



ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

– **CDM**- Ao dia vinte e sete do mês de julho do ano de dois mil e vinte e três, as quatorze horas, de forma presencial no Auditório da Cobertura do Centro Comercial Tordesilhas, localizado na Avenida Colombo Machado Sales, n. 145, Centro- Laguna/SC, verificado quórum suficiente para abertura dos trabalhos, conforme lista de presença, o Presidente deu início a Sessão Ordinária do Conselho de Desenvolvimento do Município de Laguna, tendo por Presidente o Sr. Olinir Borba Passos e Secretária Adoc Rafaela Nunes Cândido Monteiro, aberta a sessão, o Presidente agradece a presença de todos e informa que iniciaria a plenária pela avaliação dos processos administrativos e após serão dirimidos os assuntos gerais. Passa a palavra ao Secretário Zenon para que inicie a apresentação dos processos: O **Processo Administrativo- 5.231/2023- Requerente Rodolfo Michels Godinho**- Trata-se de regularização de residência unifamiliar e conforme consulta prévia o imóvel está inserido na zona SESC3 onde o uso para habitação unifamiliar é **permissível**, o presidente Olinir Borba Passos, coloca em discussão para que o processo seja **RETIRADO DE PAUTA** em vista não ter elementos no processo que identifique a data da construção, sendo, **APROVADO POR UNANIMIDADE** o parecer da Câmara Técnica. O segundo **Processo Administrativo- 5.668/2023- Requerente Koch Empreendimento Imobiliários**- Trata-se de implantação de empreendimento Komprão Atacadista, o conselheiro Zenon iniciou sua apresentação, fazendo leitura da ata da reunião da Câmara Técnica do EIV que ocorreu na data de 27 julho de 2023, as 10h, na sala de reuniões da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, cuja análise do processo, restou que a maioria decidiu por retirar de pauta, para que fosse definido as medidas compensatórias e melhorias das medidas mitigadoras. O conselheiro Roberto de Bem, informa que no local da obra, já ocorreram muitos acidentes, inclusive óbitos, e que ainda, a drenagem do local não é adequada, ocorrendo um asfalto na área reduziria a taxa de permeabilidade podendo gerar mais alagamentos, e que um trevo alemão no local não resolveria o problema em questão, ainda, que existem outras formas de serem resolvidas e contrapartidas que o município pode oferecer para que resolva os problemas na área. Roberto apresentou o projeto elaborado pelo Koch, que a entrada e saída do mercado atacadista trancaria todo o fluxo de trânsito, que na alta temporada seria inviável transitar no local. O conselheiro Helder questionou se o empreendimento foi aprovado pelo EIV na SEPLAN, o presidente informou que sim, então o questionamento foi de que se foi aprovado pela Secretaria de Planejamento, qual o motivo da negativa do CDM. Leandro perguntou se o EIV sendo negado pelo CDM interrompe a implantação do Koch, o presidente informou que sim, o mesmo conselheiro então pediu para mostrar novamente o projeto para ver o motivo da negativa. Ainda, foi informado que não tem uma medida compensatória vista como suficiente, foi feita a leitura a análise técnica do EIV feita pela SEPLAN. Leandro não entende o motivo de negar o processo. **COLOCADO EM VOTAÇÃO O PARECER DA CÂMARA TÉCNICA, APROVADO POR MAIORIA.** O terceiro **Processo Administrativo- 5.244/2023- Requerente Gil Hungaretti Neto** – Trata-se de implantação do Empreendimento Laguna Sunset Residence, este foi retirado de pauta da reunião da Câmara Técnica de EIV que ocorreu na data de 27 julho de 2023, as 10h, na Secretaria de Desenvolvimento Econômico, pelo tempo insuficiente a Câmara Técnica para análise do processo, podendo este processo, ser prejudicado pelo pouco estudo por

