa, *Maicon José Isensee* – Secretária de Agricultura e Aquicultura, *Délgio*  
13    *Roncaglio* – Secretária de Desenvolvimento e Renda, *Luana Larissa Paes Storch* – Serviço  
14    Autônomo Municipal de Água e Esgoto SAMAE - *Renato Dias Galles* – Superintendência  
15    de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, *Rodrigo Zanluca* – Secretária de Obras  
16    e Serviços Urbanos – *Jamison Francisco do Nascimento e Givanildo Luiz Quintino* –  
17    Superintendência de Trânsito – DITRAN, *Luiz Mario da Silva* – Superintendência de  
18    Proteção e Defesa Civil, *Wilson Luis Lenfers* – Superintendência de Gestão Compartilhada  
19    – GECOM, *Claudinei Vensk e Ícaro G. de Freitas Cosser* – Secretária de Assistência  
20    Social, *Juliano Chiesa e Rodrigo Cardoso* – Associação das Micro e Pequenas Empresas  
21    de Gaspar – AMPE, *Felipe Testoni* – Conselho de Arquitetura e Urbanismo CAU/SC,  
22    *Valmor Beduschi Júnior* – Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/SC, *Nelson Adriano*  
23    *Olinger* – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/SC, *Dionísio da Silva* –  
24    Sindicato da Habitação Blumenau e Região – SECOVI, *Felipe Carlos dos Santos* –  
25    SESCON, *Caio Marcel Presa* – Sindicato da Indústria de Construção Civil de Blumenau –  
26    SINDUSCON, *Arnaldo Bernardo* – Associação de Moradores da Margem Esquerda. Antes  
27    de iniciar os trabalhos, a Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, dá  
28    as boas vindas aos conselheiros e coloca em aprovação a pauta do dia 22/02/2023,  
29    Aprovada a pauta, dão se início aos trabalhos de deliberação dos assuntos expostos. **ITEM**  
30    **01 – ZEIE – Zona Especial de Interesse Econômico – Belchior Alto:** A  
31    Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, inicia a apresentação  
32    referente à Zona Especial de Interesse Econômico e relembra que essa zona refere-se ao  
33    Artigo 51-A da Lei 2803/2006, que busca regularizar edificações antigas, ou seja, para as  
34    construções realizadas anteriormente à criação do Plano Diretor de 2006, às quais não se  
35    adéquam mais ao zoneamento atual e acabam inviabilizando algumas atividades. Para que a  
36    criação da zona seja permitida, é necessária a comprovação de que a edificação encontra-se  
37    no local antes do ano de 2006 conforme estabelece o artigo 51-A da Lei vigente do Plano  
38    Diretor. A área em questão refere-se à Plasarte Empreendimentos Ltda, localizada na Rua  
39    José Koser, nº 185, situada no bairro Belchior Alto, com matrícula nº 35.885. Uma das  
40    exigências para a criação da ZEIE é a apresentação de um Estudo de Impacto de  
41    Vizinhança – EIV, o qual foi apresentado com protocolo 4456/2021 e aprovado por meio  
42    do parecer nº 24/2022 . Foi apresentado à Prefeitura Municipal de Gaspar um requerimento  
43    explicando o histórico da empresa que funciona no local, juntamente dos documentos  
44    comprobatórios, tais como ortofotos datadas retiradas do site do geoprocessamento do  
45    município de Gaspar, juntamente com o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, bem como  
46    planta de localização onde comprova a área construída. Através das fotos aéreas,

47 comprova-se que, a construção não teve ampliação dentro do período de 05 (cinco) anos,  
48 para isto, foram apresentadas imagens do ano de 2017 e 2021, onde demonstra a área total  
49 construída de aproximadamente 9.242,00 m<sup>2</sup>. A edificação atualmente não se encontra  
50 regularizada, porém, após o sancionamento da Lei que irá criar a ZEIE, a mesma deverá ser  
