



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

1 **Ata Nº 01 Reunião CMDT**

2 **Data:** 20/03/2024

3 **Horário:** 16:15 Horas

4 **Local:** Mercado Público de Lages

5 Aos vinte dias do mês de março de 2024, as 16h15, na sala de reuniões do Mercado Público de
6 Lages, aconteceu a primeira reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento
7 Territorial do ano de 2024. Fizeram-se presentes o Executivo de Planejamento, Roberto Carvalho
8 Provenzano da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana - SEPLAM; Pedro Antônio Garib,
9 representante do Sinduscon; Fabiano Ventura, representante do CDL; Volsiú Waltrick,
10 representante da ASDF; Mayani Moraes Branco, representante da Secretaria de Agricultura e
11 Pesca; Luis Felipe Stancke, representante da Secretaria de Assistência Social; Camila Cunha Leite,
12 representante da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente; José Ademar Waltrick,
13 representante da Defesa Civil; Sérgio Todeschini, representante da DIRETRAN; Willy João Brun
14 Filho, representante da AEA; Kareenn Cristina Zanela Diener, representante da UNIPLAC; Sandra
15 Medeiros Santo, representante da UNIPLAC; Amanda Miranda da Silva, representante da
16 UNIFACVEST; Raquel Valério Souza, representante da UDESC; Jorge Alfredo Diener, representante
17 da União da Associação de Moradores; Luciano Leite, representante da União da Associação de
18 Moradores; Mariana Campos de Andrade, representante do IAB; Eronilda C. Wüvzius,
19 representante da Diretoria de Fiscalização Tributária do Município e Lages; Daniel S.,
20 representante da Terra Engenharia; Alfeu Agostinetto, representante do Sindicato dos
21 Contabilistas; Justine Arruda Neto, representante do Sindicato dos Contabilistas; Lidyanne
22 Bremenkamp, Diretora de Cadastro da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana –
23 SEPLAM; e Danyelle Bianca Xavier Donati, Arquiteta e Urbanista da SEPLAM.

24 **Desenvolvimento do Trabalho:** Roberto inicia a fala agradecendo a presença de todos para o início
25 das reuniões do Conselho para o ano de 2024, dizendo que esses encontros ao longo dos anos tem
26 sido de muita valia, gerando muitos avanços para a cidade. Comenta da presença de participantes
27 externos aos membros do Conselho, em virtude de tratativas de pautas conjuntas, priorizando a
28 otimização de trabalhos que envolvem a municipalidade bem como a sociedade civil organizada,
29 como é o caso da nova tratativa para a emissão dos alvarás de funcionamento, que será uma das
30 pautas dos dia. Relembra também que nas reuniões do ano anterior chegou-se ao novo
31 documento da Lei de Parcelamento do Solo, que atualmente encontra-se na etapa de
32 encaminhamentos administrativos e legais para aprovação na Câmara de Vereadores, sendo um
33 documento amplamente aguardado em virtude da alta demanda de aprovações de novos
34 loteamentos no município, reiterando assim a importância do Conselho frente ao
35 desenvolvimento da cidade. Cita então a segunda pauta do dia, que trata da revisão da Lei de
36 Condomínios, de 2018, após a aplicação dela por um período, neste momento se faz necessária
37 algumas alterações e complementos. Direciona que as tratativas desta pauta ocorrerão em um
38 segundo momento da reunião e que esta será iniciada então pelos Assuntos Gerais. Roberto então
39 apresenta Eronilda e Jorge, este já conselheiro, no entanto neste dia juntamente a sua colega



40 representando a Fiscalização Tributária Municipal, para apresentar a pauta quanto aos alvarás. Na
41 sequência Kareenn Diener apresenta professora Sandra Santo, doutora em Urbanismo, nova
42 conselheira suplente representando a UNIPLAC. Roberto a recepciona agradecendo a presença e
43 já as futuras contribuições em vista das temáticas tratadas no Conselho. E passa a palavra para
44 Jorge iniciar a primeira pauta da tarde.

45 **Item I – Assuntos Gerais – emissão de alvarás de funcionamento e adequações dos**
46 **estabelecimentos quanto a acessibilidade:** Jorge inicia falando do motivo da apresentação junto
47 ao Conselho, visto que este é composto por várias entidades da sociedade civil organizada que
48 serão de extrema importância com contribuições para a nova proposta que será apresentada. No
49 caso em virtude da Lei Nacional de Acessibilidade e normas correlatas, existe um TAC entre o
50 Município de Lages e o Ministério Público, sendo que em alguns municípios medidas já foram
51 aplicadas, e atualmente o MP está cobrando a execução do mesmo no município. Evidencia então,
52 que as novas empresas e as que necessitem de renovação de alvará serão afetadas, sendo estas
53 privadas ou públicas, que tenham atendimento ao público, e para tanto sendo necessárias
54 adequações. Os representantes da Fiscalização Tributária trouxeram esta pauta para o Conselho
55 visto que é um local onde existe a representatividade da sociedade organizada através de várias
56 entidades, além dos profissionais, engenheiros e arquitetos, para assim dar início nesse novo
57 processo.

58 Eronilda, gerente de fiscalização dos tributos imobiliários, inicia sua fala se apresentando, e
59 falando da existência do TAC (04/05/2020 – inquérito civil 06/2016/6651) quando assumiram a
60 frente da Fiscalização Tributária do Município, e o trabalho desde então em conjunto com o
61 Ministério Público. Trouxeram um ofício circular para apresentar aos participantes, e em
62 sequência ser encaminhado as entidade de interesse, no qual apresenta-se a situação, e dá os
63 primeiros direcionamentos quanto ao novo processo de emissão dos alvarás, e além disso, a partir
64 do qual as entidades poderão dar sugestões para melhor desenvolvimento do novo processo. Este
65 primeiro documento foi elaborado levando-se em consideração, além do TAC em si, as leis que
66 regem o assunto, Lei 13145/2015 (federal) e Lei 4549/2021 (municipal), sendo assim os novos
67 alvarás somente serão emitidos conforme as adequações de acessibilidade nos estabelecimento
68 seguindo as leis citadas. De acordo com o novo procedimento, serão emitidos Certificados de
69 Acessibilidade, mediante auto declaratório do responsável pelo estabelecimento, via Regin para
70 novos processos, e via Fly Protocolo no caso de renovações. No caso de estabelecimentos
71 classificados como baixo risco, de acordo com a Lei de Liberdade Econômica, relacionada a
72 classificação de CNAEs, estes são dispensados de alvará de funcionamento, somente sendo
73 necessário cadastro fiscal. Em um primeiro momento, serão exigidas as adequações em todos os
74 estabelecimentos situados na “Rota Segura”, caminho entre estabelecimentos comerciais, de
75 serviços, e públicos da área central do município, demonstrados em mapa, o qual faz parte do
76 Programa Lages Acessível. Além desta rota inicial também já serão fiscalizados os estabelecimento
77 enquadrados como médio e alto risco, nas demais de baixo risco fora da rota, a fiscalização
78 ocorrerá ao longo do tempo, tendo um tempo maior para as adequações. Jorge complementa que



79 no caso, boa parte dos estabelecimentos existentes já emitiram seus alvarás para o ano de 2024,
80 sendo assim tem um bom tempo hábil para realizar as adequações até solicitar o alvará para o ano
81 seguinte.

82 Roberto toma a palavra para explicar um pouco melhor do que se trata o mapa “Rota Segura”.
83 Este foi elaborado com o intuito de interligar pontos relevantes na cidade, através de passeios
84 acessíveis, pontos como terminal rodoviário, Prefeitura, hospitais, Farmácia Básica, além de
85 setores comerciais, como o Centro e o bairro Coral, através de ruas e avenidas principais. Em
86 virtude da aplicação e fiscalização quanto a Lei Municipal 4549/21, boa parte desses trechos já se
87 encontram atendendo a legislação quanto aos passeios públicos, o que já facilita a otimização do
88 processo. O material técnico referente a Rota Segura está em mãos do promotor responsável,
89 aguardando o parecer favorável do mesmo para andamento do processo, além disso, já existe um
90 cronograma de fiscalização quanto a esses trechos iniciais que deverá ocorrer até novembro deste
91 ano. Após o parecer favorável do Ministério Público, o material (mapa da rota, auto declaratório,
92 etc.) referente ao novo processo de emissão de alvarás estará disponível em link próprio no site
93 da prefeitura para todos terem acesso e conhecimento. Roberto esclarece que o auto declaratório
94 deverá vir acompanhado por RRT ou ART, visto a necessidade de registro técnico deste
95 documento. Volsiú complementa que as questões de acessibilidade deverão ser observadas tanto
96 no estabelecimento, quanto no passeio que dá seu acesso, mesmo que este último seja de
97 responsabilidade do proprietário do imóvel e que não necessariamente é o mesmo do
98 empreendimento que ali se encontra. Roberto sugere também uma possibilidade de convenio
99 entre profissionais técnicos, engenheiros e arquitetos, com os empreendedores, com a
100 intermediação das entidades organizadas, pensando na viabilidade deste novo custo. Jorge
101 complementa que em outros municípios onde legislação similar já está em vigor, as associações
102 contrataram profissionais para atender seus associadas por valores mais acessíveis. Além disso, o
103 modelo de aplicação como está sendo apresentado vai ocorrendo de forma gradativa, evitando
104 assim grandes impactos no setor comercial e de serviços do município. Comentam que atualmente
105 a fiscalização da Lei 4549/21 tem sua vigência a partir da autuação com um prazo de 6 (seis) meses,
106 e que o auto declaratório também terá o mesmo prazo para as adequações quando necessárias.

107 Fabiano sugere ações para a conscientização da população, por parte do poder público, mediante
108 apresentação dessas novas adequações. Eronilda comenta que já existem atividades previstas
109 neste sentido, como por exemplo, encontro dos agentes da Fiscalização Tributária com os
110 associados das entidades, onde todas as informações serão repassadas. A representante do
111 Sindicato dos Contabilistas questiona se o processo já está valido para novas emissões, Eronilda
112 responde que ainda não, visto que ainda se faz necessária a validação do Ministério Público, mas
113 que esta deverá ocorrer ainda no mês de março, para daí sim o processo realmente ter início.
114 Eronilda entrega os ofícios informativos para os representantes das entidades de interesse. Jorge
115 reitera que neste primeiro momento os empreendimentos de médio e alto risco serão fiscalizados,
116 e os de baixo risco pertencentes a “Rota Segura”.

117



118 **Item II – Heliponto HTR:** Roberto fala do recebimento via ofício, referente a processo de aprovação
119 do Heliponto pertencente ao Hospital Geral e Maternidade Tereza Ramos. A partir disso será feito
120 análise quanto ao zoneamento previsto no Plano Diretor da área de influência do mesmo, e estudo
121 da necessidade da aplicação de restrições quanto a gabaritos, entre outros, criando assim a Zona
122 de Proteção do Heliponto.

123 **Item III – Revisão da Lei de Condomínios (Lei Complementar 540/2018):** inicia-se o próximo
124 assunto da pauta, Roberto passa a palavra para Lidyanne. Ela fala que este é o início do processo
125 de revisão da Lei de Condomínios, apresenta um esboço do organograma de classificação das
126 possibilidades de tipos de condomínios, para a partir deste poderem ser revisadas e
127 complementadas as diretrizes presentes na lei, quanto a índices, arruamento, tamanho de vias,
128 entre outros. A ideia principal é não ser tão restritivo quando vinham sendo, adotando mais
129 parâmetros de análise, e assim realmente aplicar o que as legislações federais e estaduais
130 preconizam. Lidyanne fala da questão da área privativa de 125m², que hoje vem acabam sendo
131 aprovadas edificações de menor porte. Outro ponto primordial que se faz necessária a revisão da
132 lei, é quanto a divergência de entendimentos em vários pontos da lei vigente. Quanto a
133 classificação ter-se-ia os verticais, os horizontais e os condomínios de lotes, nestes últimos seria
134 tratado da área dos lotes e não da área privativa em si da edificação, que atualmente considera
135 uma área de 360,00m² mínima. Garib comenta que há uma demanda represada para consulta e
136 análises quanto a esses empreendimentos, sendo a revisão da lei de suma importância, para dar
137 celeridade ao processo. Roberto e Lidyanne lembram que a lei referente a modalidade de
138 parcelamento do solo, loteamento, que foi pauta das reuniões do ano anterior, já encontra-se em
139 tramitação para sua aprovação da Câmara, e entrada em vigor.

140 Outro ponto que necessita de maior aprofundamento nesta revisão é a modalidade de
141 Condomínio Industrial, que atualmente encontra-se posto de forma bastante genérica e não
142 atrativa. Garib contribui complementando o tópico de condomínios horizontais industriais, visto a
143 execução do parcelamento deste tipo já “entregues” com barracões geminados. Lidyanne fala que
144 é de suma importância a contribuição de todos para pensar esta lei, para formar um documento
145 conciso e coerente, e que a reunião de hoje é um “ponta pé” inicial deste processo.