parte dos conselheiros, ainda, o prazo para início da execução do projeto da empresa é apenas em 2024, tendo o CDM tempo para analisar com precisão. Gil iniciou sua fala falando acerca dos seus processos que ficam parados, e que um projeto levou 935 dias para análise e aprovação, o conselheiro Zenon informou que quando o processo está dentro dos trâmites legais e com todos os documentos anexados, é aprovado com celeridade. **COLOCADO EM VOTAÇÃO O PARECER DA CÂMARA TÉCNICA, APROVADO POR MAIORIA.** O quarto **Processo Administrativo- 7.392/2023- Requerente IBBIO Engenharia Ambiental LTDA** – Trata-se de implantação de carcinicultura, no Bairro Santa Marta Pequena. O presidente informou que a atividade não é prevista no anexo 14 da LEI 1658/2013, ("DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL DE LAGUNA, REVOGANDO A LEI Nº 4, DE 06 DE MARÇO DE 1979, BEM COMO SUAS ALTERAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"), porém, não é proibido, portanto, sugeriu a aprovação, **COLOCADO EM VOTAÇÃO, APROVADO POR MAIORIA.** O quinto **Processo Administrativo- 3.969/2023- Requerente Pedro Piuck Zanini** – Trata-se de pedido de Aprovação de construção de um galpão no Canto da Lagoa. Conforme consulta prévia o imóvel está situado na zona SEF Setor Especial do Farol, onde o uso CSG (Galpão Agrícola) é permissível. O presidente sugeriu aprovação, **COLOCADO EM VOTAÇÃO, APROVADO POR MAIORIA.** O sexto **Processo Administrativo- 1.800/2023- Requerente JVJ ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA** – Trata-se de regularização de duas residências unifamiliares no bairro Estreito. As residências não atendem os parâmetros de afastamento que devem ser de no mínimo 3m, além de não atender o parâmetro do recuo frontal que deve ser de 4m conforme consulta prévia. Conforme memorial descritivo, as residências foram construídas com madeira, o presidente sugeriu que fosse **RETIRADO DE PAUTA** e encaminhado para câmara técnica de regularização. **COLOCADO EM VOTAÇÃO, APROVADO POR MAIORIA.** O sétimo **Processo Administrativo- 3.977/2022- Requerente Celso Paulo da Silva** – Fora retirado de pauta e encaminhado para câmara técnica na reunião do mês de junho, trata do seguinte: Conforme vistoria realizada no dia 26/06/2023, a edificação não possui 4,00m de recuo conforme projeto, estando em desacordo com o Plano Diretor, e ainda possui duas aberturas na extrema, voltadas para o vizinho. O conselheiro Zenon deu início a leitura da ata da Câmara Técnica de Regularização, que aconteceu no dia 27 de julho de 2023, as 10h, na Secretaria de Desenvolvimento Econômico, onde informou que a construção em questão deverá ser multada conforme código de obras, a Câmara não se opôs a regularização desde que aplicada a multa, O presidente informa que o requerente construiu dois pavimentos de forma irregular em data anterior ao atual plano diretor, e neste momento está solicitando regularizar já com um terceiro pavimento construído recentemente, por este motivo a recomendação de multa, pois o Código de Obras assim determina, ainda, informou que será encaminhado um ofício para a SEPLAN vistoriar e aplicar a multa. A conselheira e vereadora Nádia, questionou se nestes casos é passível de demolição, o conselheiro Zenon explica que sim, e informa que o requerente anteriormente já solicitou aprovação de projeto de dois pavimentos, porém, nunca trouxe os documentos requeridas nos pareceres, e agora em 2023 entrou com pedido de regularização já com o terceiro pavimento construído. Ainda, a vereadora questiona quais são os valores das multas e



que dependendo o valor a ser aplicado é mais viável se manter “errado”. O conselheiro Jair, questionou se ele pagar a multa receberá o alvará, o presidente afirma que sim. A conselheira Vera, indaga que é errado apenas multar, pois de certa forma é mais fácil continuar errando. O conselheiro Helder, perguntou qual o motivo de a SEPLAN encaminhar este processo para o CDM já que está em desconformidade, e que não deveria envolver o CDM em coisas “ilícitas”, ainda, que o MP deveria ser comunicado e convidado a estar presente nas reuniões do CDM. Roberto informou que se não acontecer a medida de multa, o outro meio é demolir a residência, e que nem o município e nem o requerente ganham algo com isso, já que existem multas, que sejam aplicadas. Helder solicitou acesso a todos os processos encaminhados ao CDM, porém, todos os processos estão colocados em pauta com número de acesso público, bastando acessar para a leitura. Gil gostaria de saber quem tem a responsabilidade da aplicação da multa, e o presidente informou que é a SEPLAN, e ainda questionou se o CDM tem obrigação de cobrar multa, e foi informado pelo presidente, que a aplicação de multa é uma sugestão. Zenon falou que as vezes alguns conselheiros do CDM parecem que só acreditam ser competentes para aquilo que lhes convém. O presidente mostra que estamos dentro da legalidade já que esta possibilidade está em lei, dentro do código de obras, O conselheiro Maurício, concordou com o presidente acerca disso, que a lei foi feita para ser cumprida e se essa possibilita a regularização, não há o que discutir. O conselheiro Leandro questiona as limitações do CDM. Helder rebate o mesmo assunto, e ainda afirma que o CDM está cometendo uma ilegalidade mesmo estando em lei a aplicação da multa. Leandro questiona como funciona o fluxo da SEPLAN para que encaminhe os processos para o CDM, Roberto informa que os processos que vem para o CDM acontecem com as lacunas da lei, seja por omissão, ambiguidade e/ou outros. Helder segue confirmando que o CDM está cometendo uma ilegalidade. Zenon explica que a obra dos 2 primeiros pavimentos são anteriores a 2013, ou seja, antes do atual plano diretor, e que esta edificação não fere nenhum uso e ocupação de solo, afirmou que não está dizendo que o requerente está certo por construir errado duas vezes, porém, tem a possibilidade de aplicar a multa para se regularizar, que seja aplicada. Helder inicia novamente sua fala questionando sobre o marco temporal de 2013, que deve ser aplicado no CDM. Roberto fala que com a lei da REURB, artigo 11, item III da Lei 13465/2017, cai por terra o marco temporal, pois a lei determina como devem ocorrer as regularizações. Helder fala que a SEPLAN precisa analisar melhor as lacunas da lei antes de encaminhar ao CDM, Roberto comenta que há uma inércia no município em analisar os processos. Sendo assim, quando um requerente solicita uma regularização deve haver uma forma de analisar este pedido, tendo em vista todos os benefícios que podem ser adquiridos. O presidente termina a análise deste processo informando que o CDM apenas sugere. **COLOCADO EM VOTAÇÃO O PARECER DA CÂMARA TÉCNICA, APROVADO POR MAIORIA.** O oitavo **Processo Administrativo- 6.856/2023- Requerente Antonio Mendes Gazola** – Trata-se de consulta prévia onde a área a ser construída está inserida em dois zoneamentos. Presidente solicitou que retirasse de pauta e enviasse para Câmara Técnica solicitando presença da FLAMA já que uma das áreas inseridas é ZEPAM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO, APROVADO POR UNANIMIDADE** pela retirada de pauta. Encerrado as análises dos processos, passou-se a discussão sobre Regularização



