



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

- 1 **Ata Nº 04 Reunião CMDT**
- 2 **Data:** 23/06/2022
- 3 **Horário:** 16:00 Horas
- 4 **Local:** Mercado Público de Lages

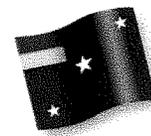
5 Aos vinte e três dias do mês de junho de 2022, as 16h16, na sala de reuniões do Mercado Público  
6 de Lages, aconteceu a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial. Fizeram-se  
7 presentes o Diretor de Urbanismo e Planejamento, Arquiteto e Urbanista Roberto Carvalho  
8 Provenzano da Secretaria de Planejamento e Obras - SPO; Kareenn Diener, Arquiteta e Urbanista,  
9 professora da Universidade do Planalto Catarinense; Luís Felipe Stancke representante da SMASH;  
10 Roberta Machado, Engenheira Civil representante da Defesa Civil; Camila Cunha Leite,  
11 representante da SESPUMA; André de Liz representante da SMASH; Rafael Floriani representante  
12 da SMS; Mariana Campos de Andrade do IAB- SC/CAU-SC; Augusto Branco Fornari Sousa,  
13 Engenheiro Civil representante da ACIL; Alisson Medeiros, representando a Secretaria de  
14 Agricultura; Pedro A. Garib, Engenheiro Civil representante do SINDUSCON; Willy Brun Filho  
15 representante da AEA; Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SPO e Danyelle Bianca  
16 Donati, Arquiteta e Urbanista da SPO.

17  
18 **Desenvolvimento do Trabalho:** o Diretor de Planejamento e Urbanismo da Secretaria de  
19 Planejamento e Obras, Arquiteto e Urbanista, Roberto Carvalho Provenzano, dá início à reunião,  
20 saudando e agradecendo a presença de todos.

21 **Item I – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial:** Roberto comenta que quando foi feito  
22 o regimento interno do conselho, não se levou a diante a questão do fundo, ele faz parte do  
23 decreto porém não está detalhado, então ainda se tem esta definição. Já havia sido feito um  
24 escopo com alguns itens a se pensar. Roberto lê o documento que fala sobre a natureza do fundo,  
25 sua finalidade e seu direcionamento de uso de recursos, e nessa condição de origem de recursos  
26 existem as multas, as outorgas onerosas que podem ter origens diferenciadas. Inclusive o  
27 Ministério Público já questionou sobre esses recursos oriundos de outorgas. Roberto acrescenta  
28 que é um documento muito importante porque é um instrumento de ordem financeira e também  
29 jurídica, que envolve também a questão dos imóveis tombados ou que poderiam ser tombados,  
30 ter essa condição de outorga onerosa em algum formato, para que de algum modo possa reverter  
31 esse valor, para que o imóvel também tenha valor comercial além de cultural. Mariana  
32 pergunta se já seria possível incluir esta questão nas alterações da lei. Roberto responde que sim,  
33 porém, antes disso é necessário criar uma conta, os parâmetros para esta conta, e quem são os  
34 imóveis passíveis de receber essa outorga. É necessário especificar tudo isso, pois existem também  
35 outros tipos de outorgas que podem ser negociadas e revertidos para o fundo, e este fundo  
36 também vai ter uma finalidade específica, conforme já está esboçado neste projeto. Estas  
37 finalidades talvez possam ser ampliadas, e este documento terá uma consulta jurídica. Ele destaca  
38 que será necessário fazer uma tabela de valores, buscar referências de modelos. Augusto  
39 comenta sobre a cidade de Blumenau, que utilizou a transferência do direito de construir com uma



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

40 periodicidade, passados alguns anos o proprietário pode vender o potencial construtivo  
41 novamente. Kareen comenta que estas são políticas que resolvem o problema de patrimônio.  
42 André comenta sobre o fundo do Diretran, que está dentro da estrutura da SPO, e pergunta se é  
43 possível haver dois fundos na mesma estrutura. Roberto responde que não. Garib comenta que é  
44 possível haver vários fundos dentro de uma mesma secretaria. Roberto cita o artigo 2º do projeto  
45 de decreto "Os recursos financeiros do FMDT serão constituídos de: "I - auxílios, subvenções,  
46 doações, dotações orçamentárias e créditos adicionais que lhe venham a ser destinados; II - receita  
47 advinda dos instrumentos de planejamento, jurídicos e urbanísticos, tributários e financeiros,  
48 instituídos no Plano Diretor e designados por lei; III - empréstimos e financiamentos contraídos  
49 por antecipação de recursos do próprio FMDT; IV - remuneração oriunda de aplicações financeiras;  
50 V - outros recursos legalmente constituídos". Então ele tem uma condição específica quanto à  
51 origem e de destino. Garib menciona que acredita que a possibilidade de a demanda maior ser  
52 pela compra de índices construtivos, pois no caso de Lages, há poucas edificações que são  
53 consideradas patrimônio histórico. Roberto concorda e afirma que mesmo assim, precisa constar  
54 no decreto. Mariana comenta que há um estudo, um levantamento arquitetônico com mais de 40  
55 (quarenta) casas em Lages. Roberto comenta que legalmente não há um acervo histórico  
56 instituído, além dos que já estão tombados e reconhecidos. Augusto menciona sobre um estudo  
57 abrangendo diversas edificações do estilo *Art Déco* e que envolve tombamento por estilo. Roberto  
58 fala que um estudo oferece uma condição de avaliação e Kareen cita exemplo de processos de  
59 tombamento, que por conta de problemas de encaminhamento jurídico, acabaram perdendo na  
60 justiça, e talvez, se a pessoa pudesse vender parte do potencial construtivo, haveria o interesse de  
61 preservar. Roberto concorda e Augusto cita o exemplo de Blumenau, onde existem construções  
62 enxaimel e todas são de construtoras, porque as construtoras as compram e passaram a deter o  
63 índice delas e a mantê-las. Roberto menciona que este é um mecanismo muito interessante que  
64 as construtoras perceberam, pois ao mesmo tempo estão contribuindo com a preservação do  
65 patrimônio. Augusto diz que antes de pensar em tombamento, deveria haver uma lei, mesmo que  
66 inicial, para que se pudesse dar um valor adicional a esses imóveis. Roberto pontua que o  
67 momento agora é de se criar o fundo e seus mecanismos, e que isso é uma outra coisa, uma  
68 decorrência do fundo, primeiro é necessário parametrizar isso, de modo financeiro e legal. Garib  
69 questiona ao Roberto se existe demanda para a utilização do coeficiente de aproveitamento  
70 máximo das construções, se vai haver mercado para isso, e cita o exemplo de Balneário Camboriú.  
71 Roberto menciona que, por enquanto, não há uma demanda expressiva, e que em Lages há várias  
72 tipologias arquitetônicas importantes, deve-se identificar isso, tipificar dentro desse estudo e aí  
73 criar os referenciais para talvez atribuir valores, e ter uma condição de patrimônio que vai além de  
74 tombar ou não tombar o imóvel. Mariana menciona que há alguns interessados em comprar  
75 índices, dispostos a investir. Roberto comenta que isso é interessante e que a possibilidade de  
76 haver essa negociação de índices, é uma maneira de tornar esses imóveis com um valor  
77 diferenciado. É importante fazer um estudo econômico para o encaminhamento deste  
78 documento. Ele diz que podemos iniciar o documento, estipular parâmetros, e se necessário, criar  
79 novos parâmetros que favoreçam o desenvolvimento de Lages. Mariana complementa que seria



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

80 um diferencial positivo para Lages. Roberto complementa que agora é necessário trabalhar no  
81 documento para poder evoluir, que já foi dado início a uma minuta e que ela foi encaminhada aos  
82 conselheiros, e possível partir disso, ou se algum conselheiro quiser, pode sugerir algum modelo  
83 diferente. Roberto ressalta a importância deste documento para completar o decreto, pergunta  
84 se mais alguém tem algo a acrescentar e sugere que, quem puder, busque referências de outros  
85 municípios, e quem tiver mais ideias ou lembrar de outros pontos para serem abordados, pode  
86 escrever no grupo do *Whatsapp*. Ele passa então, ao próximo item da pauta.

87 **II – Solicitação CRECI – SC:** Roberto menciona que o CRECI já fez parte do CMDT, mas não tem  
88 conhecimento do motivo pelo qual saíram, e que agora estão pedindo para retornar ao conselho.  
89 Roberto comenta sobre a representatividade do CRECI frente ao mercado imobiliário, em termos  
90 de conhecimento poderiam ser fonte de boas referências e informações. Garib complementa que  
91 dentro dos critérios de escolha dos representantes comunitários eles podem ser incluídos e que a  
92 ideia é interessante. Roberto menciona que para acrescentar mais uma vaga ao conselho seria  
93 necessário alterar o Plano Diretor, ou verificar se há conselheiros extrapolando o limite de faltas  
94 (3 consecutivas e 4 alternadas em 12 meses) e talvez, solicitar uma substituição. Ele cita o  
95 representante da Associação de Moradores de bairros, que tem faltado às reuniões e comenta que  
96 este será oficiado. Roberto pergunta se os conselheiros aprovam ou não o pedido do CRECI, Kareen  
97 sugere **convidá-los a participar das reuniões do conselho enquanto não se define a questão da**  
98 **vaga. Todos estão de acordo.** Roberto comenta que além disso, o CRECI também fez algumas  
99 recomendações relacionadas às emendas da lei nº 540, porém elas já estão tramitando no Poder  
100 Legislativo. Roberto passa ao próximo item da pauta.

101 **III – Convite debate:** Roberto comunica que no dia 29 de junho haverá uma audiência pública na  
102 Câmara de Vereadores de Lages, a respeito das emendas. Ele menciona que é provável que os  
103 vereadores convidem alguns técnicos para participar da conversa, então iremos debater esses  
104 assuntos técnicos que já foram estudados e analisados pelo conselho que é multidisciplinar.  
105 Mariana complementa que seria importante os vereadores de Lages receberem um treinamento  
106 ou cursinho sobre política urbana. Roberto concorda que seria interessante, e convida os  
107 conselheiros a participarem do debate, pois as emendas não são do executivo, são da cidade, já  
108 foram estudadas ao longo de anos, desde a revisão do Plano Diretor de 2018. Garib complementa  
109 que as emendas não são políticas, são técnicas. Roberto comenta que algumas coisas ficaram  
110 pendentes de serem resolvidas, além de algumas informações que foram colocadas de forma  
111 errada na revisão anterior e que agora precisaram ser corrigidas, além de dar um seguimento no  
112 desenvolvimento econômico do município. Ele volta ao item anterior da pauta, e explica que o que  
113 o CRECI está pedindo é que no terreno de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados)  
114 possam ser construídas 3 (três) unidade independentes, subdividindo o lote em unidades de  
115 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), porém a lei estadual dispõe que a área mínima é  
116 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), então foi seguida a legislação estadual.  
117 Roberto diz que uma outra solicitação do CRECI é com relação às unidades geminadas de  
118 habitação, e que esse assunto foi conversado entre a equipe técnica da SPO, pois se trata de uma



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

119 condição projetual, já que nem todo lote tem 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados),  
120 pode ser uma área maior do que isso. Ele acrescenta que o CRECI também propõe um limite de 4  
121 (quatro) unidades por lote, pois acredita-se que preocupação maior seria com a infraestrutura  
122 urbana, e que isso se resolve melhor com o projeto do que colocar uma limitação de unidades.  
123 Augusto acrescenta que, nesse caso, talvez o maior problema seria o adensamento, falta de sol,  
124 falta de ventilação, incidência maior de problemas pulmonares. Roberto fala que neste caso das  
125 habitações geminadas, os arquitetos e responsáveis pelos projetos devem tentar produzir essa  
126 habitação com a melhor qualidade de vida possível, com a melhor insolação e ventilação possível,  
127 é tudo relativo ao projeto. Ele acrescenta que, inclusive por isso, não foi posto nenhuma limitação  
128 nesse sentido na lei. Roberto explica que esta era a demanda do CRECI e passa ao próximo item  
129 da pauta.

130 **IV – Planta APP:** Roberto comenta sobre a capacitação da FECAM que aconteceu no dia 15 (quinze)  
131 de junho no Órion Parque Tecnológico, onde foi informado que o município, para fazer a gestão  
132 de suas APPS, precisa de um diagnóstico socioambiental – DSA, e que Lages nunca teve esse  
133 documento. Roberta, Camila e André mencionam o trabalho do professor Sílvio, do Centro de  
134 Ciências Agroveterinárias da Universidade Estadual de Santa Catarina (CAV/UDESC), que fez um  
135 estudo hidrológico do município. Garib sugere que o conselho faça uma recomendação ao Prefeito  
136 para fazer esse Diagnóstico Socioambiental – DSA, e no futuro implantar na Secretaria do Meio  
137 Ambiente eliminando a participação do IMA nos licenciamentos dentro da cidade, ele exemplifica  
138 que há cidades menores do que Lages que tem isso e gera recursos porque o órgão é  
139 autossustentável. Roberto comenta que a primeira parte da sugestão já está em prática, pois está  
140 se pensando em contratar um engenheiro ambiental do processo seletivo para coordenar esse  
141 DSA e que já está agendada uma reunião com o prefeito para tratar desse assunto. Roberta  
142 complementa explicando que a nova lei que foi sancionada em dezembro de 2021, os municípios  
143 podem determinar suas distâncias de APP a partir de um diagnóstico socioambiental e que esse  
144 diagnóstico faz o levantamento das áreas de risco, topografia do local, tipo de ocupação e etc.  
145 Roberto complementa que enquanto o município não tiver o DSA, será trabalhado conforme o que  
146 foi decidido na reunião anterior, também se está trabalhando em um decreto para se ter um  
147 embasamento deste processo, até ser feito o DSA e então produzir a planta definitiva das APPs.  
148 Kareen pergunta se será estipulado prazo de execução deste trabalho. Roberto responde que já  
149 existe um escopo de documento e está sendo decidido se este diagnóstico será terceirizado por  
150 meio de licitação, e considerando a extensão do trabalho demora pelo menos um ano ou um ano  
151 e meio até acontecer. André pergunta se esta situação das ligações de luz está acontecendo só em  
152 Lages e Roberto explica que é em todo o estado. Kareen pergunta se neste contexto ainda está  
153 valendo o que foi decidido na reunião anterior. Roberto responde que sim, pois ainda que de forma  
154 incipiente, a solução encontrada está ajudando a resolver o problema das religações de energia  
155 elétrica. Roberto explica que esta era a pauta e pergunta se alguém tem algum outro assunto a  
156 tratar dentro dos assuntos gerais. André acrescenta sobre a situação dessas famílias que estão  
157 sem energia elétrica, e que esse decreto é muito necessário, pois é uma situação delicada. Roberto  
158 concorda, explica que infelizmente essas famílias são as primeiras a serem prejudicadas e, além



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

159 disso, há também empreendedores próximos a Avenida Carahá que estão esbarrando nesta  
160 questão jurídica. Roberto agradece a presença de todos.

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

162

163 Eu, Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da Secretaria de Planejamento e Obras de Lages,  
164 redijo a presente ata.

165

166 Roberto Carvalho Provenzano Diretor de Urbanismo e Planejamento, Arquiteto e Urbanista da  
167 Secretaria de Planejamento e Obras - SPO;

168

169 Kareenn Diener, Arquiteta e Urbanista, professora da Universidade do Planalto Catarinense;

170

171 Luís Felipe Stancke representante da SMASH; *Luís Felipe Stancke*

172

173 Roberta Machado, Engenheira Civil representante da Defesa Civil; *Roberta Machado*

174

175 Camila Cunha Leite, representante da SESPUMA; *Camila Cunha Leite*

176

177 André de Liz representante da SMASH;

178

179 Rafael Floriani representante da SMS;

180

181 Mariana Campos de Andrade do IAB- SC/CAU-SC; *Mariana Campos de Andrade*

182

183 Augusto Branco Fornari Sousa, Engenheiro Civil representante da ACIL;

184

185 Alisson Medeiros, representando a Secretaria de Agricultura; *Alisson Medeiros*

186

187 Pedro A. Garib, Engenheiro Civil representante do SINDUSCON;

188

189 Willy Brun Filho representante da AEA;

190

191 Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SPO; *Evelin W. Bender*

192

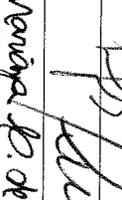
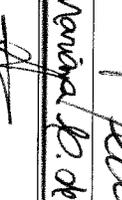
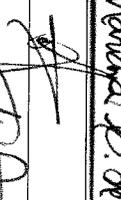
193 Danyelle Bianca Donati, Arquiteta e Urbanista da SPO. *Danyelle Donati*

### Lista de Presença

Reunião: CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)

Horário: 16:00 HORAS      Data: 23/06/2022

Local: Mercado Público - Lages

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	FONE	E-MAIL
Camilla Lumbo Leato	SESPUNA		49 999494285	guaracia - ambiental@lages.mg.gov.br
Carla de Sá Padole	SASH		(49) 368192276	andrei.padole@segr.gmail.com
Roberta Madruga	Dopracom		49-333388191	webstam.madruga@do7mail.com
LUIS FELIPE STAVKE	SMASH		49 988132013	luis.felipe.stavke@hotmail.com
Pedro Aurelio Garib	SINDUSCO		999776850	aug garib @ gmail . com
MARIANA C. DE ANDRADE	IAB/CAUSE		49 99908-3687	MARIANADESIGN@GMAIL.COM
Augusto B F Sousa	ACIL		49 999 772513	AUGUSTO@FORNARI50054.COM.BR
Allison Medeiros	Sec. Agricultura		(49) 39310 6534	sim.agricultura@lages.mg.gov.br
WILLIAMS BRUN F	ATEA		988255657	
Estelir Floriani	SMS		999123397	estelir.floriani@sema.lages.mg.gov.br