146 Quanto aos índices, quanto as áreas públicas, não se tem mais a exigência dos 35% (trinta e cinco
147 por cento), mediante as alterações da lei federal. Todos estes novos índices deverão estar expostos
148 em um quadro, na nova lei, de acordo com o tipo de parcelamento.

149 Professora Sandra se manifesta pontuando alguns itens referentes a análise da lei vigente. Citando
150 que deve-se propor a lei pensando no tipo de cidade que quer se formar, que tipo de condomínios
151 que se quer implantar na cidade. Fale de alguma experiências que teve na cidade que morava
152 anteriormente, onde vários condomínios segregaram partes da cidade, além de causarem
153 impactos ambientais e sociais, criando-se assim a “não cidade”. Quanto a proposta de tamanhos
154 de lote, analisar frente ao adensamento final que estes irão gerar, além da sobrecarga na
155 infraestrutura existente. Além disso, indicações de utilização de tecnologias sustentáveis, quanto



156 as águas, drenagem, entre outros. Lidyanne complementa que todas estas questões serão
157 pontuadas, principalmente em virtude da divisão de tipos de condomínios, onde será possível
158 especificar o que se pretende com cada tipo de implantação, como no caso dos convencionais, de
159 interesse social e populares que apresentam diferenças de lotes mínimos. Ter esses padrões
160 definidos em lei é de suma importância para acabar com as divergências de entendimento, que
161 ocorrem hoje, e necessitam de parecer jurídico para dar andamento nos processos, visto que a lei
162 federal se põe muito abrangente. Sandra reitera a necessidade de se avaliar os índices e dimensões
163 visto que o impacto da sobrecarga da infraestrutura continuará sendo sentido por muitos anos.

164 Roberto cita exemplos de outros municípios, como Porto Alegre, que já estão trazendo modelos
165 de “Bairros fechados”, visto o porte desses empreendimentos, nos quais encontra-se em um único
166 espaço todas as necessidades diárias dos moradores, residência, comércio, infraestrutura, lazer,
167 minimizando questões de deslocamento na cidade, aos moldes das “Smart Cities”. Lidyanne
168 complementa que na lei atual não há nenhuma diretriz quanto a esse novo tipo de implantação,
169 sendo um ponto a ser revisto. Assim como foi feito na Lei de Loteamentos, deve-se haver estas
170 especificações na Lei de Condomínios, quanto as áreas verdes, urbanização, entre outros, bem
171 como das questões de compensação de índices para os empreendedores, tudo isto mediante o
172 entendimento de que nada dentro do condomínio é de propriedade e responsabilidade do
173 município, como arruamentos, energia elétrica, iluminação e outras questões de infraestrutura
174 urbana. Além disso, a previsão de área de transposição entre a área privativa do condomínio e a
175 área externa pública, como áreas para coleta de lixo, estacionamento para visitantes, setor de
176 entregas, etc.

177 Sandra complementa que encaminhará algumas outras pontuações sobre a lei vigente,
178 principalmente em virtude das questões ambientais, e principalmente as projeções dos impactos
179 macro de cada implantação. Lidyanne fala que a Lei vigente realmente auxiliou durante seu
180 período de vigência, principalmente por ser o primeiro documento oficial do município referente
181 ao tema, no entanto vem apresentando lacunas, o que levou a necessidade de sua revisão. Quanto
182 aos impactos hoje já existe a exigência do EIV, mas além disso há a necessidade de aprovações
183 junto aos órgãos ambientais, no caso o IMA. Roberto agradece as contribuições, e assim como
184 Lidyanne pede que as contribuições sejam encaminhadas, para serem discutidas nas próximas
185 reuniões.

186 Por fim, deu-se por encerrada a reunião.

187 Eu, Danyelle Bianca Xavier Donati, Arquiteta e Urbanista da Secretaria de Planejamento e
188 Mobilidade Urbana de Lages, redijo a presente ata.

189 Roberto Carvalho Provenzano, Executivo de Planejamento, Arquiteto e Urbanista representante
190 da SEPLAM;

191 Pedro Antônio Garib, representante do Sinduscon;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

- 192 Fabiano Ventura, representante do CDL; 
- 193 Volsiú Waltrick, representante da ASDF;
- 194 Mayani Moraes Branco, representante da Secretaria de Agricultura e Pesca; 
- 195 Luis Felipe Stancke, representante da Secretaria de Assistência Social;
- 196 Camila Cunha Leite, representante da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente; 
- 197 José Ademar Waltrick, representante da Defesa Civil;
- 198 Sérgio Todeschini, representante da DIRETRAN; 
- 199 Willy João Brun Filho, representante da AEA;
- 200 Kareenn Cristina Zanela Diener, representante da UNIPLAC;
- 201 Sandra Medeiros Santo, representante da UNIPLAC; 
- 202 Amanda Miranda da Silva, representante da UNIFACVEST; 
- 203 Raquel Valério Souza, representante da UDESC;
- 204 Jorge Alfredo Diener, representante da União da Associação de Moradores; 
- 205 Luciano Leite, representante da União da Associação de Moradores;
- 206 Mariana Campos de Andrade, representante do IAB;
- 207 Eronilda C. Wüvzius, representante da Diretoria de Fiscalização Tributária do Município e Lages;
- 208 Daniel S., representante da Terra Engenharia;
- 209 Alfeu Agostinetto, representante do Sindicato dos Contabilistas;
- 210 Justine Arruda Neto, representante do Sindicato dos Contabilistas;
- 211 Danyelle Bianca Xavier Donati, Arquiteta e Urbanista da SEPLAM.



Lista de Presença

Reunião: CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)

Horário: 16:00 HORAS

Data: 20/03/2024

Local: Mercado Público - Lages

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	FONE	E-MAIL
Gabriel Córdova de Jesus (Titular)	SEPLAM			
Roberto Carvalho Provenzano (Suplente)	SEPLAM			
Mayani Moraes Branco (Titular)	Sec. Agricultura e Pesca	Mayani m. Branco		
Silvana Regina Córdova (Suplente)	Sec. Agricultura e Pesca			
Luis Felipe Stancke (Titular)	Sec. Assist. Social	Luis Felipe Stancke	49 988132017	luis.felipe.stancke@hotmail.com
Armando Correia de Mello Junior (Suplente)	Sec. Assist. Social			
Flavio Lopes Fernandes (Titular)	Sec. Des. Econ. Turismo			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Suplente)	Sec. Des. Econ. Turismo			
Rafael Floriani (Titular)	Sec. Saúde			
Claiton Camargo de Souza (Suplente)	Sec. Saúde			
Camila Cunha Leite (Titular)	Sec. Serv. Públicos e Meio Ambiente	Larinda Lumbokante	49999484205	governiamunicipal@lagos.sc.gov.br
Fabio Nazareno Pellin (Suplente)	Sec. Serv. Públicos e Meio Ambiente			
Filipe Antonio Wroblewski (Titular)	Defesa Civil			
José Ademar Waltrick (Suplente)	Defesa Civil		999693985	Jose.ademar.waltrick@gmail.com
Sérgio A. S. Todeschini (Titular)	DIRETRAN		984076509	ENGENHARIA.DIRETRAN@LAGES.SC

Nome e Cargo	DIRETRAN	Número	Outros
Ari de Assis Muniz Moraes (Suplente)	DIRETRAN		
Gilberto Ronconi (Titular)	Fund. Cultural		
Marco Antônio Sutil de Oliveira (Suplente)	Fund. Cultural		
Kleber Schmidt Silva (Titular)	PROGEM		
Maurício Debastiani (Suplente)	PROGEM		
Marcelo Bornhausen de Souza (Titular)	PM		
Eduardo Rodrigues Rosa (Suplente)	PM		
Willy João Brun Filho (Titular)	AEA	99925-5657	WJF
Jeferson Lorensset (Suplente)	AEA		
Rafael Marcos Zatta Krahl (Titular)	IAB		
Mariana Campos de Andrade (Suplente)	IAB		
Pedro Antônio Garib (Titular)	SINDUSCON	9 99770850	PAG
Giordan Heidrich (Suplente)	SINDUSCON		
Augusto Branco Fornari Sousa (Titular)	ACIL		
Camila Steffen Figueiredo Padilha (Suplente)	ACIL		
Fabiano Ventura (Titular)	CDL	49999822023	FABIANOVENTURAGMAIL.COM
Carlos Fontana (Suplente)	CDL		
Kareenn Cristina Zanella Diener (Titular)	UNIPLAC	99181082	KareennC@uniplac.com.br
Sandra Medeiros Santo (Suplente)	UNIPLAC	PS/99977-5951	Sandra Medeiros Santo
Amanda Miranda da Silva (Titular)	UNIFACVEST	4999909364	AMR

