

Data da Reunião: 06/03/2025**Hora início:** 16:00h**Hora fim:** 16:56h**Local:** Plataforma *Microsoft Teams* (on-line)**Município:** Quilombo**Assuntos:** Alinhamento sobre o processo de Revisão do Plano Diretor: Comissão, Conselho e perímetros urbanos**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Prefeitura Municipal de Quilombo**PARTICIPANTES**

Nome	Entidade
Leonardo P. S. B.	Prefeitura Municipal de Quilombo
Ana Letícia S. G.	CINCATARINA
Guilherme M.	CINCATARINA

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.708/2018 (LGPD)

Notas da Reunião

- 1 Aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma *on-line*, através da plataforma *Microsoft*
2 *Teams*, realizou-se o atendimento ao município de Quilombo, iniciado às dezesseis horas, entre a Equipe de
3 Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e a Prefeitura Municipal de
4 Quilombo, para tratar do alinhamento sobre o processo de Revisão do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S. G.
5 iniciou a reunião, e questionou ao senhor Leonardo P. S. B. se haveria mais alguém na reunião. O senhor Leonardo
6 P. S. B. respondeu que não. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a reunião estava sendo gravada, que ao final
7 seria transcrita e lavrada ata e disponibilizada no site de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. Questionou ao
8 senhor Leonardo P. S. B. acerca do assunto da reunião. O senhor Leonardo P. S. B. disse que o intuito, por parte
9 do município, era de unir a Comissão de Revisão do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Desenvolvimento
10 Urbano simultaneamente nas reuniões, tendo a finalidade de agilizar o processo de Revisão do Plano Diretor. Disse
11 também, que o objetivo de ter solicitado nova reunião com o CINCATARINA, era de fazer um alinhamento.
12 Comentou que haverá reunião com a Comissão e o Conselho no dia seguinte, sete de março de dois mil e vinte
13 cinco, com o objetivo de discutir sobre as Minutas de Lei do Código de Posturas e do Código de Edificações, para
14 depois, com as considerações já feitas, encaminhá-las para a Equipe do Planejamento de Cidades do
15 CINCATARINA. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que a opção pela realização de reunião com a Comissão de
16 Revisão do Plano Diretor e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano simultaneamente, poderia
17 agilizar o processo de Revisão do Plano Diretor, e recomendou que o senhor Leonardo P. S. B. conduzisse a reunião
18 de forma a evitar o alongamento do debate em minutas já deliberadas pela Comissão. O senhor Leonardo P. S. B.
19 questionou acerca da legalidade do chacreamento. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que isso dependeria da
20 definição de chacreamento. Disse que caso a propriedade fosse na área rural, de uso residencial ou de recreio de
21 final de semana e possuísse uma gleba de dois hectares, estaria dentro da legalidade, mas que caso fossem
22 realizados parcelamentos menores que dois hectares, para fazer várias edificações, mesmo que residenciais, dentro
23 de um condomínio ou não, a área estaria sujeita à ação do Ministério Público. Comentou também que a atividade
24 de condomínio é contrária ao uso rural, porque no condomínio é necessário fornecer infraestrutura básica urbana,
25 ou seja, urbanizar a área. O senhor Leonardo P. S. B. disse que havia interesse de loteadores no parcelamento na
26 área rural para fins empresariais e industriais. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que não há impeditivo legal
27 para a instalação de atividades de fins industriais na área rural. O senhor Leonardo P. S. B. comentou que o
28 município enfrenta hoje um problema referente ao fracionamento do solo abaixo da fração mínima do módulo rural.
29 Disse que as empresas de topografia e agrimensura encaminham ao município, pedidos de fracionamento abaixo
30 da fração mínima do módulo rural, mas que o município não tem respaldo legal para negá-los. A senhora Ana Letícia
31 S. G. questionou o porquê de o município não possuir esse respaldo legal. O senhor Leonardo P. S. B. afirmou que
32 a legislação federal permite que isso seja feito. A senhora Ana Letícia S. G. disse que sim, mas somente se for
33 autorizado e passar pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Questionou se o INCRA
34 apresentou parecer favorável a esses parcelamentos. O senhor Leonardo P. S. B. disse que essa questão
35 ocasionava insegurança jurídica para o município acerca da cobrança de impostos sobre propriedades, pois não há
36 definição se deve ser cobrado Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, ou Imposto Territorial
37 Rural – ITR. A senhora Ana Letícia S. G. questionou qual seria a finalidade das solicitações recebidas. O senhor
38 Leonardo P. S. B. disse que a solicitação mais comum é para a implantação de usinas solares. A senhora Ana
39 Letícia S. G. disse que o parcelamento urbano, aquele com dimensões de área menores que o módulo mínimo rural,
40 deveria estar atrelado à usos urbanos. Considerou que caso a atividade não fosse compatível com o uso urbano, o

41 terreno deveria respeitar a fração mínima de parcelamento rural. Comentou que se o Plano Diretor não estabelece
42 essa questão, não deveria ser aprovado. O senhor Guilherme M. endossou o entendimento da senhora Ana Letícia
43 S. G. A senhora Ana Letícia S. G. disse que o CINCATARINA poderia trabalhar conjuntamente com a Comissão de
44 Revisão do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para incluir, em minuta de lei, redação
45 que resguardasse o município acerca dessa questão. Comentou sobre interpretações, que considerou equivocadas,
46 a respeito da Lei Federal número seis mil setecentos e sessenta e seis, de dezenove de dezembro de mil novecentos
47 e setenta e nove, que possibilita a implantação de parcelamentos de caráter urbano em área rural. Complementou
48 que isso já ocorreu em outros municípios, em áreas de expansão urbana localizadas na área rural. Disse que a
49 Metodologia do CINCATARINA almeja definir assertivamente que não exista outras áreas, que não a urbana e a
50 rural. Ressaltou que a área rural deve obedecer ao Estatuto da Terra, ao módulo mínimo do Instituto Nacional de
51 Colonização e Reforma Agrária - INCRA e ser cobrado Imposto Territorial Rural – ITR, enquanto na área urbana,
52 deve ser realizado parcelamento urbano e cobrado Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.
53 O senhor Leonardo P. S. B. comentou acerca da possibilidade de o registro de profissionais habilitados do município
54 atuar como um fator limitante à atuação de profissionais autônomos, devido aos valores atrelados à análise e
55 aprovação de projeto pela prefeitura. A senhora Ana Letícia S. G. disse essa questão costuma ser regulamentada
56 por legislação específica, mas que a Comissão de Revisão do Plano Diretor poderia optar por incluir na Minuta de
57 Lei do Código de Edificações, a forma de cobrança da taxa de registro. O senhor Guilherme M. disse que o
58 CINCATARINA não estaria propondo valor de cobrança de taxa, apenas o registro do profissional habilitado.
59 Ressaltou que questões referentes às taxas são pertinentes ao Código Tributário do município. A senhora Ana
60 Letícia S. G. ressaltou que caso a Comissão optar por tratar dessa questão no Código de Edificações, deveria
61 atentar-se para que não fosse contraditório com outra legislação. O senhor Leonardo P. S. B. disse que o município
62 deseja criar um sistema de aprovação de projetos, em que seria necessário registro do profissional para acessá-lo.
63 A senhora Ana Letícia S. G. comentou que a equipe jurídica do CINCATARINA já havia recomendado, que as
64 atualizações de taxas fossem feitas por decreto e não por meio do Plano Diretor. Recomendou que caso seja de
65 desejo do município, seja aproveitada a revisão do Código de Edificações para o município também revisar o Código
66 Tributário. O senhor Leonardo P. S. B. questionou se na reunião com a Comissão de Revisão do Plano Diretor e o
67 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderia ser solicitado que os membros lessem previamente o
68 material e apenas trouxessem os apontamentos para a reunião. A senhora Ana Letícia S.G. disse que sim, e
69 comentou que a decisão acerca do modo de condução da reunião seria de responsabilidade do Presidente da
70 Comissão. O senhor Guilherme M. ressaltou que poderia ser levado ao debate com a Comissão e o Conselho, os
71 artigos para ouvir as opiniões, e que ao final, todo o debate precisa ser transcrito em ata da reunião. A senhora Ana
72 Letícia S. G. solicitou que fossem encaminhadas ao CINCATARINA, somente as contribuições deliberadas pela
73 Comissão e o Conselho, e não as contribuições individuais de cada membro. Perguntou ao senhor Leonardo P. S.
74 B. se ele já leu o Regimento Interno da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de
75 desenvolvimento Urbano. O senhor Leonardo P. S. B. respondeu que não. A senhora Ana Letícia S. G. disse que
76 encaminharia o regimento para o senhor Leonardo P. S. B, e ressaltou a importância da leitura e do entendimento
77 desse documento. O senhor Leonardo P. S. B. disse que o Plano Diretor vigente do Município de Quilombo,
78 estabelece que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deve ser composto por dois membros da
79 Associação de Municípios do Oeste de Santa Catarina – AMOSC, mas que o município já faz parte da Associação
80 de Municípios do Noroeste de Santa Catarina – AMNOROESTE. Comentou que a AMNOROESTE havia
81 manifestado que não teriam disponibilidade para participar da Comissão. Informou que recomendou à presidente
82 da AMNOROESTE que discutisse a questão com o Prefeito de Quilombo. O senhor Guilherme M. falou sobre a
83 possibilidade de discutir as minutas somente com a Comissão de Revisão do Plano Diretor e posteriormente com o
84 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando esse estiver devidamente regularizado. A senhora Ana
85 Letícia S. G. sugeriu que fossem indicados dois novos membros para o Conselho, e que estes fossem
86 representantes da comunidade. Disse que dessa forma, o Conselho poderia atingir o mínimo de dois terços dos
87 membros presentes, condição necessária para deliberações, mesmo com ausência dos membros da
88 AMNOROESTE. Sugeriu também que sejam feitas duas instâncias de votação separadas, primeiro a Comissão e
89 depois o Conselho. O senhor Guilherme M. recomendou que não fossem inseridos membros no Conselho cuja
90 representação não estivesse prevista em lei. O senhor Leonardo P. S. B. disse que como não haveria tempo hábil
91 para a alteração do Conselho, a reunião do dia sete de março de dois mil e vinte e cinco se realizaria somente com
92 a Comissão. O senhor Guilherme M. questionou se o Prefeito de Quilombo teria, de fato, a intenção de revogar as
93 leis de perímetro urbano. O senhor Leonardo P. S. B. respondeu que sim. Disse que em seu entendimento, o
94 procedimento mais prático seria fazer a atualização da lei do perímetro urbano da Sede, e que ainda teria que ser
95 resolvido os demais perímetro urbanos: Vila Gaúcha, Povoado de Vale do Ouro e Barra do Mandassáia. A senhora
96 Ana Letícia S. G. questionou o porquê irão atualizar o perímetro urbano da Sede, e não atualização também os
97 outros perímetros urbanos. O senhor Leonardo P. S. B. disse que para o caso do perímetro urbano da Sede, não
98 haveria ampliação, só uma atualização de memorial descritivo. A senhora Ana Letícia S. G. afirmou que para os
99 demais perímetros também não haveria. Comentou que seria necessária apenas, a adequação dos seus memoriais
100 descritivos. O senhor Guilherme M. recomendou que não fosse revogado nenhum perímetro urbano. O senhor

101 Leonardo P. S. B. disse que a revogação seria dos perímetros urbanos que não possuem mapa no Relatório Técnico
102 sobre os Perímetros Urbanos Existentes, desenvolvido pelo CINCATARINA. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou
103 que parte destes perímetros urbanos haviam se convertido em território de outros municípios, não fazendo mais
104 parte de Quilombo. Disse que outra parte não seriam oficialmente perímetros urbanos, por não possuírem lei que
105 os regulamentasse. Recomendou que fossem atualizados os memoriais descritivos dos perímetros urbanos da
106 Sede, da Vila Gaúcha, do Povoado de Vale do Ouro e da Barra do Mandassáia. O senhor Leonardo P. S. B.
107 questionou se nenhum perímetro urbano deveria ser revogado. A senhora Ana Letícia S. G. recomendou que fossem
108 revogados os perímetros urbanos, cuja área já estivesse incorporada a outros municípios. Disse que também
109 deveria ser atualizado o perímetro urbano do Povoado de Coronel Ernesto F. Bertaso, para fins de atualização da
110 nomenclatura para Salto Saudades. Ressaltou que a atualização e a adequação dos memoriais descritivos deveriam
111 ser realizadas de forma a transcrevê-los para um sistema de coordenadas geográficas. O senhor Leonardo P. S. B.
112 comentou que já havia encaminhado os memoriais para o senhor Lucca D. S., integrante da equipe de Planejamento
113 de Cidades do CINCATARINA. Destacou que se excetuava o perímetro urbano da Sede, cuja atualização de
114 memorial descritivo estaria à cargo de uma empresa. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se de fato, não seriam
115 revogados os perímetros urbanos da Vila Gaúcha, do Povoado de Vale do Ouro e da Barra do Mandassáia. O
116 senhor Leonardo P. S. B. confirmou que não seriam. O senhor Leonardo P. S. B. comentou que tem outros
117 perímetros urbanos no município, mas que não foram encontradas as leis pertinentes. Disse que isso ocasiona
118 insegurança jurídica e citou o exemplo de um proprietário de terreno próximo ao Salto Saudades, que sua
119 propriedade constava como sendo um loteamento, mesmo que não fosse. A senhora Ana Letícia S. G. questionou
120 se de fato existiu essa legislação. Disse que compreendia a problemática, mas que dentro do Plano Diretor, seria
121 considerada a legislação e não os registros em cartório ou processos administrativos internos do município.
122 Ressaltou a importância da atualização acerca dos perímetros urbanos no processo de Revisão do Plano Diretor.
123 O senhor Guilherme M. comentou que entendia que as questões apontadas pelo senhor Leonardo P. S. B. poderia
124 ser resolvida por meio de regularização fundiária, caso houvesse população residente. Complementou que isso não
125 seria do âmbito do Plano Diretor. O senhor Leonardo P. S. B. questionou se a questão dos perímetros urbanos seria
126 pertinente ao Plano Diretor ou ao Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que seria para
127 ambos. Comentou acerca dos problemas de uma indefinição sobre determinada área ser urbana ou rural. O senhor
128 Leonardo P. S. B. disse que já havia encaminhado os memoriais para o CINCATARINA. A senhora Ana Letícia S.
129 G. afirmou que o CINCATARINA já fez a conferência dos memoriais descritivos dos perímetros urbanos, mas
130 ressaltou que a responsabilidade pela atualização da legislação é do município. Comentou que caso houvesse
131 alguma dúvida, poderia encaminhá-la para o CINCATARINA. Não houve mais considerações, e o atendimento ao
132 município foi encerrado às dezesseis horas e cinquenta e seis minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar as definições da Comissão e do Conselho para agendar reunião técnica.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor:

1. Analisar as Minutas de Lei do Código de Posturas e do Código de Edificações.

Próximos passos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

1. Analisar as Minutas de Lei do Código de Posturas e do Código de Edificações e deliberar sobre essas.

Próximos passos do Município:

1. Definir questões pendentes pertinentes aos perímetros urbanos do município; e
2. Atualizar decretos da Comissão e do Conselho.