

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES**Data da Reunião:** 11.10.2023**Hora início:** 14h05min**Hora fim:** 17h**Local:** Plataforma *Microsoft Teams* (online)**Município:** Nova Trento/SC**Assuntos:** Reunião Técnica – Proposta da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo**Entidades:** Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor e CINCATARINA**PARTICIPANTES**

Nome	Entidade
Gilberto G.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Henrique M. D.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Mateus B. T.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Fabiano R.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Celso M. F.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Marinho L. T.	Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor
Ana Leticia S. G.	CINCATARINA
Stella S. S.	CINCATARINA

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

Notas da Reunião

Aos onze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três, de forma *online*, através da plataforma *Microsoft Teams*, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas e cinco minutos, entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA (*online*), e membros da Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor (nomeada pelo Decreto Nº 51, de 27 de fevereiro de 2023), sob presidência do senhor Celso M. F. e mediação do CINCATARINA, para tratar da proposta da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo. Iniciando os trâmites legais, a senhora Stella cumprimentou os presentes, informou que a reunião estava sendo gravada para posteriormente ser redigida a ata, destacou a pauta da reunião e seguidamente apresentou a senhora Ana Letícia. Ainda, questionou sobre a adição de um vereador no grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp*, e que o senhor Celso havia comentado que o mesmo não faz parte dos membros da Comissão, mas que tal é presidente da Câmara de Vereadores. Em seguida, o senhor Celso mencionou que o vereador havia sido incluído ao grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp* para que acompanhasse como ocorre o processo de Revisão do Plano Diretor antes de ser enviado para o rito legislativo, mencionou, ainda, que foram convidados os três presidentes anteriores, mas que não houve interesse. A senhora Stella esclareceu sobre a presença de membros externos ao grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp*, que poderia privilegiar pessoas que não fazem parte da mesma, que não via empecilho na participação nos debates presenciais, desde que convidado de forma oficial, mas que membros externos não deveriam fazer parte do grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp*. Em seguida, a senhora Stella fez a leitura do nome de todos os presentes na reunião para confirmação e enfatizou sobre a cautela de realizar um convite formal, caso algum participante externo queira participar dos debates, como é o caso do senhor Gustavo (Presidente da Câmara de Vereadores), mas que não sejam inseridos no grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp*. Com a palavra, o senhor Henrique mencionou que o convite formal já havia sido realizado quando o senhor Gustavo havia assumido a presidência da Câmara, que o mesmo não foi adicionado ao Grupo porque a equipe técnica do CINCATARINA estava analisando a minuta de Lei de Parcelamento do Solo e ainda não estavam ocorrendo as reuniões. O senhor Henrique enfatizou que agora o mesmo foi adicionado para que fique ciente de quando serão realizadas as reuniões, caso queira participar, mas que o convite foi realizado formalmente e ao mesmo também foi explicado como ocorre o processo. A senhora Stella reafirmou sobre o zelo a ser tomado e que o mesmo não faça parte do grupo da Comissão no aplicativo *WhatsApp*, mas que poderia ser convidado para participar das reuniões como já mencionado. Seguindo, a senhora Stella explanou que a primeira proposta da minuta de Lei do Parcelamento do Solo havia sido enviada no dia dezessete de maio de dois mil e vinte e três, e que no dia dezesseis de agosto de dois mil e vinte e três a equipe técnica do CINCATARINA recebeu as considerações enviadas pela Comissão, sendo um total de cento e dezessete solicitações de alterações. A senhora Stella afirmou que as alterações foram analisadas pela equipe técnica do CINCATARINA e que foi elaborado um relatório técnico como forma de justificar os apontamentos da Comissão. A senhora Stella destacou alguns pontos a serem discutidos, como a solicitação de alteração por parte da Comissão para a previsão de condomínios na área rural. A senhora Stella afirmou que a questão dos condomínios em área rural foi debatida internamente com o setor jurídico do CINCATARINA, que recomendou uma retificação sobre condomínios horizontais. A senhora Stella mencionou a solicitação da Comissão de retirar na Minuta de Parcelamento do Solo as modalidades de loteamentos industrial e empresarial, pois o entendimento da equipe técnica é que devem ser

