

Data da Reunião: 14/01/2026

Hora início: 14h10

Hora fim: 16h15

Local: Prefeitura de Iomerê

Assuntos: Minuta de Lei de Parcelamento do Solo

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

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (06 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos quatorze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Prefeitura
2 Municipal, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas e dez minutos, entre os membros da
3 Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, para tratar das
5 dúvidas e considerações trazidas pelos membros da Comissão e do Conselho acerca da minuta de lei de
6 Parcelamento do Solo. A senhora Joselaine T. cumprimentou os presentes, apresentou-se e apresentou
7 os membros da Equipe de Planejamento de Cidades. Explanou sobre o cronograma e as regras gerais da
8 reunião, informou que a reunião seria gravada e posteriormente transcrita em ata. Convidou o senhor
9 Alcindo P., presidente da Comissão, para proceder à abertura da reunião. O senhor Alcindo P.
10 cumprimentou os presentes, destacou o desejo de findar a revisão do Plano Diretor no primeiro semestre
11 do ano e declarou aberta a reunião. O senhor Lucca D. S. relembrou os presentes que, ao final do ano de
12 dois mil e vinte cinco, foram realizadas reuniões nas quais se procedeu à leitura integral da minuta de lei
13 de Parcelamento do Solo. Destacou que havia ficado acordado que os membros da Comissão e do
14 Conselho realizariam a análise do material e apresentariam suas dúvidas e contribuições. Na sequência,
15 retomou a discussão do ponto em que haviam sido interrompidos na última reunião, referente à doação
16 de áreas públicas em novos parcelamentos do solo. Realizou a leitura da proposta que previa área de
17 doação total de trinta e cinco por cento, sendo oito por cento para áreas comunitárias e dezesseis por
18 cento para áreas verdes. Ressaltou que a área destinada ao sistema de circulação foi retirada, conforme
19 sugestões da Comissão e do Conselho. Informou que caberia à Comissão e ao Conselho analisar se as
20 proporções propostas eram condizentes com as demandas do município, bem como verificar a questão
21 da área de doação para reserva legal. O senhor Gean Carlos M. manifestou o desejo de manter os
22 percentuais previstos na lei vigente, sendo oito por cento para áreas comunitárias e sete por cento para
23 áreas verdes. A senhora Joselaine T. esclareceu que o percentual de área verde foi definido com base em
24 cálculos de densidade, que indicaram a quantidade necessária desse tipo de área para atender à
25 população. Acrescentou que tal percentual seria maior do que o de áreas comunitárias, uma vez que o
26 município não necessitaria construir tantas edificações públicas, demandando mais áreas verdes, as quais
27 possuem menor raio de abrangência. O senhor Lucca D. S. sugeriu a doação de sete por cento para áreas
28 comunitárias e oito por cento para áreas verdes. O senhor Gean Carlos M. comentou que o município não
29 seria tão amplo a ponto de demandar mais praças, destacando que a praça central já abrange um raio
30 de quinhentos metros. O senhor Flavio A. O. sugeriu a proposta de oito por cento para área comunitária e
31 oito por cento para área verde. A Comissão e o Conselho concordaram. O senhor Lucca D. S. questionou
32 sobre a doação para áreas de reserva legal. O senhor Flavio A. O. sugeriu que, nos casos em que houve
33 urbanização, a porcentagem a ser doada para reserva legal fosse denominada de Área de Preservação
34 Permanente – APP, visando garantir sua preservação. O senhor Gean Carlos M. sugeriu transferir a
35 responsabilidade ao projetista, cabendo ao Instituto do Meio Ambiente – IMA determinar se a área de
36 reserva legal seria APP ou área verde, quando fosse solicitada a supressão de vegetação. O senhor Luiz