51 regularizada de acordo com a redação do inciso VII, presente no Art. 51-A da Lei  
52 2803/2006. A proposta apresentada visa manter os índices urbanísticos atuais, como o  
53 zoneamento vigente “AEII – Área de Estruturação II”, ampliando somente o uso de  
54 Comércio, Depósito, Serviços e Industrial para grande porte, porém, mantendo o índice de  
55 baixo potencial de degradação ambiental, até 9.242,00 m<sup>2</sup> de área construída, que seria a  
56 área comprovada em uso desde o ano de 2017 pelo o menos. Entende-se, pelo que foi  
57 apresentado, que o funcionamento da empresa nesta área de 9.242,00 m<sup>2</sup>, não gera maior  
58 impacto ao já encontrado na região do empreendimento, pois se trata de área consolidada  
59 que foi construída antes mesmo da elaboração do Plano Diretor de 2006. Após a conclusão  
60 da apresentação do tema exposto, o Conselheiro Rodrigo Cardoso sugeriu que pudesse  
61 ampliar a mancha da Zona Especial de Interesse Econômico (ZEIE), onde o conselheiro  
62 Carlos Francisco Bornhausen e a secretária executiva Karine Marques de Souza afirmaram  
63 que a ZEIE abrange somente a área construída, sendo orientada a análise individual para  
64 cada caso que for solicitado a implantação desta zona. Também explica-se que há uma Área  
65 de Preservação Permanente nos fundos do terreno e que é a terceira Zona Especial de  
66 Interesse Econômico (ZEIE) que foi levada para o CMDU discutir a aprovação da criação  
67 desta zona. Sendo assim, a secretária executiva Karine Marques de Souza, coloca o tema  
68 em votação e solicita que se a parte interessada estiver presente, sendo o proprietário do  
69 imóvel, se retire do Auditório para os conselheiros realizarem a votação. A Zona Especial  
70 de Interesse Econômico (ZEIE), tema único da Reunião Extraordinária do CMDU, foi  
71 aprovada pelos presentes conselheiros. Em seguida, passa-se a palavra ao Presidente  
72 Interino do CMDU, Jorge Luiz Prucínio Pereira para que ele comente sobre as demandas  
73 que estão sendo recebidas na secretaria de planejamento territorial e o mesmo comenta que  
74 o conselheiro Matheus de Oliveira está auxiliando em mudanças no sistema do Aprova  
75 Digital, onde serão inseridas novas funções no sistema, como novos processos que ainda se  
76 encontram de forma física, a fim de obter agilidade nos processos internos da Prefeitura. O  
77 Presidente afirma que para a revisão do Plano Diretor, o processo encontra-se com Termo  
78 de Referência finalizado e encaminhado ao mercado para fase de orçamentos, afirma que o  
79 conselheiro Matheus de Oliveira está auxiliando nesta fase de orçamentos para contratação  
80 da revisão e que o mesmo foi servidor público na Prefeitura de Lages trabalhando  
81 justamente nesta área, fazendo com que auxilie a equipe técnica no processo de revisão do  
82 Plano Diretor Municipal. O presidente afirma que o Plano Diretor será revisado de forma  
83 geral, abrangendo um campo de áreas, que muitas situações precisam ser revisadas pois  
84 ambas possuem ligação com diferentes áreas e que os orçamentos atualmente resultaram  
85 em R\$ 11.000.000,00 e até R\$ 12.000.000,00. O mesmo afirma que desde o ano de 2017 o  
86 CMDU vem realizando alterações na Lei 2803/06 que rege o Plano Diretor Municipal e que  
87 a promotora, no ano de 2021, realizou uma reunião com o Prefeito, Secretário de  
88 Planejamento Territorial Jean Alexandre dos Santos, Superintendente Carlos Francisco dos  
89 Santos e outras autoridades presentes, onde levantou o questionamento do fato de que o  
90 Órgão Municipal estivesse favorecendo apenas algumas empresas do município e orientou  
91 que fosse realizada a Revisão do Plano Diretor. O Presidente afirma que este ano sua  