mantidas, visto que foram criadas zonas com funções especiais e que a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo prevê a modalidade de loteamento industrial. A senhora Stella mencionou a solicitação da Comissão de retirar a obrigatoriedade da Municipalidade de executar as obras para conclusão do loteamento nos casos em que o loteador não a fizer. Afirmou que a questão foi debatida pela equipe técnica, a qual é favorável pela manutenção da exigência, que está prevista no capítulo destinado às garantias, pois um loteamento implantado deve ser concluído, conforme os termos da Lei Federal nº 6.766/1979 (seis mil setecentos e sessenta e seis, de mil novecentos e setenta e nove). A senhora Stella mencionou o equívoco sobre a criação de lotes em condomínios, não frações ideais, na análise da minuta. Ainda, a senhora Stella citou as divergências apontadas pela Comissão sobre a doação de áreas públicas em casos de condomínio e em casos de loteamento, e que foram propostas retificações pela equipe técnica. Na sequência, a senhora Stella passou a palavra para a senhora Ana Leticia, para o início do debate sobre os condomínios horizontais. Iniciando, a senhora Ana Leticia mencionou que a proposta da minuta anteriormente enviada estava em consonância à Lei Estadual nº 17.492/2018 (dezessete mil quatrocentos e noventa e dois, de dois mil e dezoito), mas que a referida Lei foi alterada pela Lei Estadual nº 18.653/2023 (dezoito mil seiscentos e cinquenta e três, de dois mil e vinte e três), que revogou algumas disposições sobre condomínios e que constavam na Minuta. Esclareceu que anteriormente na Lei Estadual tinha-se o entendimento que o condomínio horizontal também constituía lotes, o que foi alterado. A senhora Ana Leticia explicou que a principal diferença entre um condomínio horizontal e um loteamento é a forma jurídica de parcelamento de terra, pois a divisão de um terreno através do loteamento constitui lotes, enquanto através de um condomínio horizontal constitui frações ideais. Ainda, mencionou o entendimento do Ministério Público de Santa Catarina sobre condomínios em áreas rurais no Município de Urubici, onde as frações mínimas de condomínio devem obedecer aos mesmos parâmetros de lotes de cada zoneamento, apesar de não constituírem lotes. A senhora Stella mencionou que a Comissão solicitou condomínios na área rural, que são permitidos desde que sejam respeitados os parâmetros mínimos de cada zoneamento, que na área rural é a fração mínima do módulo rural instituído pelo INCRA, que em Nova Trento são dois hectares. Com a palavra, o senhor Mateus, questionou se as dimensões mínimas para a área rural nos órgãos competentes, o Ministério Público e INCRA, estão definidas ou em tramitação, pois a sugestão da comissão seria a construção de condomínios com dimensões inferiores ao módulo rural. Em resposta à pergunta, a senhora Stella afirmou que o módulo rural não pode ser desrespeitado, que em municípios que o fazem, o Ministério Público intervém por considerar inconstitucional. Ainda, a senhora Stella mencionou que a Macrozona de Interesse de Expansão poderia dispor de orientações para quando a área fosse incluída no perímetro urbano, ter lotes mínimos maiores do que os da área urbana e permitir a implantação de condomínios de sítio. Em resposta, o senhor Mateus mencionou que se esse fosse o caso, não concordaria, que seria pertinente retirar essa condição do Plano Diretor e que, caso ocorra uma segunda decisão a nível superior sobre condomínios, poderia ser elaborada uma lei complementar. Ainda neste assunto, o senhor Fabiano questionou condição de não se construir condomínios na área rural era definitiva, pois órgãos superiores poderiam reverter a decisão e o Plano Diretor ficaria defasado desse assunto, o qual considera importante. O senhor Fabiano afirmou que o Município já “perdeu” alguns empreendimentos por conta desta questão, que o Ministério Público “lança as ideias” e depois ocorrem alterações. Ainda, citou como exemplo os recuos em áreas de preservação permanente, que o Ministério Público seria contra, mas que, em conversa com um promotor, obteve a informação de que é uma disposição incerta. Dando continuidade, o senhor Fabiano mencionou que isso poderia acontecer também com os condomínios rurais, e se o Plano Diretor não contemplar os condomínios rurais, os futuros investimentos no Município seriam prejudicados. Em resposta, a senhora Stella mencionou que a proposta seguiu os princípios da legalidade, que de acordo com o Estatuto da Terra a área rural tem como função principal a subsistência e a atividade agrossilvipastoril, não a de implantar condomínios urbanísticos. Afirmou que os condomínios não são proibidos e que a proposta de minuta estava vinculada ao atendimento das determinações do INCRA, de forma que, se ocorrer alguma alteração, a legislação municipal não fique em desacordo. Ainda, o senhor Fabiano afirmou que prever o lote mínimo conforme a zona não teria serventia. Em seguida, a senhora Stella explicou que o texto da legislação está coerente caso legislações superiores alterem a dimensão do lote mínimo na área rural. Na sequência, o senhor Mateus perguntou se seria possível deixar o Plano Diretor “meio que em aberto”. Em resposta, a senhora Stella mencionou que verificaria com o jurídico a possibilidade de adicionar um parágrafo único, para que o Município pudesse elaborar uma legislação específica, caso ocorra a possibilidade de se ter frações mínimas menores que o módulo rural. A senhora Ana Leticia afirmou que o anseio da Comissão já estaria contemplado na proposta elaborada pela equipe técnica do CINCATARINA, especificamente no que fala a redação que menciona que as frações mínimas das unidades autônomas deverão obedecer aos parâmetros de lote mínimo do zoneamento incidente. Os senhores Mateus, Gilberto, Celso e Fabiano discutiram e afirmaram que a Comissão não gostaria de atrelar a dimensão do lote ao módulo rural mínimo, e que o condomínio rural só tem utilidade se fosse possível utilizar frações ideais menores que o valor do módulo rural mínimo, caso haja uma possível alteração da legislação federal possibilitando condomínios rurais com dimensões abaixo do módulo rural. Após debates, a senhora Stella enfatizou que seria verificado com o jurídico a possibilidade de inserir uma previsão legal para a solicitação da Comissão em relação aos condomínios rurais. O senhor Fabiano questionou se a equipe técnica do CINCATARINA teria acesso ao processo mencionado em que o Ministério Público é desfavorável a implantação de condomínios em áreas rurais e a senhora Stella respondeu que solicitaria para o jurídico encaminhar. Ainda, o senhor Fabiano perguntou qual seria a penalização que o Município sofreria caso fosse mantida a redação dos condomínios rurais proposta pela Comissão. As senhoras Stella e Ana Leticia explicaram que a redação seria inconstitucional, o que poderia comprometer todo o processo de Revisão do Plano Diretor. Dando prosseguimento à reunião, a senhora Ana Leticia questionou sobre o que seriam as áreas remanescentes citadas pela Comissão na redação da minuta. Em resposta os senhores Celso e Mateus responderam com o seu entendimento sobre esse assunto. As senhoras Stella e Ana Leticia também explicaram sobre o entendimento de desdobro e desmembramento. Após debates, ficou acordado que no Art. 464 XX. será alterado “[...] do total da gleba a lotear [...]” para “[...] do total do projeto de loteamento [...]”. Seguindo, a senhora Stella questionou o motivo da solicitação da Comissão para retirar a modalidade de loteamento industrial e empresarial. Em resposta, o senhor Celso mencionou que, no caso de um

loteamento aberto, este deveria obedecer ao zoneamento e sistema viário que pertence e essas modalidades só funcionariam em condomínio. Em resposta a senhora Stella respondeu que a lei municipal de parcelamento pode criar modalidades de loteamentos para usos específicos, conforme a função de cada zona. Com a palavra, o senhor Mateus respondeu que a proposta das modalidades de loteamento em questão foi retirada porque também foi retirada da nomenclatura o termo “industrial” do zoneamento Zona de Desenvolvimento Econômico, para que seja possibilitado o uso residencial. Em resposta, a senhora Stella mencionou que a proposta das modalidades desses loteamentos também serviria para incentivar a implantação de atividades econômicas. Na sequência, o senhor Fabiano mencionou que a Zona de Desenvolvimento Econômico já possui várias casas e que não seria possível destinar ao uso industrial, porque não haveria espaço. Em resposta, as senhoras Stella e Ana Leticia explicaram que o Plano Diretor tem o objetivo de planejar como serão as áreas do Município, analisando como a Cidade é hoje e projetá-la para o amanhã. Com a palavra, o senhor Mateus afirmou que o Município não tem conotação industrial, mas sim residencial e de turismo, por isso não é interessante essas modalidades. A senhora Stella mencionou que foi proposta essa previsão legal de possibilidade dessas modalidades de loteamento para que sejam atrativas e incentivadas para a implantação das atividades econômicas como empresas e indústrias na Zona de Desenvolvimento Econômico e Zona de Qualificação Urbanística II. Após debates entre os presentes, ficou acordado de forma unânime pela Comissão para que seja mantido a possibilidade de modalidade de loteamento empresarial na Zona de Desenvolvimento Econômico, sendo permitido nesse a implantação de empresas e pequenas indústrias, e a permissão de loteamento convencional para todas as zonas do perímetro urbano do Município. Dando prosseguimento a reunião, a senhora Stella mencionou que foi adicionada a disposição de que em condomínios horizontais urbanos com a área superior a um hectare deverá ser doado ao Município uma área externa, de no mínimo dez por cento da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público. O senhor Fabiano mencionou que é contra a proposta e citou um exemplo particular. Os senhores Fabiano e Mateus mencionaram que ao invés da exigência ser determinada pela área do empreendimento, deveria ser determinada pela quantidade de unidade de frações ideais, devido ao nível de incomodidade que geraria no entorno. Em resposta, a senhora Stella explicou que a proposta foi apresentada em área, em hectare, e não unidade de frações ideais por ser mais fácil a visualização do impacto urbanístico, mas que a equipe técnica concordava com a proposta da Comissão. Após debates, ficou acordado a alteração de um hectare para dez unidades autônomas da fração ideal, de forma unânime pela Comissão. Em seguida, a senhora Stella mencionou a solicitação da Comissão de retirar a obrigatoriedade de o Município executar e concluir as obras do loteamento, caso o loteador não o faça. Afirmou que essa obrigatoriedade cabe ao Município conforme a garantia da caução e o entendimento da Lei Federal nº 6.766/1979 (seis mil setecentos e sessenta e seis, de mil novecentos e setenta e nove). Em resposta, o senhor Mateus afirmou que a Comissão havia compreendido a disposição e solicitou explicação. A senhora Stella explicou que disposição era uma previsão legal da Lei Federal nº 6.766/1979 (seis mil setecentos e sessenta e seis, de mil novecentos e setenta e nove), onde o loteador deveria apresentar um cronograma de obras e construir a infraestrutura pública no prazo estabelecido. Como forma de garantia que a infraestrutura será implantada, o loteador precisa fornecer a caução ao Município. O senhor Mateus questionou como é calculado e a senhora Stella leu o parágrafo da minuta: “a caução deverá ser no valor correspondente a cento e vinte por cento do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidas”. Ainda, a senhora Stella esclareceu que caso o Município executasse o loteamento, o loteador não estaria isento de responder por gastos realizados a mais. Dando prosseguimento, a senhora Ana Leticia esclareceu a dúvida apresentada pela Comissão em relação às intersecções de vias e concordância dos perfis e apresentou o texto alterado para melhor compreensão. O senhor Mateus questionou se havia alguma disposição na minuta sobre o raio de curvatura em esquinas, ao que as senhoras Ana e Stella responderam que não. O senhor Mateus mencionou que em outros municípios o raio de curvatura é disposto na lei e que achava interessante adicionar para que não se criem vias com noventa graus. Em complementação ao assunto, o senhor Celso mencionou que era exigido pela Municipalidade um raio de curvatura em vias locais de cinco metros. Em seguida, o senhor Mateus comentou que a Comissão não gostaria que houvesse a exigência de doação de áreas verdes nas modalidades de desdobro e desmembramento, apenas em loteamentos e condomínios. A senhora Ana Leticia afirmou havia um desentendimento pela parte da Comissão. O senhor Mateus afirmou que área verde em um loteamento seria uma área intocável e a área verde urbanizada seria praça. Em resposta as senhoras Stella e Ana Leticia explicaram que a área verde deve ser destinada à implantação de áreas públicas para utilização de lazer e que área comunitária institucional deve ser destinada à equipamentos públicos de educação, cultura e saúde. Ainda, explicaram que a área de preservação permanente é estabelecida pelo Código Florestal, determinada por condicionantes ambientais e deve ser preservada. O senhor Mateus afirmou que a Comissão gostaria que fosse retirado o parágrafo sobre a doação de áreas públicas em desmembramentos com mais de cinco lotes. Em resposta, a senhora Stella explicou que a disposição foi inserida para evitar grandes urbanizações sem áreas públicas. Após debates, a Comissão, em comum acordo, decidiu pela retirada da redação que exigia a doação de áreas públicas em desmembramento e desdobro. Por fim, a Comissão questionou o prazo do envio do material com os ajustes e a senhora Stella respondeu que o material será retificado e encaminhado à Comissão para análise. Não havendo mais dúvidas, a reunião foi encerrada às dezessete horas.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Retificar o material e encaminhar para Comissão.

Próximos passos da Comissão:

1. Analisar e aprovar a proposta da minuta.