37 Gustavo P. comentou que o IMA não poderia determinar o uso de uma área de reserva legal. O senhor
38 Gean Carlos M. sugeriu a revogação do artigo que previa a doação de área para reserva legal. A Comissão
39 e o Conselho foram favoráveis. O senhor Flavio A. O. questionou se a faixa sanitária seria computada como
40 área institucional. O senhor Lucca D. S. respondeu que a área destinada à faixa sanitária deveria ser doada
41 ao município, porém não seria computada como área institucional ou área verde. O senhor Flavio A. O.
42 questionou se, para condomínios horizontais, seria mantida a dimensão mínima de lote prevista para a
43 zona incidente. O senhor Gean Carlos M. sugeriu estabelecer o lote mínimo de trezentos e sessenta
44 metros quadrados. O senhor Lucca D. S. recomendou a manutenção da área mínima do lote conforme a
45 zona incidente, pois eventual redução tornaria economicamente mais atrativa a implantação de
46 condomínios horizontais em detrimento dos loteamentos. O senhor Flavio A. O. sugeriu manter o lote
47 mínimo proporcional à zona incidente, reduzindo a testada mínima para doze metros. A senhora Joselaine
48 T. comentou que a proposta da Equipe de Planejamento de Cidades para os condomínios horizontais era
49 seguir os parâmetros urbanísticos previstos na minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo. Entretanto, a
50 proposta da Comissão e do Conselho envolvia a diminuição da área e da testada mínima das unidades
51 autônomas, sendo solicitada a definição das dimensões pretendidas. Após discussões, ficou decidido que
52 deveriam ser seguidos os parâmetros urbanísticos dispostos na minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo.
53 O senhor Gean Carlos M. sugeriu a inclusão, nas disposições sobre áreas de uso público, de redação
54 prevendo que as áreas de APP fossem transferidas ao município. O senhor Flavio A. O. questionou se
55 estava sendo previsto o cercamento das áreas verdes. O senhor Luiz Gustavo P. esclareceu que não, por
56 se tratar de áreas públicas, devendo, portanto, permanecer acessíveis. O senhor Gean Carlos M. sugeriu
57 que a área de doação para uso público vinculada aos condomínios horizontais fosse equivalente à prevista
58 para os parcelamentos do solo, sendo oito por cento para áreas comunitárias e oito por cento para áreas
59 verdes. O senhor Flavio A. O. sugeriu retirar a obrigatoriedade de doação de área pública nos condomínios
60 horizontais, ou, alternativamente, manter apenas a doação para áreas comunitárias. O senhor Lucca D. S.
61 ressaltou que a retirada dessa exigência incentivaria a criação de condomínios horizontais. A senhora
62 Joselaine T. realizou a leitura da nova redação, estabelecendo que, para condomínios horizontais com
63 mais de vinte unidades autônomas, deveria haver doação de áreas comunitárias na proporção mínima de
64 dez por cento. A Comissão e o Conselho foram favoráveis. O senhor Gean Carlos M. comentou que as
65 áreas verdes e comunitárias deveriam estar localizadas em terrenos com declividade inferior a dez por
66 cento. A senhora Joselaine T. esclareceu que tal disposição foi prevista para evitar que fossem destinadas
67 ao município áreas inadequadas, o que geraria custos adicionais com terraplanagem para implantação de
68 equipamentos comunitários. A Comissão e o Conselho sugeriram retirar a obrigatoriedade de arborização
69 na calçada, vinculando esse elemento ao canteiro central. Além disso, propuseram aumentar a largura da
70 calçada para dois metros e reduzir a faixa de trânsito. A senhora Joselaine T. destacou que o gabarito
71 mínimo de vinte metros para vias locais e coletoras, foi definido em audiência pública, devendo, portanto,
72 ser mantido. A Comissão e o Conselho sugeriram retirar a previsão de ciclovia. A senhora Joselaine T.
73 comentou que na minuta de lei do Plano Diretor prevê incentivo aos modais ativos, como a bicicleta, e
74 que a retirada da ciclovia dos elementos viários contrariaria essa diretriz. O senhor Flavio A. O. sugeriu
75 prever a ciclovia junto à calçada. A senhora Joselaine T. esclareceu que calçada e ciclovia deveriam ser
76 separadas. O senhor Flavio A. O. sugeriu estabelecer a largura de três metros para calçada, com
77 delimitação por pintura de um metro para ciclovia e dois metros para passeio. A senhora Joselaine T.
78 apresentou a tabela de medidas atualizadas conforme sugestões da Comissão e do Conselho para as vias
79 locais e coletoras, ficando estabelecido: calçada com três metros, estacionamento com dois metros e
80 meio, faixa de trânsito com três metros e meio e canteiro central arborizado de dois metros. A Comissão
81 e o Conselho aprovaram a alteração. O senhor Gean Carlos M. questionou sobre a medida para praça de
82 retorno. O senhor Lucca D. S. esclareceu que estava previsto que as praças de retorno tivessem raio
83 externo igual ou maior a largura da pista. O senhor Flavio A. O. questionou se o raio seria de seis ou doze
84 metros. O senhor Lucca D. S. informou que seria realizado ajuste no anexo contendo a ilustração da praça