92 intenção é de que seja concluído o processo licitatório e início das atividades para revisão a  
93 partir do segundo semestre, e, com isso, demonstrou em apresentação algumas solicitações

94 de alterações do Plano Diretor como alterações de zoneamento, ampliação de perímetro  
95 urbano e alterações de vias projetadas. Durante a apresentação, o presidente solicita a união  
96 dos conselheiros para o fato de que, se realmente for do consentimento e disposição dos  
97 mesmos o estudo das solicitações das alterações apresentadas, os mesmos automaticamente  
98 se responsabilizem caso a promotora questione a situação de novamente ter alterações na  
99 Lei 2803/06, onde o presidente afirma que não possui dúvidas de que novamente haverá  
100 denúncias sobre o fato de ainda ocorrerem reuniões do CMDU para aprovação de  
101 alterações da Lei vigente do Plano Diretor Municipal. Com isso, caso a promotora solicite  
102 explicações aos conselheiros, todos entrarão em consenso para afirmar que, as decisões de  
103 aprovação foram em consenso com a maioria. O presidente afirma que somos prestadores  
104 de serviço e que se necessita melhorar o desenvolvimento do município. Portanto, se  
105 houver interesse dos conselheiros para aprovar alterações de zoneamento, que os mesmos  
106 tenham consciência de que é um apelo da comunidade e que não por interesses de  
107 beneficiar terceiros, onde o mesmo afirma-se que o município tem-se somente 38% do solo  
108 ocupado e o Plano Diretor está desatualizado e é necessário que se estude o  
109 desenvolvimento urbano da cidade. Portanto, caso os conselheiros afirmem que possuem  
110 interesse em discutir as demandas apresentadas, o presidente comenta que poderão ser  
111 discutidas na próxima reunião, lembrando que sempre irá consultar os conselheiros  
112 referente as demandas de alterações de zoneamento, vias projetadas e demais solicitações.  
113 E, como Secretário de Planejamento Territorial simultaneamente, o presidente comenta que  
114 eventualmente se a Secretaria de Planejamento Territorial for questionada, terá uma  
115 reunião, sendo ela ordinária ou extraordinária, para discussão de respostas em comum  
116 acordo e consenso para evitar divergências de informações, pois é uma decisão  
117 inteiramente do conselho, ou seja, do grupo de conselheiros. Em seguida, o presidente  
118 passa a palavra para o conselheiro Carlos Francisco Bornhausen e o mesmo confirma que  
119 no ano de 2021 a promotora questionou o fato de as alterações estarem sendo benéficas não  
120 de forma geral para o município e sim de forma individual e que após isso, acumulou-se 36  
121 (trinta e seis) solicitações, onde eram informados através de ofícios as respostas da  
122 secretaria de que as alterações seriam analisadas na revisão do plano diretor. O conselheiro  
123 e Superintendente de Planejamento Territorial, afirma também que a ampliação de  
124 perímetro urbano não será discutida nas reuniões do CMDU e que será levada para a  
125 revisão geral do plano diretor, pois a mancha urbana precisa ter um estudo mais específico  
126 e demanda tempo. O conselheiro Caio Marcel Presa, questiona o fato de a promotora  
127 questionar as alterações da Lei 2803/06 através do CMDU, sendo que no município de  
128 Blumenau acumula-se até 15 (quinze) solicitações e estuda-se os casos sem gerar qualquer  
129 conflito, que se a promotora intervir, irá reprimir o desenvolvimento do município, e, após  
130 o questionamento, o presidente afirma que a aversão da promotora é com o fato de que o  
131 Plano Diretor está meramente desatualizado e que necessita-se atualizar a legislação. E, por  
