

Data da Reunião: 04/08/2026**Hora início:** 10h**Hora fim:** 12h**Local:** Secretaria da Educação**Assuntos:** Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo e Código de Posturas.**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Prefeitura Municipal de Canelinha.**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (5 participações)

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD)

Notas da Reunião

1 Aos quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Secretaria de
2 Educação de Canelinha, realizou-se reunião técnica de trabalho entre os empregados públicos do
3 CINCATARINA e membros da Equipe de Organização para a Revisão do Plano Diretor Participativo de
4 Canelinha, para tratar do ajuste do macrozoneamento em razão da ampliação do perímetro urbano, e
5 para a revisão das minutas da Lei de Parcelamento do Solo e do Código de Posturas, iniciada às dez horas.
6 A senhora Ana Letícia S., representante do CINCATARINA, iniciou a reunião informando que a pauta
7 trataria inicialmente do ajuste do macrozoneamento ao novo perímetro urbano e, na sequência, da
8 apresentação das minutas de Parcelamento do Solo e do Código de Posturas, ficando registrada a
9 gravação da reunião para fins de elaboração de ata. Dando início aos trabalhos, a senhora Ana Letícia S.
10 esclareceu que, em razão da incerteza quanto à manutenção da recente ampliação do perímetro urbano
11 do Município, a equipe técnica optou por atribuir, às áreas incorporadas por essa ampliação, o
12 zoneamento de caráter mais restritivo, correspondente à zona de transição prevista no
13 macrozoneamento do Plano Diretor, sem concessão de parâmetros de verticalização, de modo que, caso
14 a ampliação do perímetro venha a ser invalidada, seja possível retornar ao zoneamento anteriormente
15 vigente sem necessidade de novo trabalho técnico. A senhora Daiana Luiza N. declarou preferir se abster
16 de manifestar concordância quanto ao critério adotado para a ampliação do perímetro. A senhora Ana
17 Letícia S. apresentou os parâmetros propostos para a área do bairro Santo Antônio, informando gabarito
18 máximo de dois pavimentos, coeficiente de aproveitamento básico de dois, taxa de ocupação de
19 cinquenta por cento, taxa de permeabilidade de trinta por cento, recuo frontal de quatro metros,
20 afastamentos laterais e de fundos de um metro e meio, lote mínimo de trezentos e sessenta metros
21 quadrados e testada mínima de doze metros, esclarecendo que tais parâmetros não têm o efeito de
22 regularizar parcelamentos hoje irregulares na região. A senhora Daiana Luiza N. abordou sobre uma gleba
23 situada na divisa com o Município de Tijucas, no mesmo bairro, cuja infraestrutura viária, escolar e de
24 saúde é hoje integralmente prestada por aquele município, remanescendo como vínculo com Canelinha
25 apenas a paróquia local, tendo os presentes concordado em não propor zoneamento específico para a
26 referida área, mantendo-a sob o zoneamento geral da região. Registrou na sequência, a senhora Ana
27 Cláudia M. questionamento sobre a prática de a Administração Municipal receber e processar protocolos
28 de aprovação de projetos em áreas recentemente incorporadas ao perímetro urbano pela ampliação em
29 curso, ainda que estas não possuam zoneamento definitivamente estabelecido. A senhora Ana Letícia S.
30 questionou com base em qual critério técnico tais protocolos estariam sendo avaliados, na ausência de
31 zoneamento aplicável àquelas áreas. A senhora Daiana Luiza N. esclareceu que os setores responsáveis
32 pelo atendimento não estariam realizando análise técnica de mérito, limitando-se a autuar o protocolo,
33 e que a exigência de apresentação de projeto para essas áreas decorreria de entendimento repassado

34 informalmente aos interessados, sem que houvesse orientação técnica formal correspondente a respeito
35 da inexistência de zoneamento vigente para tais áreas. Foi comentado que o Conselho Municipal de
36 Desenvolvimento Urbano e Rural encontra-se com mandato vencido desde o dia dez de junho, sem ata
37 de reunião desde o ano de dois mil e vinte e quatro, e que o processo de ampliação do perímetro urbano
38 não foi submetido a esse Conselho, tendo sido apreciado apenas pelo Conselho Municipal do Meio
39 Ambiente, circunstância que compromete a comprovação da regular atividade daquele colegiado. A
40 senhora Ana Letícia S. esclareceu que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA já havia
41 previamente orientado o gabinete do Prefeito Municipal sobre as exigências legais aplicáveis, inclusive
42 quanto aos limites para redução de áreas de preservação permanente e à necessidade de o conselho estar
43 regularmente ativo. A senhora Ana Letícia S. recomendou a recomposição formal do Conselho Municipal
44 de Desenvolvimento Urbano e Rural para que os trabalhos de revisão pudessem prosseguir regularmente
45 nas etapas subsequentes. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. informou sobre a instituição, por
46 portaria, de reserva particular de interesse ambiental no Município, esclarecendo que a área
47 correspondente passou a figurar como restrição ocupacional no cartograma, com uso condicionado a
48 plano de manejo a ser elaborado pelo proprietário, e confirmou que a área em questão não é
49 integralmente abrangida pelo novo perímetro urbano. Prosseguindo, a senhora Ana Letícia S. deu início à
50 apresentação da minuta da Lei de Parcelamento do Solo, com base nas contribuições previamente
51 encaminhadas pela Comissão. Quanto à caracterização de loteamento, a senhora Ana Letícia S. esclareceu
52 que a abertura, o prolongamento ou a ampliação de vias promovidos pelo Município, no interesse da
53 continuidade do sistema viário, não caracterizam, por si só, loteamento, uma vez que este pressupõe a
54 divisão de gleba em lotes com destinação de áreas públicas, o que nem sempre ocorre nessas hipóteses.
55 O senhor Leonardo H. G. complementou que a situação prática observada no Município costuma ocorrer
56 de forma inversa àquela abertura de via de interesse público, esclarecendo que, nesses casos, é o próprio
57 particular interessado em desmembrar e comercializar lotes que solicita ao Município a abertura de uma
58 via dentro de seu imóvel, e que o Município, ao autorizar essa abertura sem observar o devido processo
59 de desapropriação, dá causa a uma situação de indefinição jurídica quanto à via aberta, a qual recebe
60 denominação pela Câmara Municipal e passa a ser utilizada como referência para numeração predial, sem
61 que tenha, contudo, se constituído por procedimento legal regular. A senhora Ana Letícia S. questionou
62 os presentes sobre a conveniência de constar expressamente na minuta dispositivo que esclarecesse essa
63 distinção, ponderando que tal previsão poderia auxiliar o Município a identificar que situações dessa
64 natureza não configuram loteamento, mantendo-se, ao final, a redação da minuta nesse ponto. A senhora
65 Ana Letícia S. informou, ainda quanto aos loteamentos empresariais, sobre contribuição da Comissão
66 solicitando a supressão da exigência de cortina arbórea, sendo assim retirada da minuta. A senhora Ana
67 Letícia S. explicou sobre os ajustes propostos na parte da definição de condomínio horizontal, substituindo
68 a nomenclatura para condomínio de lotes, por corresponder à realidade fundiária do Município, e
69 ajustando a redação sobre o parcelamento futuro de frações ideais em condomínios já aprovados,
70 mediante sugestão de nova redação apresentada pela equipe técnica e aceita pelos presentes. Quanto à
71 contribuição sobre o sistema viário, a senhora Ana Letícia S. explicou, via a via, as solicitações formuladas
72 pela Comissão e a respectiva resposta técnica da equipe. Na via local, a Comissão solicitou a redução da
73 largura da ciclovia, então proposta em um metro e meio, para um metro, mantendo a largura total de
74 quatorze metros. A senhora Ana Letícia S. esclareceu não ser recomendável tal redução, uma vez que a
75 largura mínima de ciclovia unidirecional é de um metro e meio, razão pela qual a equipe técnica propôs a
76 manutenção desse parâmetro, permanecendo a via local fixada em quatorze metros de largura total. Na
77 via coletora, a Comissão solicitou o aumento da largura total de quinze para dezesseis metros, o aumento
78 da calçada de dois para três metros e a redução da ciclovia de dois metros para um metro e meio. A

79 senhora Ana Letícia S. recomendou dois metros e meio de ciclovia nas vias coletoras e arteriais, por
80 comportarem fluxo mais intenso, tendo a senhora Daiana Luiza N. manifestado preferência por manter a
81 ciclovia em um metro e meio também na via coletora, restando a via coletora fixada em dezesseis metros
82 de largura total, conforme solicitado pela Comissão. Na via arterial, a Comissão solicitou o aumento da
83 largura total de dezesseis para dezoito metros, a redução da ciclovia de dois metros e setenta centímetros
84 para um metro e meio, a transformação do acostamento, antes opcional e com dois metros e meio, em
85 obrigatório apenas de um dos lados, o aumento do canteiro central arborizado de setenta centímetros
86 para um metro, e o aumento da faixa de rolamento de três metros e trinta centímetros para três metros
87 e cinquenta centímetros. A senhora Ana Letícia S. recomendou a manutenção da ciclovia em dois metros
88 e meio, por se tratar de via bidirecional e de maior fluxo, o que, somado aos demais ajustes, resultou na
89 fixação da via arterial em dezenove metros de largura total, superior aos dezoito metros originalmente
90 solicitados pela Comissão. A senhora Ana Letícia S. esclareceu sobre a extensão máxima de quadra,
91 informando que o parâmetro de cento e cinquenta metros, embora inferior ao anteriormente vigente,
92 corresponde a critério técnico de caminhabilidade adotado por referência especializada em mobilidade
93 urbana, tendo sido recomendada sua manutenção, porém sendo considerada a realidade local, foi
94 decidido por duzentos e quarenta metros de comprimento. Quanto à infraestrutura obrigatória, a senhora
95 Ana Letícia S. explicou sobre a exigência de execução de meio-fio e sarjeta de concreto, tendo os presentes
96 esclarecido que, na prática municipal, a sarjeta é formada pela própria conformação do pavimento junto
97 ao meio-fio, sem execução em separado, sendo ajustada a redação para "execução dos meios-fios e
98 sarjeta de concreto". Quanto à documentação técnica exigida no licenciamento, a senhora Ana Letícia S.
99 esclareceu que a minuta originalmente previa a entrega de duas vias impressas acompanhadas de cópia
100 digital em formato PDF, e que a Comissão havia solicitado o acréscimo de exigência de arquivo em formato
101 DWG, tendo a equipe técnica ponderado não ser recomendável fixar em lei um formato de arquivo
102 específico, por não haver garantia de que tal formato permaneça disponível no futuro, sugerindo como
103 contraproposta a entrega de duas vias impressas acompanhadas de cópia digital em formato PDF e em
104 formato editável. Os presentes esclareceram, contudo, ser necessária a entrega de três vias impressas,
105 uma destinada ao proprietário, uma ao cartório de registro de imóveis e uma à Prefeitura, tendo em vista
106 que o Município ainda não dispõe de protocolo e aprovação em meio digital, permanecendo a análise e a
107 aprovação dos projetos em meio físico, o que foi sendo ajustado a redação. Prosseguindo, a senhora Ana
108 Letícia S. informou que o prazo de análise originalmente previsto na minuta em trinta dias foi ajustado,
109 conforme solicitação da Comissão, para trinta dias úteis. Informou, ainda, que a minuta previa
110 originalmente a expedição de decreto de aprovação do loteamento, prática adotada por parte dos
111 municípios, e que, tendo a Comissão esclarecido que o Município formaliza a aprovação por meio de ata
112 e de alvará de implantação, a redação foi retificada para refletir esse procedimento. Quanto ao alvará de
113 implantação, a senhora Ana Letícia S. esclareceu que a minuta prevê que, no ato de seu recebimento,
114 juntamente com a cópia do projeto executivo, o empreendedor firme termo de compromisso pelo qual
115 se obriga perante o Município, e que, tendo a Comissão solicitado que a cessão dessa documentação pelo
116 Município ocorresse de forma física e digital a equipe técnica ajustou a redação para prever a cessão de
117 forma física e digital, tendo os presentes esclarecido que a ausência de protocolo digital no Município
118 torna a modalidade *on-line*, por ora, sem aplicação prática. Quanto à vistoria e à aceitação da
119 infraestrutura implantada, a senhora Ana Letícia S. informou que a Comissão havia solicitado
120 esclarecimento sobre a possibilidade de exigência de caução ou garantia relativa à infraestrutura do
121 empreendimento após sua aceitação pelo Município, nos termos do Código Civil, informando que a
122 equipe técnica submeteu a questão à assessoria jurídica, tendo recebido orientação de ser cabível tal
123 exigência, razão pela qual foi incluída na minuta previsão de que, após a realização da vistoria, o Município

124 poderá solicitar laudo técnico de vistoria, e de que o empreendedor responderá pela solidez e segurança
125 das obras de pavimentação e de drenagem pelo prazo de cinco anos, contados da emissão do termo de
126 conclusão das obras e do recebimento da área de uso público, nos termos do Código Civil, sem prejuízo
127 de responsabilização por vícios ocultos e da obrigação de reparação a eventuais defeitos verificados nesse
128 período. Quanto à transferência das áreas públicas do loteamento, a senhora Ana Letícia S. informou que
129 a redação original exigia do empreendedor a apresentação de escritura pública de transferência das áreas
130 de uso público, verde e institucional ao Município, devidamente registrada em cartório de títulos e
131 documentos, e que a Comissão havia manifestado não compreender tal exigência. O senhor Leonardo H.
132 G. esclareceu que, na prática cartorária observada no Município, no momento do registro do loteamento
133 as áreas de uso público, verde e institucional já são automaticamente registradas em matrícula própria
134 em nome do Município, não havendo lavratura de escritura pública específica para tanto. Após
135 esclarecimentos adicionais da senhora Daiana Luiza N. sobre a distinção entre escritura pública e abertura
136 de matrícula, e sobre o fato de a matrícula ser gerada diretamente em nome do Município a partir do
137 registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, sendo ajustada a redação da minuta para retirar
138 a exigência de escritura pública de transferência, passando a exigir a comprovação por meio da matrícula
139 das áreas públicas devidamente registrada no cartório de registro de imóveis. Na sequência, a senhora
140 Ana Cláudia M. questionou sobre a possibilidade de desafetação de área pública para outra destinação, a
141 senhora Ana Letícia S. esclareceu que a minuta veda, em qualquer hipótese, a permuta, a alienação ou a
142 alteração da destinação das áreas de uso público, ressalvada justificativa devidamente fundamentada,
143 esclarecendo tratar-se de dispositivo já vigente na legislação do Município, mantido pela equipe técnica
144 por orientação da assessoria jurídica, tendo os presentes debatido hipóteses de aplicação prática do
145 dispositivo, tal como a eventual alienação de área pública sem viabilidade de implantação de
146 equipamento público, com reversão dos recursos correspondentes para a aquisição de área destinada a
147 habitação de interesse social, sem que tenha havido alteração da redação nesse ponto. A senhora Ana
148 Letícia S. informou sobre a substituição da definição de ciclovia por malha cicloviária, de modo a
149 contemplar soluções alternativas, como ciclofaixa, nas hipóteses em que a implantação de infraestrutura
150 cicloviária segregada não for tecnicamente viável, hipótese em que o espaço correspondente deverá ser
151 destinado a estacionamento ou ampliação da calçada, mantido o gabarito mínimo da via prevista na
152 tabela do sistema viário. Concluída a apresentação, os presentes confirmaram não haver outras
153 contribuições pendentes, restando a minuta da Lei de Parcelamento do Solo aprovada nos termos
154 apresentados. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. apresentou a minuta do Código de Posturas,
155 esclarecendo que a legislação municipal vigente sobre a matéria encontra-se desatualizada, tendo a
156 revisão excluído dispositivos próprios de vigilância sanitária, de código de obras e de outras matérias
157 disciplinadas em legislação específica, e mantido as disposições relativas à convivência no espaço coletivo,
158 tais como poluição sonora, higiene de terrenos e logradouros públicos, mobiliário urbano acessível,
159 manutenção de calçadas e terrenos, armazenamento e coleta de resíduos sólidos, funcionamento de
160 comércio ambulante, feiras e *food trucks*, realização de eventos em espaços públicos e em espaços
161 privados de uso coletivo, com exigência de autorização municipal, observância de horários e níveis de
162 ruído, e restrições de proximidade a hospitais e escolas, serviços de abate e manejo de animais sob
163 responsabilidade municipal, funcionamento de templos religiosos e autorização para instalação de
164 cemitérios, bem como o regime de infrações e penalidades, com valores de multa vinculados à unidade
165 de referência do Município. A senhora Ana Letícia S. recomendou que a Comissão verificasse, dentre os
166 dispositivos objeto de revogação, a eventual utilização ainda vigente de disposições específicas, como
167 regras de nomenclatura de vias, para que fossem contempladas, se aplicável, em instrumento legal
168 próprio, e solicitou que os valores de multa propostos fossem conferidos pela Comissão quanto à sua

169 adequação. Não havendo mais dúvidas sobre a minuta do Código de Posturas, o senhor Leonardo H. G.
170 questionou se a minuta da Lei de Parcelamento do Solo contemplava disposição sobre o procedimento
171 de estremação, informando tratar-se de demanda recorrente no Município e na região. A senhora Ana
172 Letícia S. esclareceu que o tema não foi tratado na minuta, e, após breve debate sobre a natureza do
173 procedimento e sua eventual competência municipal, a senhora Ana Letícia S. comprometeu-se a
174 submeter a questão à análise jurídica da equipe técnica, para posterior retorno à Comissão. Não houve
175 mais considerações e a reunião foi declarada encerrada às doze horas do mesmo dia.

Próximos passos da Equipe de Organização para a Revisão do Plano Diretor Participativo de Canelinha:

1. Encaminhar as considerações acerca da minuta de Lei do Código de Posturas para o CINCATARINA.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Ajustar a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo conforme deliberações da reunião;
2. Verificar a possibilidade de inclusão da estremação na minuta de parcelamento do solo.