85 de retorno. O senhor Gean Carlos M. questionou sobre a distância máxima de quinhentos metros entre
86 pontos de embarque e desembarque de ônibus. A senhora Joselaine T. esclareceu que esse valor está
87 relacionado à caminhabilidade dos pedestres entre os pontos. O senhor Gean Carlos M. questionou sobre
88 as dimensões dos pontos de ônibus. O senhor Luiz Gustavo P. esclareceu que a minuta de lei de
89 Parcelamento do Solo previa apenas a distância entre os pontos, sendo que as dimensões deveriam seguir
90 as regulamentações específicas do município. A senhora Joselaine T. sugeriu a alteração da redação para:
91 “pontos de embarque e desembarque para transporte, dotados de paradas e/ou abrigos e/ou baias”. O
92 senhor Gean Carlos M. questionou sobre as “quebras de quadra”. O senhor Flavio A. O. comentou que a
93 quebra de quadra poderia ser realizada por meio de via de pedestres. O senhor Lucca D. S. esclareceu que
94 a minuta de lei de Parcelamento do Solo previa a via de pedestre, mas não discorria sobre a quebra de
95 quadra. Ressaltou que a disposição não foi prevista no texto, devido a morfologia de quadras existente
96 do município. O senhor Gean Carlos M. questionou como ficaria o recuo dos terrenos do entorno da via
97 de pedestre. O senhor Lucca D. S. comentou que seria considerado um recuo lateral, uma vez que a via
98 estaria na lateral do terreno. O senhor Flavio A. O. ponderou que o recuo frontal é definido como
99 afastamento em relação ao logradouro público, e entendeu que deveria ser o recuo frontal. O senhor
100 Flavio A. O. questionou se, para os novos loteamentos, seria permitido a pavimentação com pedras
101 irregulares. A Comissão e o Conselho optaram por não permitir. A senhora Luci P. questionou como
102 ficariam as disposições relativas ao sistema de tratamento de esgoto, destacando que a Companhia
103 Catarinense de Água e Saneamento - CASAN estava se preparando para realizar o recolhimento de esgoto.
104 O senhor Luiz Gustavo P. esclareceu que a minuta de lei de Parcelamento do Solo propunha que os novos
105 loteamentos deveriam entregar implantado o sistema de tratamento de esgoto. O senhor Gean Carlos M.
106 sugeriu aumentar o prazo de validade da consulta prévia. A Equipe de Planejamento de Cidades
107 esclareceu que esse prazo se refere ao período para apresentação do projeto executivo. O senhor Flavio
108 A. O. sugeriu aumentar o prazo da consulta prévia para cento e oitenta dias. Comissão e o Conselho
109 concordaram. O senhor Lucca D. S. questionou se a Comissão e o Conselho haviam deliberado sobre as
110 garantias, especificadamente quanto ao método de cálculo do valor a ser caucionado. O senhor Flavio A.
111 O. comentou que o ideal seria que a garantia fosse externa, com apresentação de cronograma de custos.
112 A Comissão e o Conselho decidiram manter o previsto na lei vigente. O senhor Gean Carlos M. sugeriu
113 revogar a proposta de notificação do empreendedor nos casos em que a execução do loteamento
114 permanecesse paralisada por período superior a cento e vinte dias, após dois anos do seu início. Em
115 seguida, questionou sobre a individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, sugerindo
116 que esta ocorresse a partir da emissão da matrícula do imóvel pelo cartório de registro de imóveis. O
117 senhor Flavio A. O. esclareceu que a matrícula dos imóveis somente é emitida após o termo de conclusão
118 das obras e recebimento das áreas de uso público. O senhor Flavio A. O. sugeriu aprovar a minuta de lei
119 da forma apresentada, e posteriormente, propor adequação após a realização da Audiência Pública.
120 Ainda, esclareceu que após a venda dos lotes, o loteador somente poderia transferir o imóvel ao
121 comprador mediante recolhimento do Imposto de Transferência de Bens Imóveis – ITBI, sendo que, o
122 município apenas emitiria o ITBI após a conclusão do loteamento, com a devida emissão do termo de
123 conclusão das obras e o recebimento das áreas de uso público. A senhora Joselaine T. destacou que, caso
124 a Comissão e o Conselho ainda estivessem inseguros quanto à redação, poderiam apresentar sugestões
125 durante o período de contribuições posterior à Audiência Pública. O senhor Gean Carlos M. comentou
126 que, no setor tributos do município, não havia forma clara de cálculo de IPTU para essas modalidades de
127 lotes. O senhor Flavio A. O. esclareceu que essa situação deveria ser tratada no Código Tributário, e não
128 na lei de Parcelamento do Solo. A senhora Joselaine T. questionou se a minuta de lei de Parcelamento do
129 Solo poderia ser considerada aprovada. A Comissão e o Conselho manifestaram-se favoráveis. A senhora
130 Joselaine T. entregou o atestado de aprovação para assinatura dos membros da Comissão e do Conselho.
131 A senhora Luci P. solicitou o agendamento da data da Audiência Pública. A senhora Joselaine T. informou
132 que a data seria definida em conjunto com o senhor Alcindo P. Não havendo mais contribuições, convidou

133 o senhor Alcindo P., presidente da Comissão, para realizar o encerramento da reunião. O senhor Alcindo
134 P. destacou que a próxima etapa seria a aprovação da Macrozona na Câmara de Vereadores e, após essa
135 aprovação, seria realizado o agendamento da Audiência Pública para apresentação das minutas de lei de
136 Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo. Agradeceu aos participantes e declarou encerrada a
137 reunião técnica às dezesseis horas e quinze minutos do mesmo dia.

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

1. Agendar data para a Audiência Pública.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Ajustar a minuta de lei do Parcelamento do Solo com as deliberações da reunião.