132 fim, mais uma vez, o presidente afirma que é necessário o consenso e estudo de todos os  
133 casos, para caso vierem questionamentos externos, os conselheiros estejam cientes de tudo  
134 que foi comentado. Em seguida, o conselheiro Felipe Carlos dos Santos, afirma que o que o  
135 deixa preocupado é se com a revisão do plano diretor, as alterações que foram aprovadas  
136 através do CMDU serão revisadas e inseridas na revisão geral do plano diretor, e, logo, o  
137 presidente afirma que isso é um fato que pode acontecer, pois na revisão do plano diretor  
138 serão estudados todas alterações aprovadas novamente, necessitando estudar  
139 especificamente cada impacto, onde serão discutidos nas câmaras técnicas. O mesmo  
140 lembrou da aprovação da Lei da AUC – Área Urbana Consolidada, onde terão de ter

141 alterações em algumas regiões abrangentes da presente lei, pois verificou-se que o estudo  
142 foi feito de forma geral e não de forma específica em algumas regiões. Por fim, o presidente  
143 afirma que toda a situação para alterações na Lei 2803/06 e demais leis, precisam estar  
144 meramente fundamentadas e analisadas perante os conselheiros e em ata. O conselheiro  
145 Santiago Martin Navia, sugere que a cada 10 (dez) solicitações para alteração sejam  
146 realizadas reuniões do CMDU, pois o município está perdendo investidores por enfrear as  
147 possibilidades de alterações. O conselheiro Rodrigo Cardoso, afirma que precisa-se fazer  
148 com que o município se desenvolva economicamente e que até mesmo a Lei da AUC que  
149 foi aprovada no ano anterior precisa de alteração mesmo já abrindo caminhos para o  
150 desenvolvimento econômico e que se tem necessidade de ter um estudo e parecer técnico de  
151 cada situação. Em seguida, o conselheiro Valmor Beduschi Junior, afirma que este sempre  
152 foi o perfil do CMDU, realizar alterações de leis e que o gera preocupação é a legalidade  
153 dos pleitos e se haverá flexibilização da promotora até que seja realizada a revisão do plano  
154 diretor. O presidente se coloca a disposição para demais dúvidas e questionamentos. Para  
155 finalizar, a secretária executiva apresenta as datas já reservadas para todas as Reuniões  
156 Ordinárias do CMDU no Auditório do DITRAN, podendo haver reuniões extraordinárias.  
157 **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a  
158 reunião, sendo a ata lavrada por mim, Karine Marques de Souza, Secretária Executiva do  
159 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - **CMDU** lida e aprovada pelos ilustres  
160 conselheiros.

161  
162 Jorge Luiz Prucinio Pereira \_\_\_\_\_  
163 Karine Marques de Souza \_\_\_\_\_  
164 Carlos Francisco Bornhausen \_\_\_\_\_  
165 Santiago Martin Navia \_\_\_\_\_  
166 Delgio Roncaglio \_\_\_\_\_  
167 Luiz Mario da Silva \_\_\_\_\_  
168 Matheus de Oliveira \_\_\_\_\_  
169 Luana Larissa Paes Storch \_\_\_\_\_  
170 Maicon José Isensee \_\_\_\_\_  
171 Renato Dias Galles \_\_\_\_\_  
172 Rodrigo Zanluca \_\_\_\_\_  
173 Jamison Francisco do Nascimento \_\_\_\_\_  
174 Givanildo Luiz Quintino \_\_\_\_\_  
175 Wilson Luis Lenfers \_\_\_\_\_  
176 Claudinei Venske \_\_\_\_\_  
177 Ícaro G. De Freitas Cosser \_\_\_\_\_  
178 Juliano Chiesa \_\_\_\_\_

|     |                          |       |
|-----|--------------------------|-------|
| 179 | Caio Marcel Presa        | _____ |
| 180 | Valmor Beduschi Júnior   | _____ |
| 181 | Felipe Testoni           | _____ |
| 182 | Rodrigo Cardoso          | _____ |
| 183 | Nelson Adriano Olinger   | _____ |
| 184 | Dionísio da Silva        | _____ |
| 185 | Felipe Carlos dos Santos | _____ |
| 186 | Arnaldo Bernardo         | _____ |