



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

1 **Ata Nº 05 Reunião CMDT**

2 **Data:** 21/07/2022

3 **Horário:** 16:00 Horas

4 **Local:** Mercado Público de Lages

5 Aos vinte e um dias do mês de julho de 2022, as 16h20, na sala de reuniões do Mercado Público
6 de Lages, aconteceu a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial. Fizeram-se
7 presentes o Executivo de Planejamento, Arquiteto e Urbanista Roberto Carvalho Provenzano da
8 Secretaria de Planejamento e Obras - SPO; Raquel Valério de Souza; Kareenn Diener, Arquiteta e
9 Urbanista, professora da Universidade do Planalto Catarinense; Luís Felipe Stancke representante
10 da SMASH; Roberta Machado, Engenheira Civil representante da Defesa Civil; Camila Cunha Leite,
11 representante da SESPUMA; Mariana Campos de Andrade do IAB- SC/CAU-SC; Augusto Branco
12 Fornari Sousa, Engenheiro Civil representante da ACIL; Alisson Medeiros, representando a
13 Secretaria de Agricultura; Gilberto Ronconi, representante da Fundação Cultural; Camila
14 Figueiredo, representante da Acil; Fabiano Ventura dos Santos, representante da CDL; Jorge
15 Diener; Nilton Rogério; Volsiú Waltrick da Associação Serrana dos Deficientes Físicos, Evelin
16 Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SPO e Danyelle Bianca Donati, Arquiteta e Urbanista da
17 SPO.

18
19 **Desenvolvimento do Trabalho:** o Diretor de Planejamento e Urbanismo da Secretaria de
20 Planejamento e Obras, Arquiteto e Urbanista, Roberto Carvalho Provenzano, dá início à reunião,
21 saudando e agradecendo a presença de todos. Comenta que as propostas de emendas à Lei nº 523
22 (quinhentos e vinte e três) de vinte e dois de agosto de dois mil e dezoito, foram aprovadas pela
23 Câmara Municipal de Vereadores e serão sancionadas pelo prefeito. Ele também acrescenta que
24 a segunda notícia é de que a reforma administrativa municipal também foi aprovada, e agora a
25 Secretaria de Planejamento será separada da Secretaria de Obras e passará a se chamar
26 "Secretaria de Planejamento e Mobilidade", e inclusive já está se trabalhando bastante neste
27 documento do Plano de Mobilidade, e organizando as consultas populares nos bairros de Lages.
28 Em seguida Roberto passa ao primeiro item da pauta.

29 **Item I.I – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, FMDT – Outorga Onerosa do Direito**
30 **de Construir:** Roberto comenta que dentre as definições que precisam constar no decreto do
31 fundo está a origem dos recursos, e um deles é a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC,
32 um dos primeiros passos é parametrizar o documento para que tenha validade e possa atender a
33 demanda. Ele explica que, como não havendo este fundo, foi criada em 2018 (dois mil e dezoito)
34 a lei nº 530 (quinhentos e trinta), e em 2021 (dois mil e vinte e um) foi editada a lei nº 588
35 (quinhentos e oitenta e oito), com vigência de um ano, e que ambas funcionam como uma forma
36 de outorga onerosa. Ele destaca que este formato de documento deverá definir qual é a origem
37 do recurso, se é de imóveis tombados ou se é por compra de índices, por exemplo, por isso foi
38 encaminhado aos conselheiros via *whatsapp*, e também por e-mail, um material que a equipe
39 técnica da SPO montou com base em algumas pesquisas. Ele diz que agora precisa-se trabalhar a



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

40 partir disso e que, por ser um documento que envolve valores e propriedade privada é complexo,
41 e ao buscar referências de outras cidades, tem se encontrado alguns exemplos que utilizam o CUB
42 (Custo Unitário Básico da Construção Civil), plantas de valores e fatores multiplicativos. Raquel
43 pergunta se as situações onde o coeficiente básico pode ser ultrapassado incluem as APPs e as
44 áreas de Proteção Ambiental. Roberto explica que não, nessas situações o coeficiente básico não
45 pode ser ultrapassado. Volsiú pergunta se no caso da outorga, a utilização maior seria em relação
46 aos imóveis tombados. Roberto responde que sim, e em todas as cidades que utilizam a outorga
47 há alguma previsão para esses imóveis tombados, por isso é importante pensar e definir como
48 atribuir valor, até porque muitas vezes, as construções antigas estão em terrenos grandes.
49 Mariana comenta sobre a cartilha que a professora Lilian fez, houve uma exposição no Colégio
50 Rosa a respeito desse estudo da relação de importância de algumas edificações do Centro, e a
51 ideia da vereadora Katsumi é fazer um seminário na Câmara de Vereadores com a presença de
52 alguns profissionais da área, para falar a respeito disso. Roberto comenta que esta iniciativa é
53 ótima, pois quanto mais informações houverem, mais completo será o documento do FMDT. Há
54 vários modelos a serem seguidos, no que diz respeito a empreender em imóveis antigos com
55 interesse cultural para o município. Ele menciona que, inclusive, pode acontecer de a degradação
56 do imóvel ser tão grande que ele perde as características que deveriam ser preservadas. Em alguns
57 casos que acontecem aqui no estado, preserva-se as fachadas e empreende-se no imóvel. Mariana
58 complementa que em Portugal também se faz muito isso. Kareen comenta sobre os laudos de
59 avaliação, ela diz que há uma discrepância grande no valor venal de mercado estabelecido por
60 alguns laudos e os laudos feitos pela própria prefeitura, por isso o modo de cálculo destes laudos
61 devem ser especificado no documento do fundo, principalmente porque em Lages há uma
62 oscilação grande nos valores imobiliários. Roberto concorda e diz que por isso é tão importante
63 haver uma parametrização e especificar o que pode e o que não pode ser feito. Kareen acrescenta
64 que, quanto ao valor de interesse social, é necessário analisar e pensar nos interesses específicos
65 da cidade. Augusto fala sobre a planta de valores, e que talvez uma maneira de simplificar o
66 processo seria utilizar algum índice oficial utilizado por instituições vinculadas ao ramo da
67 construção civil. Ele acrescenta que o volume de trabalho para desenvolver essa planta de valores
68 é bastante extenso, até mesmo para cidades pequenas. Roberto diz que esta questão da outorga
69 está sendo conversada e justamente por esse motivo se está buscando informação e modelos, e
70 que inclusive a presença do CRECI - SC (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de SC) seria
71 muito importante, e que eles foram convidados a participar da reunião. Ele apresenta o slide que
72 fala sobre os métodos de cálculo e convida Evelin para auxiliar na explicação. Ela diz que o Método
73 do Terreno Virtual é uma recomendação do Ministério das Cidades e é um dos mais utilizados,
74 juntamente com a planta de valores e o CUB. Ela e Roberto explicam com exemplos, que o valor
75 da outorga é calculado com base nos seguintes dados: área do terreno, coeficiente básico, valor
76 do terreno por metro quadrado e coeficiente máximo. O terreno virtual diz respeito ao terreno
77 idêntico ao terreno em condições originais, que seria necessário para acomodar a metragem
78 quadrada adicional da construção. Essa área é calculada dividindo-se a metragem adicional pelo
79 coeficiente de aproveitamento básico, considera-se também que o valor do terreno virtual é igual

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

80 a valorização que o terreno passará a ter com o potencial construtivo adicional. Então multiplica-
81 se a área do terreno virtual pelo valor do m² (metro quadrado) do terreno, e a contrapartida a ser
82 prestada pelo beneficiário seria o valor do terreno dividido pelo CA básico. Kareen comenta que
83 este método é bastante lógico. Raquel pergunta quem define o CA básico. Roberto responde que
84 é o Plano Diretor. Kareen comenta sobre acrescentar as especificidades de cada zona, Roberto diz
85 que a questão é o valor do metro quadrado do terreno que recai sobre a planta de valores, e
86 Danyelle complementa que alguns municípios estabelecem parâmetros específicos para cada
87 zona. Roberto comenta que em algum momento a administração municipal deverá desenvolver
88 esta planta de valores. Kareen complementa que o documento do fundo deve especificar o
89 método de avaliação. Sérgio pergunta se a outorga será aplicada somente em edificações novas
90 ou também nas existentes. Roberto explica que este aspecto também precisa ser decidido, porque
91 a outorga, normalmente acontece em imóveis tombados, e há também a questão dos índices que
92 podem ser comprados desde que estejam dentro do limite legal, e que a outorga de construções
93 existentes é a Lei nº 588, que tem um prazo de validade. Ele acrescenta que talvez por isso, poderia
94 ser pensado em um modelo de outorga onerosa também para regularização, para que não seja
95 necessário haver essas leis pontuais. Mariana menciona a situação de alguns moradores da Cohab
96 que querem vender os terrenos e não conseguem porque o cartório exige que as áreas ampliadas
97 sejam regularizadas. Roberto concorda e menciona que no bairro Petrópolis também acontece
98 muito isso, e essas edificações ficam por muito tempo irregulares, o que é um problema sério e
99 que também é de ordem social, além de técnico. Kareen sugere que estas situações sejam
100 abordadas em dois momentos diferentes, pois as especificidades de um processo de regularização
101 são tão complexas que talvez nesse momento não caberiam dentro do decreto do fundo e da
102 outorga. Roberto concorda e diz que o importante agora é seguir esta direção e produzir um
103 documento que seja positivo para a cidade. Roberto passa ao próximo slide que fala sobre os
104 fatores, e Evelin explica que juntamente com a fórmula do terreno virtual podem ser
105 acrescentados fatores específicos para cada situação do município, fatores de localização e etc.
106 Ela mostra uma tabela contendo vários exemplos de aplicação. No slide seguinte é apresentado o
107 exemplo de Balneário Camboriú, que utiliza fatores específicos para cada zoneamento para poder
108 fazer o cálculo da contrapartida. Em seguida eles mostram o exemplo de Chapecó, que aplica
109 percentuais relativos ao CUB/SC (Custo Unitário Básico de Edificações Residenciais, Comerciais e
110 Industriais do Estado de Santa Catarina) e estes percentuais estão de acordo com o zoneamento
111 da cidade. Em seguida Evelin explica que também é possível especificar as condições de
112 pagamento da outorga, que em Balneário Camboriú cobra-se 30% (trinta por cento) do valor no
113 momento da expedição do alvará de construção e 70% (setenta por cento) dividido em parcelas
114 iguais em até 24 (vinte e quatro) meses, com aplicação de multa e correção monetária, e é
115 necessário quitação do valor integral da contrapartida para obtenção do habite-se. Roberto
116 menciona que no caso de Lages há a moeda municipal UFML – Unidade Financeira Monetária de
117 Lages. Em seguida Evelin passa ao próximo slide e explica que além de todos os fatores e métodos
118 de cálculo, também é possível especificar alguns casos passíveis de isenção na aplicação da
119 outorga, se for do interesse do município. Roberto comenta que a destinação dos recursos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

120 também será especificada, e de acordo com o que consta no Plano Diretor, 50% (cinquenta por
121 cento) dos recursos do fundo, obrigatoriamente precisam ser investidos em alguns itens
122 específicos para a melhoria da cidade e que o fundo pode ser uma ótima fonte de recursos para o
123 município. Em seguida Evelin passa ao próximo slide que se refere à Transferência do Direito de
124 Construir.

125 **I.II- Transferência do Direito de Construir:** Roberto explica que a transferência do Direito de
126 Construir também entra no escopo do fundo. Evelin lê a apresentação “A Transferência do Direito
127 de Construir confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial
128 construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário. Deve ser utilizada, portanto, em
129 áreas que o Poder Público tenha, por qualquer motivo, interesse em manter com baixa densidade.
130 Obviamente, as áreas que podem receber o potencial construtivo devem ser aquelas em que a
131 densificação seja desejável ou, ao menos, tolerável. Um exemplo são aquelas áreas que, por
132 imposição da necessidade de preservação ambiental ou do Patrimônio Histórico, devem ter seu
133 potencial construtivo limitado. Nesses casos, a Transferência do Direito de Construir atua como
134 um fator de amenização da pressão imobiliária nos terrenos.” Em seguida ela mostra uma fórmula
135 de cálculo. Danyelle complementa que em alguns casos a transferência também pode ser utilizada
136 como contrapartida do próprio município em substituição de alguma indenização, por exemplo.
137 Kareen pergunta o que a secretaria, nesse momento, precisa por parte do conselho. Roberto
138 explica que este conteúdo foi apresentado na reunião para alinhar o conselho a respeito do tema,
139 até porque o conselho é um grupo eclético e este é um assunto complexo que precisa ser
140 desenvolvido de forma bem embasada e fundamentada, com base em referências. Fabiano
141 complementa que é um documento muito importante, e que pode dar viabilidade para alguns
142 empreendimentos, pois de certo modo o Plano Diretor é restritivo em relação aos índices
143 construtivos e para a cidade isso pode ser positivo para aproveitar a infraestrutura urbana já
144 existente, pois será permitido uma verticalização maior. Roberto afirma que é de se pensar
145 também onde a outorga pode funcionar, que não pode ser de modo indiscriminado. Ele diz que a
146 partir de agora o documento será detalhado e os conselheiros que tiverem mais alguma coisa a
147 contribuir, principalmente o Sinduscon, a Acil e as demais entidades mais voltadas ao mercado,
148 para alinharmos os interesses de acordo com o que se quer para a cidade. Fabiano se coloca à
149 disposição do conselho para colaborar e avançar com a proposta do documento. Roberto
150 agradece.

151 **II - Assuntos gerais:** Jorge comenta que a representação da União das Associação dos Moradores
152 não possui suplente no CMDT, e como ele é presidente de uma associação de moradores,
153 conversou com o Sr. José Cardoso (atual presidente da União), e se colocou à disposição para
154 assumir a vaga de suplente. Roberto concorda e sugere que Jorge formalize a iniciativa por meio
155 de um ofício. Volsiú apresenta a Cartilha PCD – Pessoa Com Deficiência, ele comenta sobre a
156 participação do conselho no desenvolvimento da cartilha juntamente com outras entidades como
157 Acil, Câmara de Vereadores, CDL, foi realizada uma discussão para propor essa melhoria da lei que
158 havia sido sancionada em 2001 (dois mil e um), que se referia à questão das calçadas. Ele comenta



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE

159 que além disso havia um TAC de 2019 (dois mil e dezenove) no ministério público, pois havia uma
160 necessidade de se fazer um trabalho de conscientização junto à comunidade e aos órgãos
161 representativos de classe da construção civil. Ele diz que hoje a cartilha é uma realidade, que está
162 disponível em PDF no site da prefeitura, ela está formatada nas 4 (quatro) linguagens, escrita,
163 audiovisual, libras e transcrição em braile. Volsiú explica que acessando o site da prefeitura é
164 possível ter acesso à lei que foi promulgada em dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um), que é a
165 lei nº 4549 (quatro mil quinhentos e quarenta e nove), que dispõe sobre as calçadas. Roberto
166 salienta que este material está disponibilizado no site e que as cartilhas impressas serão
167 distribuídas nas universidades e nas entidades de classe.

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

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

171

172 Roberto Carvalho Provenzano, Executivo de Planejamento, Arquiteto e Urbanista da Secretaria de
173 Planejamento e Obras - SPO;

174

175 Raquel Valério de Souza, ^{geóloga} ~~Arquiteta e Urbanista~~, professora da UDESC;

176

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

178

179 Luís Felipe Stancke representante da SMASH;

180

181 Roberta Machado, Engenheira Civil representante da Defesa Civil;

182

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

184

185 Mariana Campos de Andrade do IAB- SC/CAU-SC;

186

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

188

189 Alisson Medeiros, representando a Secretaria de Agricultura;

190

191 Gilberto Ronconi, representante da Fundação Cultural;

192

193 Camila Figueiredo, representante da Acil; *CF*

194

195 Fabiano Ventura dos Santos, representante da CDL; *Fabiano V. dos Santos*

196

197 Jorge Diener; *ED* *J*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E MOBILIDADE



- 198
199 Nilton Rogério;
200
201 Volsiú Waltrick da Associação Serrana dos Deficientes Físicos;
202
203 Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SPO;
204
205 Danyelle Bianca Donati, Arquiteta e Urbanista da SPO.

Sérgio Rogeschini

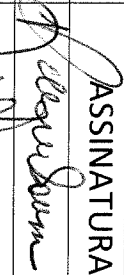
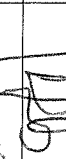









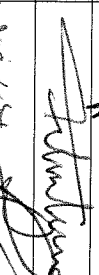



R. D. H.

Lista de Presença

Reunião: CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)

Horário: 16:00 HORAS Data: 21/07/2022

Local: Mercado Público - Lages

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	FONE	E-MAIL
Reguel Roberto	URSC		49-999693394	reguel.roberto@ursc.br
Luís Felipe Grande	GMASH		49 988132012	luizfelipegrande@hotmail.com
Roberto C. Romero	Unidade		991820802	roberto@gloria.com.br
Nilton Roberto de Souza	empres		49.991538635	nilton@entop.com.br
ROSENI C. PIRELLA	SPO		49.935912589	—
MARIANA CAMPOS DE ANDRADE	IAB/CAU-SC		49 99328-3629	MARIANACAMPOS@GMAIL.COM
Camilla Fumdo Leite	SESPUN A		49999484285	gersona-ombrinhal@lagosmg.gov.br
SERGIO D.S. TORRESIM	PRETAM		984096505	—
Roberta Inoueado	Opina civil		49.989388181	roberta@inoueado.com.br
Augusto B. Fontini Souza	ACIL		49-999772513	AUGUSTO@FONTINISOUZA.COM.BR
Alisson Medeiros	Sec. Agricultura		(49) 98960-6534	sim.agricultura@lagos.sc.gov.br
GILBERTO RAVONI	FUND. CULTURAL		99155-0041	gilberto@lagos.sc.gov.br
CAMILA FIGUEIREDO	ACIL		49 99193-0790	contato@stato.com.br
FABIANO VENTURA DOS SANTOS	CDL		49 9998220023	EXPERT@XENARIA@GMAIL.COM
SERGIO A. BIELEN	ASS. MARIANAS POR SERVICI		49 9333660099	SERGIO@SERVICI.COM.BR