Fundiária e assuntos gerais. O Presidente inicia sua fala tratando do seguinte assunto: Câmara Técnica de Regularização Fundiária, e solicitou que o advogado, Dr Roberto, presidente da Câmara Técnica da Regularização Fundiária, inicie a leitura da ata da reunião que ocorreu no dia 26 julho de 2023, as 10h, de forma virtual. A reunião tratou dos problemas que o município de Laguna enfrenta para iniciar os serviços acerca da Regularização Fundiária. Na mesma reunião, o servidor Zenon informou que regularização do loteamento São Judas Tadeu está quase pronta, e será a primeira regularização de interesse social, posteriormente, será o loteamento Lurdinha Schefer e assim sucessivamente. Fora debatido em reunião a divisão de aprovação da REURB entre prefeitura e FLAMA, o conselheiro Olinir afirma que isso não é inteligente por parte do município, pois eventuais medidas compensatórias poderiam alcançar as regularizações de interesse social, ainda, acordaram os membros da CT, que o TAC feito sobre os loteamentos Guglielmi deverá ser requerido a procuradoria municipal para conhecimento, já que este não passou pelo CDM, o presidente informa que o interesse desta Câmara Técnica deveria ser de interesse de todos, já que trata de diversos assuntos e necessidades, Roberto diz que em outros municípios a REURB flui normalmente, enquanto Laguna segue em inércia, e mesmo assim, um local foi regularizado mesmo havendo áreas sociais com maior prioridade. Informa que há previsão legal para dar abertura do pedido de regularização, que o município apenas precisa dar continuidade ao processo, dar seguimento, bastando ter a lei por base, ainda, que os munícipes precisam ter seus direitos garantidos, e, que a REURB veio para regularizar áreas já consolidadas, então este é o motivo da criação da Câmara Técnica de Regularização Fundiária, dar andamento e fiscalizar. Informa que até o presente momento o TAC do Morro da Glória também não foi apresentado a este conselho, e que este também será requerido a procuradoria municipal. Se tratando dos assuntos gerais, foi solicitado por diversos conselheiros que os processos com maiores divergências e/ou dificuldades deveriam passar primeiramente pelo setor jurídico do município, e que este faça o remanejamento para o CDM, ao invés de vir diretamente da SEPLAN para este conselho, **COLOCADO EM VOTAÇÃO, APROVADO POR UNANIMIDADE.** Leandro solicita que o processo 3977/2022 seja encaminhado ao setor jurídico para análise. Encerrado análise e pareceres dos processos em pauta, não tendo mais nada a ser tratado, O Presidente deixa a palavra livre, e decorrido tempo necessário a manifestações deu a reunião por encerrada, externando agradecimento a todos, tendo eu Rafaela Nunes Cândido Monteiro Secretária Adoc, secretariado e redigido a presente ata, que vai assinada pelo Presidente Olinir e demais Conselheiros conforme lista de presença anexa.

Olinir Borba Passos
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal