



## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro

cdm.lagunasc@gmail.com

**ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL – CDM-** Ao dia vinte e nove de junho do ano de dois mil e vinte e três, as quatorze horas e trinta minutos, de forma presencial no Auditório da Cobertura do Centro Comercial Tordesilhas, localizado na Avenida Colombo Machado Sales, n. 145, Centro-Laguna/SC, verificado coro 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 Leticia Cardoso Alves, aberta a sessão, o Presidente agradece a presença de todos e informa alteração na composição dos representantes da instituição UDESC: Giovanni Lemos de Mello (Titular) e Fernando dos Santos Calvetti (Suplente). O Presidente informa que a reunião se iniciará com uma breve manifestação do advogado e conselheiro suplente da Associação de Moradores da Praia da Galheta, Fernando Bongioiolo, que solicitou em vista de ter uma audiência logo mais, o que foi aprovado pelo plenário. O presidente passa a palavra ao *Dr. Fernando* que faz a entrega de um ofício ao Presidente Olinir e ao Vice-Presidente Natanael. Após, faz a leitura do ofício ao plenário, *“Associação de Moradores Praia da Galheta - AMPG, inscrita no CNPJ n. 78.625.563/0001-62, com sede a Rua Estrada Geral s/n, Praia da Galheta, Laguna (SC), na pessoa de seu Presidente Maurício da Silva, portador do CPF n. 288.756.729-20, neste ato representado pelo Advogado subscritor Fernando Bongioiolo, inscrito na OAB/SC 27.193, vem respeitosamente, expor e ao final requerer: 1 - No dia 22-06-2023, o Presidente da Fundação Lagunense Do Meio Ambiente - FLAMA, assinou a Instrução Normativa 07/2023 que Estabelece normas de procedimento administrativo de regularização fundiária urbana ambiental de núcleos urbanos informais no Município de Laguna. A Instrução Normativa é um ato administrativo que tem por finalidade disciplinar ou esclarecer questões já presentes em outros mandamentos legais. As instruções normativas são atos administrativos que visam disciplinar a execução de determinada atividade a ser desempenhada pelo Poder Público. Têm por finalidade detalhar com maior precisão o conteúdo de determinada lei presente no ordenamento jurídico pátrio. Partindo do conceito de Instrução Normativa supracitado, a leitura da IN 07/2023 revela que a FLAMA; **“restringiu direitos do administrado” e “invadiu a competência” do Poder Legislativo, quando condiciona a análise da Regularização Fundiária Urbana à resolução prévia de processos administrativos ou judiciais.** Cita-se o artigo 9º da IN 07/2023: **“Art. 9º. A existência de processos administrativos ou judiciais incidentes em imóvel objeto de regularização fundiária urbana ambiental condiciona o legitimado a buscar a resolução prévia no respectivo processo. § 1º. Constatada a existência de processo administrativo ou judicial na forma do caput, o procedimento administrativo de regularização fundiária urbana ambiental será suspenso por 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, mediante requerimento justificado do interessado, a fim de que o legitimado busque a resolução prévia do respectivo processo. § 2º. Transcorrido o prazo do parágrafo anterior sem a resolução do processo***



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**  
**Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro**  
**cdm.lagunasc@gmail.com**

respectivo, o processo administrativo de regularização fundiária urbana ambiental será arquivado, mediante decisão administrativa do Gabinete da Presidência (FLAMA-GP), onde **constarão as medidas administrativas e/ou judiciais a serem propostas contra o legitimado pela instauração do processo administrativo de regularização fundiária urbana, quando for o caso, bem como as medidas administrativas e/ou judiciais para a resolução das irregularidades ambientais identificadas no imóvel.** Os legitimados para requerer a abertura de processo administrativo de Regularização Fundiária Urbana estão indicados no artigo 14 da lei 13.465/2017: “Art. 14. Poderão requerer a Reurb: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e V - o Ministério Público.” A exigência de resolução prévia **restringe o direito do administrado** ao devido processo legal administrativo e contraria os objetivos da Lei 13.465 de 12/07/2017 (Lei da Reurb). **Por exemplo: impede que o Município de Laguna promova a Reurb em qualquer núcleo urbano informal em que houver 1 (uma) edificação autuada ou embargada pelos órgãos de fiscalização.** Não menos importantes são os objetivos da Reurb estampados no artigo 10 da lei 13.465/2017, onde ora se grifa alguns dos “ofendidos” pela citada Instrução Normativa: “Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; com Página 3 de 3 III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.” 2 - Considerando que o CDM é considerado de instância máxima deliberativa do processo de planejamento e gestão municipal (art. 138, caput, da LC



## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro

cdm.lagunasc@gmail.com

268/2013) e que tem como diretriz acompanhar, avaliar e garantir a regularização fundiária e inclusão social no município (art. 138, VI, da LC 268/2013), tudo nos termos de sua competência garantida pelo artigo 139 da Lei Complementar 268/2013, a Associação de Moradores da Praia da Galheta - AMPG apresenta os **seríssimos fatos descritos e solicita a criação de Câmara Técnica/Temática** ou instrumento semelhante, para análise, parecer e manifestação quanto ao teor da Instrução Normativa FLAMA 07/2023. Fala ainda o Dr. Fernando que de um modo geral o ofício realiza uma análise da citada instrução normativa, a qual regulamenta normas e regulamentos sobre o REURB. Sob a ótica do conselheiro e advogado Fernando, a instrução normativa não pode ser contrária a lei que ela visa explicar. Entende que a FLAMA restringiu direitos dos administrados e invadiu a competência do Poder Legislativo, quando condiciona a análise da Regularização Fundiária Urbana à resolução prévia de processos administrativos ou judiciais, conforme artigo 9º da IN 07/2023. Afirma que resolução **criou uma decisão impossível** pois não temos como saber o tempo em que este processo será analisado antes da análise da REURB, conclui o mesmo. Passado a palavra para o Conselheiro Dr. Roberto, representante da OAB Seccional de Laguna, alega que a **instrução normativa nos termos que estão é inadmissível**. Nós como representantes do CDM não podemos definir se pode ou não o REURB, quem deverá dizer se pode ou não é o Administrativo Municipal, trata-se de um ato eminentemente técnico. Recomendo que as associações eventualmente prejudicadas, entrem com ação anulatória contra esta instrução. Para mim é uma afronta a lei. A lei veio para regulamentar estas áreas irregulares. Solicita ainda ao Presidente que seja analisado o seu ofício enviado anteriormente, sobre o anel viário que encontra-se na SEPLAN, conclui Dr. Roberto. O Conselheiro Leandro questiona ao Dr. Fernando sobre a instrução normativa na qual ela diz que primeiro deve encaminhar para órgãos externos, pois tiraria a função da FLAMA, antes da análise prévia. Como que haverá manifestação se não houver análise anterior? O Conselheiro Fernando responde que entende a APA como um órgão consultivo bem como necessária sua anuência. Agora me parece que os trâmites iniciais devem ser no Município. Exemplifica da seguinte forma: Imagina-se que haverá a construção de uma casa simples, precisa saber se aquela zona é comercial ou industrial, para mim a FLAMA tem papel nestes pequenos licenciamentos no processo. Conselheiro Roberto informa que é o Executivo que deve dar o *start* no processo. No entanto os servidores tem medo de levar pra frente a lei, uma vez que o Ministério Público atua de forma intimidadora. É uma instituição que fiscaliza a lei. Que se comecem com as áreas sociais para ver como será o comportamento, para então irem para áreas específicas, se for o caso. Conselheiro Vilson: Concordo com o Conselheiro Roberto em ter como **start a municipalidade** e após, ser distribuído. Não vejo problema nenhum na instrução normativa. Entra-se com o processo de REURB, um fator muito grave é que falam que REURB é titulação e não é. O início é tirar as pessoas de locais sem infraestrutura e o que se vê aqui é a retirada de título. Devemos falar de REURB



## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro

cdm.lagunasc@gmail.com

como um todo. O CDM ficou de coadjuvante no REURB e no Plano Diretor. Conselheiro Renato: Gostaria de mencionar aqui sobre a questão da Praia da Galheta, pois após esta instrução vai ser criada uma favela. Estamos aqui para solucionar os problemas e para criar o melhor. Presidente: Informa que o tema é de relevância e deve ser melhor discutido. Coloco em pauta a necessidade da criação da câmara técnica. Entendo que o ofício do advogado é de extrema relevância e ele pode ser o start de melhorias para as áreas irregulares. Conselheiro Vilson: Questiona qual a finalidade da criação da câmara técnica? Presidente informa: que será para tratar sobre assuntos do REURB de modo um geral, visto que a demanda é grande em Laguna e o município está inerte. Colocado em votação a criação da câmara técnica, resultou: **Aprovado a criação da câmara técnica por unanimidade, para tratarem de assuntos das REURBs.** Fica designado para a formação da câmara técnica para REURB o Presidente Olinir e os seguintes Conselheiros: Roberto de Bem Ramos, Jair Tadeu da Costa, Zenon Campos Faisca Neto e José Rosso, Leandro Coan, Fernando Bongioiolo. Na sequência, iniciou-se a avaliação dos processos administrativos: **Processo Administrativo- 4.084/2023 – Requerente Areias Tubarão Ltda** – Trata-se de certidão de zoneamento e uso do solo localizado no Bairro Barbacena. De acordo com análise em plenária: O Requerente já faz a retirada de areia e cascalhos na zona residencial. Ocorre que pretende a expansão desta área de extração e de acordo com a demarcação territorial do Plano Diretor atual, trata-se de áreas limítrofes entre zona residencial e zona industrial. Assim, considerando que a expansão abarca a zona industrial, este conselho decide por aprovar a certidão de acordo com croqui apresentado no processo. Colocado em votação, o presente processo foi **APROVADO POR MAIORIA**, o Conselheiro Vilson Medeiros se absteve da votação. **Processo Administrativo- 3977/2022 - Requerente Celso Paulo da Rosa** – Trata-se de uma edificação localizada no bairro Portinho. Conforme parecer da SEPLAN, a vistoria foi 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. De acordo com análise em plenária: Faz-se necessário a anuência do vizinho com relação as aberturas laterais. Considerando que trata-se de uma edificação multifamiliar, este Conselho solicita análise da câmara técnica de regularização. Desta forma, **o processo deve ser retirado de pauta e ser encaminhado a Câmara Técnica de Regularização.** Colocado em votação foi **APROVADO POR UNANIMIDADE A RETIRADA DE PAUTA.** **Processo Administrativo- 6953/2023 - Requerente Alexandre Spohr Berghahn** - Trata-se de aprovação de projeto de uma residência unifamiliar no bairro Santa Marta Pequena. Conforme consulta prévia o imóvel está situado na Zona SEF, onde o uso para habitação unifamiliar é permissível. De acordo com análise em plenária: já foram aprovados processos semelhantes na mesma localidade. Colocado em votação, o presente processo foi **APROVADO POR UNANIMIDADE.** **Processo Administrativo- 5668/2023- Requerente Koch Empreendimentos Imobiliários Ltda** – Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança do



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**  
**Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro**  
**cdm.lagunasc@gmail.com**

Komprão Koch Atacadista. Conforme despacho intermediário n. 03 da SEPLAN: *“Aguardamos o complementos do referido EIV, a inclusão dos registros ou anotações de Responsabilidade Técnica da Equipe Multidisciplinar, principalmente relativas aos principais impactos apontados: MOBILIDADE URBANA e DRENAGEM URBANA. Assim que sanados, iremos dar publicidade ao processo, conforme a lei Federal Estatuto da cidade e a Municipal que trata dos Estudos de Impacto de Vizinhança.”* Em resposta o Requerente acostou aos autos documentação no despachos 4, 5 e 6. De acordo com último parecer da SEPLAN: *“o processo de EIV do empreendimento KOCH para análise e deliberação”*. **De acordo com análise em plenária:** O presente processo está em fase de licenciamento. No entanto, este Conselho solicita análise e parecer da Câmara Técnica de Estudo de Impacto de Vizinhança. O Conselheiro Roberto: Sugere a reorganização do trânsito, considerando que a Avenida Calistrato Muller Salles o trânsito encontra-se caótico. Em horários de pico há muita dificuldade na circulação de veículos pela mesma havendo a necessidade da contratação de um engenheiro de trânsito para avaliação e criar soluções para desafogar o tráfego, considerando a alta circulação após a abertura de supermercados. Com a abertura do Koch, necessário avaliar o trânsito na avenida em questão. O Presidente Olinir, concorda com Conselheiro Roberto e informa que esta questão do trânsito deve ser incluída no Plano Diretor agora na revisão do mesmo. Vice-Presidente: Solicita uma reunião extraordinária em 15 (quinze) dias, para análise do EIV, relacionado ao Empreendimento Koch e demais EIV's que estão por vir. Assim, **retira-se o processo de pauta e após parecer do EIV, retorna-se para votação novamente.** Colocado em votação, o presente processo foi **APROVADO POR UNANIMIDADE A RETIRADA DE PAUTA.** **Processo Administrativo- 7083/2023 - Requerente Carlos Eduardo Dufour Ramires** – Trata-se de uma reforma de residência unifamiliar localizada no Bairro Mar Grosso. Esta edificação foi construída há mais de 20 anos e reformada em 2023. Requer aprovação da reforma para a averbação na matrícula do imóvel. De acordo com análise em plenária: Verificou-se que não foi respeitado o recuo frontal. Assim, para aprovação da reforma faz-se necessário aumentar a área permeável retirando os pisos da área externa. Colocado em votação, o presente processo foi **APROVADO POR UNANIMIDADE COM A CONDICIONANTE.** **Processo Administrativo- 3516/2023 - Requerente Sergio dos Santos Silva Junior** - Trata-se de aprovação de uma residência unifamiliar no bairro Santa Marta Pequena. Conforme consulta prévia o imóvel está situado na Zona SEF, onde o uso para habitação unifamiliar é permissível. De acordo com análise em plenária: Já foram aprovados processos semelhantes na mesma localidade. Colocado em votação, o presente processo foi **APROVADO POR UNANIMIDADE.** Encerrado análise e pareceres dos processos em pauta, o Conselheiro José, traz a informação de que um acesso a Praia da Tereza foi fechado por obras no acesso. A Conselheira Inácia: Solicita ao conselheiro que realize uma denúncia formal para que a fiscalização pela FLAMA seja feita. Conselheiro Vilson: Informa sobre a



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Av. Colombo Machado Salles, 145 - Centro**

**cdm.lagunasc@gmail.com**

importância de haver um fiscal com participação ativa no Conselho para fiscalização dos casos aqui informados. Assim, 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 Leticia Cardoso Alves Secretário Adoc, secretariado e redigido a presente ata, que vai assinada pelo Presidente e demais Conselheiros conforme lista de presença anexa.

**Olinir Borba Passos**

**Presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal**