

Data da Reunião: 11/11/2025

Hora início: 14h

Hora fim: 17h10

Local: Prefeitura de Iomerê

Assuntos: Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho de Desenvolvimento Municipal e convidados.

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (09 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos onze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 Municipal de Iomerê, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas, entre os membros da
3 Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor, do Conselho de Desenvolvimento Municipal e convidados, para
5 tratar da minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. apresentou o cronograma e as
6 regras gerais da reunião, informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata. Convidou o senhor
7 Alcindo P., presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da reunião. O senhor Alcindo P. agradeceu
8 a presença de todos e declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T. comentou que a reunião daria
9 continuidade aos temas da minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo, iniciando as discussões pelas
10 diretrizes previstas para os Instrumentos Urbanísticos, mais precisamente sobre transferência do direito
11 de construir. Os presentes foram questionados sobre a área de proteção cultural. Tema no qual o senhor
12 Jurandir C. N. comentou que ainda estava em tramitação da Câmara de Vereadores. A senhora Joselaine
13 T. sugeriu a alteração na nomenclatura dos imóveis transmissores do instrumento urbanístico da
14 transferência do direito de construir para imóveis localizados em “Área do Entorno do Bem Tombado”. O
15 senhor Gean C. M. questionou o porquê do imóvel receptor da transferência do direito de construir não
16 atingir seu coeficiente máximo sem a utilização deste instrumento urbanístico. A senhora Joselaine T.
17 esclareceu que os terrenos poderiam atingir o coeficiente máximo de aproveitamento através da outorga
18 onerosa do direito de construir, fazendo o pagamento para o município, ou através da transferência do
19 direito de construir, comprando o potencial construtivo de alguma outra área que estivesse vendendo,
20 que poderia ser um valor mais acessível. O senhor Gean C. M. questionou se os valores para as
21 transferências do direito de construir estariam seguindo o valor do Imposto de Transmissão de Bens
22 Imóveis – ITBI. A senhora Joselaine T. esclareceu que sim, e que o município teria que fazer a
23 regulamentação em legislação específica. Sequencialmente, realizou a leitura das diretrizes para o
24 instrumento urbanístico de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. A senhora Paola V. comentou que
25 após a finalização da Revisão do Plano Diretor, teriam vários itens que precisaram de regulamentação
26 específica. A senhora Joselaine T. respondeu que sim. A senhora Jucilene C. R. destacou que caso não
27 fosse realizada a regulamentação, posteriormente o instrumento não poderia ser exigido. Questionou
28 ainda, sobre qual setor seria responsável para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança. A senhora
29 Joselaine T. respondeu que a responsabilidade seria compartilhada entre o município e o Conselho,
30 porém, as disposições referentes a isso estariam descritas na minuta de lei do Plano Diretor. O próximo
31 instrumento apresentado pela senhora Joselaine T. foi o Direito de Preempção. O senhor Jurandir C. N.
32 sugeriu alterar o meio de divulgação previsto, que seria o jornal de grande circulação, para outro mais
33 utilizado atualmente. A senhora Joselaine T. fez a leitura das diretrizes previstas para o instrumento
34 urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como, leu as disposições finais e transitórias
35 da minuta de lei e apresentou uma lista de edificações que possuíam interesse histórico. Essas edificações
36 passaram por mapeamento e inventário, caso o município tenha interesse em tombá-las futuramente. O

37 senhor Jurandir C. N. comentou que já havia uma lei no município com uma lista de edificações para
38 possíveis tombamentos, informou que estaria enviando no grupo do WhatsApp. A senhora Joselaine T.
39 destacou que a lista contava com dezenove edificações e apresentava as seguintes informações: uso,
40 endereço, coordenada, ano de construção, descrição do imóvel, entre outras informações. Apresentou
41 também algumas edificações nas quais não foram possíveis identificar os proprietários ou o endereço,
42 solicitando aos presentes, que caso tivessem a informação, poderiam auxiliar no preenchimento desses
43 dados. O senhor Giancarlo F. demonstrou a localização de uma das edificações que estavam sem
44 endereço. Com relação a Escola Frei Evaristo, a senhora Marinês Z. Z. comentou que ela estava localizada
45 na rua, sendo complementado pela senhora Jucilene C. R. que a edificação apresentava um projeto de
46 reforma aprovado no município. A senhora Joselaine T. esclareceu algumas diretrizes que estavam
47 previstas na minuta de lei e a senhora Marinês Z. A. questionou se a edificação poderá passar por reforma,
48 visto que parte dela estava locada na via pública. O senhor Jurandir C. N. esclareceu que parte da
49 edificação estaria invadindo o recuo frontal e parte da calçada. A senhora Joselaine T. esclareceu que teria
50 que ser visto na minuta de lei do Código de Obras as diretrizes permitidas. Ressaltou que o objetivo do
51 inventário seria garantir que em casos de reforma, fossem mantidas as características históricas das
52 edificações. Destacou que na minuta de lei foi descrito que as edificações estariam identificadas no anexo
53 apresentado e no cartograma de restrições ocupacionais. A senhora Marinês Z. Z. questionou se a lista de
54 inventário iria impactar em alguma coisa. A senhora Joselaine T. esclareceu que o objetivo dela seria:
55 “subsidiar as ações administrativas e legais de preservação, impedindo que venham a ser demolidos ou
56 descaracterizados”. Informou que caso o proprietário quisesse fazer a demolição ou descaracterização da
57 edificação, teria que consultar o Conselho de Desenvolvimento Municipal e o Conselho de Cultura. Caso
58 os conselhos aprovassem, poderia ser realizada a demolição. O senhor Alcindo P. questionou se os
59 proprietários sabiam do interesse do município. A senhora Joselaine T. esclareceu que os proprietários
60 deveriam ser notificados. O senhor Giancarlo F. sugeriu demarcar apenas as edificações públicas. A
61 senhora Joselaine T. comentou que o inventário seria uma proposta e a Comissão e o Conselho decidiriam
62 se iriam adicionar a minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo ou não. Como sugestão propor-se adicionar
63 que o inventário deveria seguir a regulamentação específica de preservação de bens históricos existente
64 no município e remover as edificações mapeadas do cartograma de restrições ocupacionais, bem como,
65 o anexo com a lista de edificações. A Comissão e o Conselho concordaram. A senhora Joselaine T.
66 apresentou a tabela de classificação de usos do solo. A senhora Jucilene C. R. questionou se a Equipe de
67 Planejamento de Cidades seguiu algum critério específico para elaboração da tabela de uso do solo. A
68 senhora Joselaine T. esclareceu que foi seguido o objetivo de cada zoneamento. A senhora Jucilene C. R.
69 questionou se foi analisado as atividades para verificar o grau de risco da edificação. A senhora Joselaine
70 T. respondeu que não, que a tabela de uso do solo analisa a atividade de acordo com o zoneamento e não
71 através da restrição do alvará. A senhora Joselaine T. e o senhor Lucca D. S. realizaram a leitura tabela de
72 uso do solo. O senhor Gean C.M. sugeriu colocar os usos vinculados a fabricação de bebidas todas com
73 permissível em todas as zonas, para que fosse analisada caso a caso, visto que estava surgindo cervejarias
74 junto aos locais onde eram servidas as bebidas. A senhora Joselaine T. acatou o pedido. A senhora Jucilene
75 C. R. questionou como deveria proceder quando a edificação alteraria o uso, para usos com restrições. A
76 senhora Joselaine T. esclareceu que toda edificação deveria passar por processo de alvará para alteração
77 de uso, e quando o novo uso é mais restritivo que o uso anterior, a edificação deveria ser adequada a
78 característica permitida do uso. O senhor Giancarlo F. questionou se a área estabelecida para as restrições
79 seria a área útil da atividade ou a área total da edificação. O senhor Lucca D. S. respondeu que seria a área
80 útil da atividade. O senhor Lucca D. S. questionou se a Comissão e o Conselho gostariam de adicionar a
81 restrição permissível para o uso de fabricação de bebidas. A Comissão e o Conselho decidiram adicionar
82 para o uso de fabricação de malte, cervejas e chopes para a Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1 e Zona
83 de Interesse Residencial 2 – ZIR 2. O senhor Lucca D. S. continuou a leitura da tabela de uso do solo. A
84 senhora Jucilene C. R. sugeriu não permitir o uso de curtimento e outras preparações de couro nas zonas

85 residenciais. A Comissão e o Conselho concordaram. O senhor Jurandir C. N. questionou se na Zona
86 Especial de Interesse Social – ZEIS poderia ser permitido o uso comercial, visto que seria o zoneamento
87 voltado para edificações de baixa renda. A senhora Joselaine T. respondeu que sim, poderia ter uso
88 comercial, sendo um exemplo a criação de edificações de uso misto. O senhor Lucca D. S. e a senhora
89 Joselaine T. prosseguiram com a leitura da tabela até os usos vinculados a impressão e reprodução de
90 gravações. O senhor Gean C. M. questionou como ficaria a situação de indústrias já existentes, com o uso
91 restrito na nova proposta. O senhor Lucca D. S. respondeu que a o uso poderia continuar sendo exercido
92 até o fim da licença. A senhora Jucilene C. R. questionou qual seria a licença. A senhora Joselaine T.
93 respondeu que qualquer licença que a edificação possuísse para desenvolver suas atividades ou o alvará
94 de funcionamento, após o vencimento da sua licença, a edificação teria que se adequar. A senhora
95 Jucilene C. R. sugeriu que a tabela de uso do solo fosse aplicada apenas para novas edificações e reformas
96 ou ampliações de edificações existentes. O senhor Giancarlo F. sugeriu que fosse descrito a conceituação
97 de área útil. A senhora Joselaine T. destacou que está descrito na minuta de lei a conceituação de área
98 útil e fez a leitura da conceituação. A senhora Paola V. sugeriu que para alterações em edificações
99 existentes, os usos seriam permissíveis e deveria ser realizado o Estudo de Impacto de Vizinhança. O
100 senhor Lucca D. S. fez a leitura das diretrizes para o Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual estava sendo
101 exigido para renovação de alvará de localização e funcionamento de atividades já consolidadas
102 classificadas como proibidas ou permissíveis. Os participantes expressaram sua preocupação pela
103 alteração das minutas de lei na Câmara de Vereadores. A senhora Joselaine T. esclareceu que as alterações
104 poderiam ser feitas, porém, as decisões deveriam passar por um estudo técnico. A Comissão e o Conselho
105 decidiram que deveria ser seguido as diretrizes dispostas na minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo para
106 o estudo de impacto de vizinhança e manter as disposições da tabela de uso do solo. O senhor Gean Carlos
107 M. registrou seu voto contrário. A senhora Joselaine T. e o senhor Lucca D. S. continuaram a leitura da
108 tabela de uso do solo até a fabricação de móveis. A Comissão e o Conselho voltaram a discutir em relação
109 a ampliação de edificações com usos restritos. A Equipe de Planejamento de Cidades sugeriu a seguinte
110 redação: “licenciamento de reforma ou ampliação de atividades já consolidadas classificadas como
111 proibidas ou permissíveis” entre os casos de exigência para Estudo de Impacto e Vizinhança. A Comissão
112 e o Conselho concordaram com a disposição. O senhor Gean Carlos M. sugeriu que seja obrigatório o
113 Estudo de Impacto de Vizinhança na renovação do alvará de localização e funcionamento de atividades
114 apenas quando fosse realizada ampliação. A Equipe de Planejamento de Cidades sugeriu a seguinte
115 redação: “renovação de alvará de localização e funcionamento de atividades já consolidadas classificadas
116 como proibidas ou permissíveis em que ocorra a ampliação da área útil da atividade.” O senhor Gean
117 Carlos M. sugeriu aumentar a área para os usos de comércio de veículos automotores para mil metros
118 quadrados para as Zonas de Interesse Residencial 1, 2 e 3 - ZIR 1, ZIR 2 e ZIR 3, sendo isso aceito pela
119 Comissão e pelo Conselho. O senhor Gean Carlos M. sugeriu aumentar a área para atividades de
120 manutenção e reparação de veículos automotores para trezentos e cinquenta metros quadrados para as
121 Zonas de Interesse Residencial 1, 2 e 3 – ZIR 1, ZIR 2 e ZIR 3. A Comissão e o Conselho concordaram com
122 a proposta. O senhor Gean Carlos M. sugeriu colocar uso permissível, com restrição de área de trezentos
123 e cinquenta metros quadrados, para os usos de comércio atacadista de máquinas, aparelhos e
124 equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação nas Zonas de Interesse Residencial 1,
125 2 e 3 – ZIR 1, ZIR 2 e ZIR 3. A Comissão e o Conselho foram favoráveis. O senhor Gean Carlos M. sugeriu
126 estabelecer uso permissível, com restrição de área de trezentos e cinquenta metros quadrados para os
127 usos de comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de
128 construção nas Zonas de Interesse Residencial 2 e 3 – ZIR 2 e ZIR 3. A comissão e o Conselho concordaram
129 com a proposta. O senhor Gean Carlos M. sugeriu a atividade de comércio varejista de ferragens, madeira
130 e materiais de construção com uso permissível e com restrição de área de mil metros quadrados para as
131 Zonas de Interesse Residencial 1, 2 e 3 – ZIR 1, ZIR 2 e ZIR 3, sendo isso aceito pelos presentes. O senhor
132 Gean Carlos M. sugeriu para atividades veterinárias uso permissível com restrição de área de cento e

133 cinquenta metros quadrados na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1 e uso permissível com restrição
134 de área de trezentos e cinquenta metros quadrados para as Zonas de Interesse Residencial 2 e 3 – ZIR 2 e
135 ZIR 3. A comissão e o Conselho aprovaram. A senhora Joselaine T. questionou se estava aprovada a minuta
136 de lei de Uso e Ocupação do Solo e os membros da Comissão e do Conselho concordaram. Solicitou que
137 os membros da Comissão e do Conselho assinassem o Atestado de Aprovação. Informou que estaria sendo
138 trabalhado na minuta de lei de Parcelamento do Solo, e que em breve, estaria sendo agendada uma nova
139 reunião para a sua apresentação. A senhora Luci P. questionou se seria possível finalizar a Revisão do
140 Plano Diretor no ano de dois mil e vinte e cinco ainda. A senhora Joselaine T. esclareceu que não, pois
141 todas as etapas demandariam um tempo obrigatório que deveria ser seguido. Não havendo mais
142 contribuições, convidou o senhor Alcindo P., presidente da Comissão para que fizesse o encerramento da
143 reunião. O senhor Alcindo P. agradeceu a participação dos presentes e declarou encerrada a reunião as
144 dezessete horas e dez minutos do mesmo dia.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor e Conselho de Desenvolvimento Municipal:

1. Aguardar o agendamento da próxima reunião para apresentação da minuta de lei de Parcelamento do Solo.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Ajustar a minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo com as deliberações da reunião;
2. Agendar nova reunião para apresentação da minuta de lei de Parcelamento do Solo.