

## ATA DA REUNIÃO

**Data da Reunião:** 29.04.2024

**Hora início:** 9h05min

**Hora fim:** 10h15min

**Local:** Prefeitura Municipal de Fraiburgo

**Município envolvido:** Fraiburgo/SC

**Assuntos:** Reunião Técnica – Minuta de Lei de Parcelamento do Solo

**Entidades:** Procuradoria Municipal, Secretaria Municipal e Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA



### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença.

### Notas da Reunião

Ao vigésimo nono dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, presencialmente, realizou-se a reunião técnica, iniciada às nove horas e cinco minutos, entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo de Santa Catarina – CINCATARINA, representada pela senhora Gesiane L., senhor Lucca S. e senhor Luiz Gustavo P.; a procuradoria municipal, representada pelo senhor Silvano P.; e pela secretaria Municipal, representada pela senhora Fernanda R., para tratar da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo. Iniciando as discussões, o senhor Silvano S. expôs sobre a redação disposta no parágrafo segundo do artigo primeiro referente a regularização de parcelamentos clandestinos. Explicou que a Municipalidade não iria regulamentar tal dispositivo e solicitou que a redação fosse retirada. O senhor Silvano P. questionou sobre a área remanescente de parcelamentos do solo em parcelas inferiores à totalidade da matrícula. Sugeriu que fosse inserido um dispositivo que adequasse a área remanescente ao zoneamento sobreposto. O senhor Silvano P. expôs sua dúvida sobre os parcelamentos executados na marginal das rodovias. Comentou que encaminharia a minuta para os técnicos do CINCATARINA analisar a necessidade de inserir tal dispositivo. O senhor Silvano P. questionou a remoção da porcentagem mínima de doação para os sistemas de circulação de vinte por cento nos loteamentos convencionais. O senhor Luiz Gustavo P. esclareceu com o exemplo do Loteamento Industrial Santa Sara. Explicou que devido à necessidade de atender uma porcentagem mínima para circulação, foi necessário aumentar o gabarito da via somente para atender ao que a lei vigente solicitava. A senhora Gesiane L. reforçou que todo o texto proposto pelo CINCATARINA já havia sido discutido e deliberado com o Grupo de Trabalho Municipal. O senhor Silvano P. comentou que havia situações que mesmo sendo aprovadas pelo Grupo de Trabalho, ainda deveriam ser revistas. Justificou que alguns processos eram fundamentais na proposta de lei. Apresentou a solicitação no artigo dezenove em adicionar a obrigatoriedade de o empreendedor executar obras de adequação nos terrenos com inclinação maior que vinte por cento para doação. Justificou que em muitos casos o Município recebe os piores terrenos como doação e isso dificulta a implantação de equipamentos públicos. O senhor Silvano P. discordou da largura máxima votada pelo Grupo de Trabalho para o prolongamento de quadras em trezentos e cinquenta metros. A senhora Gesiane L. reforçou que os técnicos do CINCATARINA apenas fizeram a mediação das discussões e o poder de voto era apenas do Grupo de Trabalho Municipal. Os participantes discutiram sobre a largura mínima da faixa sanitária. O senhor Luiz Gustavo P. salientou que os quatro metros de largura podem não ser suficientes para a devida manutenção das tubulações. Sugeriu que a largura da faixa sanitária fosse estabelecida de forma condizente com o diâmetro da tubulação. O senhor Silvano P. sugeriu a retirada da obrigação da entrega das certidões negativas na etapa de consulta prévia do loteamento. Expôs sobre a necessidade de remover a entrega do Licenciamento Ambiental Prévio na consulta prévia. Justificou que o Licenciamento é expedido após a consulta prévia. O senhor Silvano P. apresentou a proposta de retirar a necessidade da entrega dos projetos de forma física ao Município. Comentou que Fraiburgo contava com o sistema IPM e que tal plataforma permitia a análise dos projetos digitalmente. Os técnicos do CINCATARINA questionaram sobre as situações em que fossem necessárias as cópias físicas assinadas dos projetos. O senhor Silvano P. respondeu que não havia problemas em assinar os documentos em caso de necessidade do cidadão, mas a entrega física não era necessária para o Município. O senhor Silvano P. expôs a solicitação de alterar o prazo de validade da consulta prévia de quatro anos para dois anos. Questionou sobre o registro profissional no Município para a aprovação de projetos. A senhora Gesiane L. respondeu que o registro profissional no Município era necessário para a coleta de impostos. O senhor Silvano P. mostrou que o artigo oitenta tinha a mesma redação que o artigo cento e treze. Solicitou a remoção de um dos dois artigos semelhantes. Questionou se era necessário adicionar sobre a estremação na minuta de lei. A senhora Gesiane L. pontuou que era matéria de legislação específica. O senhor Silvano P. elucidou sobre o processo de desmembramento, desdobramento ou remembramento em imóveis irregulares. Descreveu que no Município, o processo de notificação para regularização é anterior ao processo de parcelamento. Pontuou que no artigo oitenta e três o processo estava invertido à realidade do Município. Referente ao processo das garantias na execução do parcelamento, o senhor Silvano P. solicitou que fosse adicionada a permissão de o loteador oferecer garantias reais externas ao loteamento para suprir o custo da execução das obras de infraestrutura. Justificou que muitas vezes o Município não recebe a quantidade suficiente de lotes como garantia e explicou que a garantia externa possibilita que o Município execute as obras sem utilizar os recursos próprios. O senhor Silvano P. solicitou que a seção referente ao registro do parcelamento e condomínio no Cartório de Registro de Imóveis fosse removida do texto. Justificou que o Município não pode estabelecer sobre quais documentos seriam necessários para o processo no Cartório de Registro de imóveis. O senhor Silvano P. expôs sobre o processo administrativo para a finalização das obras de infraestrutura disposto no artigo cento e cinco. Apontou que o Cartório somente faz a baixa do caucionamento

com um decreto. Solicitou que fosse retificado o texto que se referia ao “termo de conclusão da execução das obras e serviços” para “Decreto de Cauçionamento”. No artigo cento e seis, o senhor Silvano P. solicitou que o artigo atrelasse o uso dos lotes caucionados para o custeio da finalização das obras de infraestrutura. Sugeriu que o termo “Das disposições penais” disposto no Título Seis fosse alterado. O senhor Luiz Gustavo P. sugeriu que fosse alterado para “Das penalidades”. No artigo cento e dez, o senhor Silvano P. questionou a relevância do inciso três, que dispunha sobre a cassação da licença nos casos em que o condomínio fosse registrado sem a aprovação dos órgãos competentes. Os participantes discutiram sobre a quantificação da cobrança da multa. A senhora Gesiane L. expôs que havia sido combinado que o Grupo de Trabalho Municipal encaminharia a forma de cobrança. O senhor Silvano P. solicitou para que fosse explicado o objetivo no artigo cento e doze. A senhora Gesiane L. explicou que em outros municípios existiam situações em que existiam parcelamentos do solo com matrículas aprovadas, mas que o Município não tinha conhecimento sobre a sua existência. Apontou também que a redação era existente na lei de Fraiburgo. O senhor Silvano P. solicitou que fosse inserida a exigência do fechamento dos lotes institucionais com cercas de cinco fios e tenham calçadas pavimentadas. Apontou que o artigo cento e vinte e um estava incompatível com a redação do artigo cento e dez e estava deslocado em relação à sua matéria. O senhor Silvano expôs a necessidade da previsão do cronograma de execução das obras no texto da minuta. Apresentou o termo de compromisso utilizado pelo Município. Expôs que o termo atualizado possuía mais especificidades que o proposto pelo CINCATARINA. A senhora Gesiane L. questionou se as disposições do termo deveriam ser inseridas ao longo do texto. O senhor Silvano P. respondeu que como o Termo de Compromisso é parte integrante da minuta, não haveria a necessidade. O senhor Luiz Gustavo P. solicitou que o Termo fosse analisado pelos técnicos do CINCATARINA. A senhora Gesiane L. combinou que os pontos discutidos seriam analisados pela equipe técnica do Consórcio Público. Solicitou que a minuta discutida fosse encaminhada aos técnicos. Pediu para que o senhor Silvano P. participasse da reunião seguinte com o Grupo de Trabalho. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às dez horas e quinze minutos.

**Próximos passos do CINCATARINA:**

- Fazer a análise do Termo de Compromisso;
- Analisar os apontamentos na minuta;
- Apresentar a minuta de Parcelamento do Solo na reunião com o Grupo de Trabalho Municipal.

**Próximos passos do Grupo de Trabalho Municipal:**

- Encaminhar a minuta com os apontamentos da procuradoria municipal.