



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

- 1 **Ata Nº 06 Reunião CMDT**
- 2 **Data:** 01/09/2022
- 3 **Horário:** 16:00 Horas
- 4 **Local:** Mercado Público de Lages

5 Ao primeiro dia do mês de setembro 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 Mobilidade Urbana - SEPLAM; Raquel Valério de Souza, professora
9 representante da UDESC; Kareenn Diener, Arquiteta e Urbanista, professora da Universidade do
10 Planalto Catarinense; Luís Felipe Stancke representante da SMASH; Camila Cunha Leite,
11 representante da SESPUMA; Camila Figueiredo, Arquiteta e Urbanista, representante da ACIL;
12 Juliana Ferronato representando a Secretaria de Agricultura e Pesca; Amanda Miranda Silva,
13 representante da UNIFACVEST; Sérgio Todeschini, Engenheiro de Trânsito, representante da
14 Diretran; Camila Figueiredo, representante da Acil; Flávio Fernandes, Representante da Secretaria
15 de Desenvolvimento Econômico e Turismo; Renata Klein, representante da Secretaria de
16 Desenvolvimento Econômico e Turismo; Pedro Antônio Garib, Engenheiro Arquiteto,
17 representante do Sinduscon; Willy Brun Filho, representante da AEA; Eduardo Rodrigues Rosa,
18 representante da PMSC; Fabiano Ventura dos Santos, representante da CDL; André de Liz Padilha,
19 Representante da Sec. De Habitação; Rafael Floriani, representante da Secretaria Municipal de
20 Saúde; Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SEPLAM e Danyelle Bianca Donati,
21 Arquiteta e Urbanista da SEPLAM.

22
23 **Desenvolvimento do Trabalho:** o executivo de Planejamento e Urbanismo da Secretaria de
24 Planejamento e Mobilidade Urbana , Arquiteto e Urbanista, Roberto Carvalho Provenzano, dá
25 início à reunião, saudando e agradecendo a presença de todos. Comenta que houve alguns pedidos
26 de substituição na representação dos conselhos e que eles serão encaminhados ao gabinete para
27 que isso seja oficializado. Evelin lê os pedidos de substituição e pede que, se mais alguma entidade
28 tiver interesse em solicitar substituição, encaminhe o pedido à Secretaria de Planejamento e
29 Mobilidade Urbana, até a próxima semana. Roberto e Evelin dão boas-vindas aos novos membros
30 e passam ao primeiro item da pauta.

31 **Item I.I – Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, FMDT – Outorga Onerosa do Direito**
32 **de Construir:** As Arquitetas Evelin e Danyelle iniciam a apresentação dos slides enfatizando que
33 está sendo tratado, na verdade, a respeito de quatro situações distintas que são: a Outorga
34 Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir para Fins Institucionais, a
35 Transferência do Direito de Construir para Fins de Preservação e a Regularização de Edificações.
36 Elas explicam que cada uma delas têm suas especificidades, mas todas estão relacionadas ao
37 Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT. Em seguida Evelin explica sobre a
38 fórmula de cálculo adotada para cálculo da contrapartida financeira (CF), que seria com base na
39 Área Construída Computável Excedente (ACE): “correspondente ao total da área computável, em



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

40 metragem quadrada (m²), que extrapola o índice básico do coeficiente de aproveitamento até que
41 se atinja o coeficiente máximo. Ela acrescenta que multiplicando-se este valor pelo CUB (Custo
42 Unitário Básico de Santa Catarina) seria possível chegar no valor da CF em reais. Ela comenta que
43 Jorge enviou sua sugestão de aplicar a esta fórmula de cálculo, alguns Índices Territoriais
44 diferenciados para cada bairro, e que, conversando com alguns técnicos da SEPLAM, surgiu a
45 dúvida se a aplicação deste IT seria realmente necessária, já que o Plano Diretor de Lages já prevê
46 Índices de Aproveitamento diferenciados para cada zona. Fabiano e Kareen comentam que sim,
47 porque o CUB, ao ser aplicado em regiões centrais tem uma valorização maior do que ao ser
48 aplicado em bairros mais distantes do Centro, por exemplo. Fabiano também acrescenta que usar
49 somente o CUB e a ACE, se estaria obtendo, na verdade o custo da construção excedente. Roberto,
50 Danyelle e Evelin concordam, e dizem que deverá ser considerado, então, IT diferenciados para
51 cada contexto de bairro. Evelin explica, de modo resumido, que a estrutura e o conteúdo da minuta
52 do decreto não foi modificado e que permanece de acordo com o que já foi apresentado na
53 reunião anterior, estão sendo abordados na pauta os aspectos que ainda estavam em aberto. Ela
54 passa ao próximo item da pauta.

55 **Item I.II - Transferência do Direito de Construir para Fins Institucionais:** Evelin passa a palavra à
56 Danyelle. Ela lê o conteúdo da apresentação e explica sobre a fórmula adotada que se baseia em:
57 “1 – Transferência do Potencial Construtivo (TPC); 2 – Potencial Construtivo a ser Transferido
58 (PCT); 3– Área de Interesse do Município (AI); 4 – Coeficiente de Aproveitamento (CA); 5 – Valor
59 do Terreno Cedente (VTC); 6 – Valor do Terreno que recebe a Transferência (VTT)”. Ela explica que
60 para fins de cálculo são utilizadas, nesse caso, duas fórmulas: “ $PCT = 1,3 \times AI \times CA$ e $TPC = PCT/VTT$
61 $\times VTC$ ”. E passa ao próximo assunto da pauta.

62 **Item I.III – Transferência do direito de construir para fins de preservação:** Danyelle continua a
63 explicação por meio do slide. Ela apresenta e explica a fórmula de cálculo que consiste em:

64 “1 – Potencial Construtivo a ser Transferido (PCT); 2 – Área de Preservação do Patrimônio Histórico
65 e Cultural (APC); 3 – Coeficiente de Aproveitamento Básico do entorno do patrimônio (CAE) –
66 Anexo V PDDT; 4 – Coeficiente de Majoração (CM). $PCT = (APC \times CAE) \times CM$ ”. Ela explica que
67 pensou-se em adotar dois coeficientes de majoração diferenciados, o de 1,30 para os imóveis que
68 mantiverem suas características internas e externas, e 1,15 para os imóveis que mantiverem suas
69 características externas.

70 **Item I.IV – Regularização de edificações:** Evelin explica que na reunião passada havia sido
71 conversado sobre manter uma lei específica para regularização de edificações, que no caso hoje,
72 é a Lei 588 de 28.07.2021 (vinte e oito de julho de dois mil e vinte e um). No entanto, conversando
73 com outros profissionais da SEPLAM, chegou-se à conclusão de que o mais adequado seria incluir
74 a questão da regularização de edificações no decreto do FMDT, já que o valor das multas oriundas
75 do processo de regularização também deveria ser destinado ao mesmo fundo, assim como é feito
76 em outros municípios. Danyelle apresenta a fórmula de cálculo prevista na Lei 588: “ $V(r) =$ valor
77 da regularização (R\$); $V = 20\%$ do valor da UFML vigente (R\$/m²); $A_i =$ Área correspondente à



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



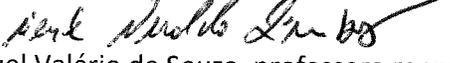
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

78 irregularidade (m²); I = Gravidade da infração. $V(r) = V \times A_i \times I$. Fabiano comenta a respeito da
79 importância de definir um limite de tempo para que as edificações sejam regularizadas para não
80 desrespeitar o Plano Diretor. Roberto, Danyelle e Evelin concordam. Fabiano também sugere que
81 talvez a porcentagem estipulada para a destinação dos recursos do fundo seja revista, pois hoje
82 está em "50% para o reaparelhamento da SEPLAM, como a compra de equipamentos, móveis,
83 software e afins, 15% para capacitação profissional de servidores devidamente lotados na SEPLAM
84 e 35% para obras urbanas voltadas ao bem comum da sociedade", e como ainda não se tem uma
85 ideia dos valores que serão arrecadados, talvez 50% para reaparelhamento e equipamentos
86 represente uma quantia muito alta. Roberto concorda, e diz que este ponto deve ser repensado.
87 Garib sugere que parte dos recursos arrecadados sejam aplicado para obras e melhorias de
88 infraestrutura e equipamentos públicos no entorno imediato do terreno onde está sendo aplicada
89 a outorga onerosa do direito de construir.

90 Por fim, deu se por encerrada a reunião.

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

93 Roberto Carvalho Provenzano, Executivo de Planejamento, Arquiteto e Urbanista da Secretaria de
94 Planejamento e Mobilidade Urbana - SEPLAM;

95 
96 Raquel Valério de Souza, professora representante da UDESC;

97 
98 Kareenn Diener, Arquiteta e Urbanista, professora da Universidade do Planalto Catarinense;

99 
100 Luís Felipe Starcke representante da SMASH;

101
102 Camila Cunha Leite, representante da SESPUMA; 

103
104 Camila Figueiredo, Arquiteta e Urbanista, representante da ACIL;

105
106 Juliana Ferronato representando a Secretaria de Agricultura e Pesca;

107
108 Amanda Miranda Silva, representante da UNIFACVEST;

109
110 Sérgio Todeschini, Engenheiro de Trânsito, representante da Diretran; 

111
112 Camila Figueiredo, representante da Acil;

113
114 Flávio Fernandes, Representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo;

115
116 Renata Klein, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA



117

118 Pedro Antônio Garib, Engenheiro Arquiteto, representante do Sinduscon;

119

120 Willy Brun Filho, representante da AEA;

121 Eduardo Rodrigues Rosa, representante da PMSC;

122

123 Fabiano Ventura dos Santos, representante da CDL;

124

125 André de Liz Padilha, Representante da Sec. De Habitação;

126

127 Rafael Floriani, representante da Secretaria Municipal de Saúde;

128

129 Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da SEPLAM;

130

131 Danyelle Bianca Donati, Arquiteta e Urbanista da SEPLAM.

Lista de Presença

Reunião: CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (CMDT)

Horário: 16:00 HORAS Data: 01/09/2022

Local: Mercado Público - Lages

NOME	ENTIDADE	ASSINATURA	FONE	E-MAIL
Seágio A. J. Tresschinski	DIACETRAM		984046509	
Ammanda Miranda Silva UNIFACVEST			(49) 99909-3642	prof.amanda.miranda@unifacvest.edu.br
Marcelo P. Z. Bonar	Unipeloc		99182082	marceloz@unipeloc.com.br
Feliciane Eleonora	Surfoteca		998097077	feliciane@surfoteca.com.br
Romulo Lumbo Lardo	SESP/UA		999484285	romulo@sepsua.com.br
Fabiano Venusa dos Santos	CDL		999822023	fabiano@cdl.com.br
Albino Sumendur	Soc. Dan. Sum. Tur.		(49) 99911-6100	albino@sumendur.com.br
Denata Klein	Assoc. Da Esc. Tur.		(49) 99189-4765	denata.klein@gmail.com
Pedro Alberto Sobis	EMBUSCO		999770850	pedro@embusco.com
WILLY S. BRUN FILHO	A.Z.A		99925-5657	willybrun@gmail.com
EDUARDO RODRIGUES ROSA	PMSC		99175-7320	eduardo@pm.sc.gov.br
LUIS FELIPE STAUKE	SMAS		988132017	luis@smas.com.br
Angela de Souza Silva	Coarctivas		30197466	angela@coarctivas.com.br
Paulo F. Legrand	QMS		999123992	paulo@qms.com.br
Rogério Valente Sobis	UNESC		999649394	rogério@unesc.com.br
Camilla Figueiredo	ACIL		99193-0990	camilla@acil.com.br