

Data da Reunião: 18/03/2026

Hora início: 18h40

Hora fim: 19h40

Local: Auditório Odilon Luiz Weirich

Assuntos: Minutas de Lei: Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código de Posturas

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e População

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (44 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos dezoito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, no Auditório
2 Odilon Luiz Weirich, realizou-se a Segunda Audiência Pública para apresentação das Minutas de Lei de
3 Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código de Posturas, iniciada às dezoito horas e quarenta
4 minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
5 CINCATARINA e a população de Quilombo. A senhora Ana Letícia S. G. cumprimentou os presentes e
6 informou que seria dado início à Segunda Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor do Município de
7 Quilombo, com a finalidade de apresentar as Minutas de Lei de Parcelamento do Solo, Código de
8 Edificações e Código de Posturas e coletar as contribuições da população. Apresentou-se e informou que
9 faria a mediação do evento. Explicou que o CINCATARINA era um Consórcio Público que prestava serviços
10 técnicos para os municípios catarinenses e passou a integrar a estrutura administrativa de Quilombo, por
11 meio da Lei Municipal nº 2.809/2019 (número dois mil, oitocentos e nove, de dois mil e dezenove).
12 Apresentou os demais membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e também
13 responsáveis pelo processo de Revisão do Plano Diretor, presentes na ocasião, o senhor Luiz Gustavo P.,
14 Gerente de Atuação Governamental, a senhora Joselaine T. e o senhor Lucca D. S., ambos arquitetos e
15 urbanistas de formação. Destacou que a Audiência Pública estava sendo gravada, posteriormente
16 transcrita em ata e disponibilizada no *site* de Revisão do Plano Diretor de Quilombo, juntamente com a
17 apresentação e os demais materiais elaborados durante o processo de Revisão do Plano Diretor. Reiterou
18 que os participantes deveriam assinar a lista de presença, e caso quisessem fazer alguma contribuição,
19 preenchessem a ficha de inscrição, escrevendo o nome e *e-mail* de forma legível para que,
20 posteriormente, pudesse ser feita a devolutiva. Cumprimentou as autoridades presentes e convidou o
21 senhor Jaksom N. C., Prefeito Municipal, para que fizesse o uso da palavra. O senhor Jaksom N. C. repassou
22 o uso da palavra para que a senhora Ana Letícia S. G. fizesse a continuidade a apresentação. A senhora
23 Ana Letícia S. G. informou que a Audiência Pública seria dividida em três partes: a leitura do regimento
24 interno, a apresentação do material e as manifestações do público. Deu início a primeira parte da
25 Audiência Pública, com a leitura do regimento interno, destacou a importância de que os participantes
26 ouvissem com atenção, pois ao participarem da Audiência Pública estariam de acordo e concordariam em
27 seguir os termos previstos no regimento. O senhor Lucca D. S. iniciou a apresentação da segunda parte
28 da Audiência Pública. Apresentou a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, informou que
29 era uma equipe multidisciplinar, que prestava auxílio durante a Revisão do Plano Diretor. Apresentou a
30 Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
31 de Quilombo, equipes formadas por membros do município, que participaram e deliberaram sobre todas
32 as etapas do processo de Revisão do Plano Diretor. Explicou as Etapas do Processo de Revisão do Plano
33 Diretor. Iniciou pela Etapa da Metodologia, na qual estava descrita todos os procedimentos a serem
34 elaborados durante o processo. A segunda etapa foi o Diagnóstico, documento composto pela leitura
35 técnica e comunitária do município. A Terceira Etapa, foi o Prognóstico, no qual foram previstas as ações
36 para as condicionantes, deficiências e potencialidades identificadas no Diagnóstico. A quarta etapa
37 consistiu na revisão das Minutas de Lei do Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo, as quais, foram

38 apresentadas na Audiência Pública do dia anterior, compondo a quinta etapa do processo. A sexta etapa
39 foi a revisão das Minutas de Lei de Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código Posturas, as
40 quais estariam sendo apresentadas na presente ocasião, compondo a sétima etapa. A oitava etapa seria
41 a revisão final das Minutas de Lei, após a compilação de todas as contribuições recebidas das Audiências
42 Públicas. A nona etapa seria a Entrega Final dos materiais elaborados para o Município que
43 posteriormente estariam sendo encaminhados para os ritos legislativos. Iniciou a apresentação da Minuta
44 de Lei do Código de Edificações, destacou que o município já contava com uma legislação vigente, por
45 isso, foram realizadas algumas revisões pontuais. Apresentou os processos administrativos para obras de
46 construção, regularização ou demolição, sendo compostos pelas seguintes etapas: consulta de viabilidade
47 técnica, análise e aprovação do projeto, licenciamento da obra e habite-se. Explanou sobre os prazos
48 administrativos de cada etapa dos processos administrativos. Apresentou alguns tópicos específicos do
49 habite-se, explicou os requisitos para emissão do documento. Explicou as disposições para instalação e
50 manutenção de tapume. Explanou sobre a revisão realizada para as classificações das edificações,
51 divididas em: residenciais, não residenciais, mistas e de uso especial, falou que todas as edificações
52 deveriam observar às normas técnicas, leis municipais, estaduais e federais, bem como, as disposições do
53 Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina e Vigilância Sanitária. Apresentou alguns tópicos específicos
54 de algumas classificações de edificações. Explicou os requisitos para as edificações residenciais
55 multifamiliares geminadas e alguns requisitos para as edificações não residenciais. Apresentou algumas
56 disposições em relação as instalações da edificação, especificamente sobre o reservatório inferior.
57 Explicou as disposições propostas para muros e vedações de terrenos. Explanou os requisitos relacionados
58 ao rebaixo do meio-fio. Apresentou as disposições específicas para a construção de marquises e toldos.
59 Explanou as disposições para os estacionamentos, falou sobre o número mínimo de vagas de acordo com
60 a tipologia da edificação e sua área construída, ressaltou as disposições específicas sobre tamanho de
61 vagas e seus posicionamentos. Apresentou as regras de transição para a Minuta de Lei do Código de
62 Edificações. A senhora Joselaine T. iniciou a apresentação da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo,
63 destacou que o município tinha uma lei vigente, que era a Lei Complementar nº 16/1996 (número
64 dezesseis, de mil, novecentos e noventa e seis). Explicou que na proposta da minuta de lei seriam
65 disciplinados os projetos e execução de parcelamento do solo urbano e condomínios horizontais.
66 Apresentou os tipos de loteamentos propostos na minuta de lei, que seriam: o loteamento convencional,
67 loteamento de interesse social, e o loteamento empresarial e industrial. Apresentou especificamente as
68 disposições para cada loteamento. Iniciou pelo Loteamento Convencional, o qual poderia ser aplicado na
69 Zona Mista Central, nas Zonas Residenciais Predominantes Um e Dois e na Zona do Complexo Turístico.
70 Destacou que esses loteamentos deveriam contar com lotes com área mínima de trezentos e sessenta
71 metros quadrados, apresentar infraestrutura básica e prever a doação de áreas de uso público, na
72 seguinte proporção: quinze por cento para áreas verdes, oito por cento para áreas comunitárias e o
73 restante da área necessária para o sistema viário. Apresentou as disposições específicas para o
74 loteamento de interesse social, o qual poderia ser aplicado nas Zonas Especiais de Interesse Social Um e
75 Dois, deveriam contar com lotes com área mínima de duzentos metros quadrados, apresentar
76 infraestrutura básica e prever doação de áreas de uso público, na seguinte proporção: quinze por cento
77 para áreas verdes, oito por cento para áreas comunitárias e o restante da área necessária para o sistema
78 viário. Apresentou as disposições específicas para o loteamento empresarial e industrial, o qual poderia
79 ser aplicado na Zona Mista Diversificada e Zona Industrial, destacou que os lotes deveriam apresentar
80 infraestrutura básica, dependeriam da elaboração do estudo de impacto de vizinhança para aprovação do
81 projeto, e deveriam prever doação de áreas de uso público, que seriam: cinco por cento para áreas verdes,
82 cinco por cento para áreas comunitárias e o restante da área necessária para o sistema viário. Apresentou
83 sobre os Condomínios Horizontais, explicou que seriam lotes urbanos subdivididos em unidades
84 autônomas que correspondiam em frações ideais. Explanou os requisitos específicos para os condomínios
85 horizontais, em que seria vedado áreas superiores a duzentos e cinquenta mil metros quadrados,

86 obstrução do sistema viário, unidades autônomas com área inferior ao estabelecido pela zona e
87 parcelamento em número de frações ideais superior ao aprovado. Informou que as divisas entre
88 condomínios deveriam ser cercadas com muros que garantissem permeabilidade visual. Ressaltou que,
89 deveriam ser previstas doação de áreas de uso público na área externa do limite do condomínio, na
90 seguinte proporção: quinze por cento para áreas verdes e oito por cento para áreas comunitárias,
91 excetuando-se dessa obrigação os condomínios com até dez unidades autônomas. Apresentou as
92 disposições propostas para o sistema viário em novos parcelamentos do solo, destacou que para os novos
93 loteamentos deveriam ser previstos pontos de embarque e desembarque para transporte coletivo
94 conforme indicação do setor competente do município. Apresentou as disposições para o tamanho
95 máximo das quadras, em que foi proposto a diminuição do tamanho de duzentos e quarenta metros para
96 cento e cinquenta metros. Explicou que foi proposta a proibição de vias sem saída e sem praças de retorno
97 e o comprimento máximo para vias com praças de retorno, seria de no máximo oitenta metros.
98 Apresentou as disposições propostas para a faixa sanitária, as quais deveriam estar localizadas nos fundos
99 de lote ou talvegues, e deveriam ser acessadas pela via pública, ter largura mínima de cinco metros e
100 serem incorporadas ao projeto urbanístico e memorial descritivo. Explanou sobre os prazos para o
101 licenciamento urbanístico e a execução do parcelamento do solo, bem como, as disposições finais e
102 transitórias para a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo. Iniciou a apresentação da Minuta de Lei do
103 Código de Posturas, explicou que a lei vigente era a Lei Complementar nº 17/1996 (número dezessete, de
104 mil, novecentos e noventa e seis). Explicou que na proposta da minuta de lei seriam disciplinados sobre o
105 bem-estar público, acessibilidade, higiene. Apresentou as disposições propostas para o mobiliário urbano
106 localizados nas calçadas. Explanou as proibições para as calçadas, que seriam: o trânsito de qualquer meio
107 de transporte motorizado; o estacionamento de qualquer meio de transporte; a execução de benfeitoria,
108 modificação ou obra, sem autorização do município; a condução de grandes volumes; e a obstrução da
109 passagem. Apresentou as disposições previstas para o fechamento e conservação de terrenos. Explicou
110 as diretrizes revisadas para a exploração de propagandas em geral. Explanou sobre os requisitos para o
111 sossego público e os horários para funcionamento dos estabelecimentos no município. Apresentou as
112 diretrizes propostas para exercício de comércio ambulante. Destacou que o material apresentado seriam
113 apenas pontos principais da Revisão do Plano Diretor e recomendou que a população fizesse a leitura na
114 íntegra das Minutas de Lei revisadas, as quais estavam disponibilizadas no *site* de Revisão do Plano
115 Diretor. Findou a apresentação da segunda parte da Audiência Pública e apresentou o *site* de Revisão do
116 Plano Diretor de Quilombo, explicou a disponibilidade de todos os materiais elaborados durante o
117 processo de Revisão, e a forma de envio das contribuições pela população. A senhora Ana Letícia S. G. deu
118 início a terceira etapa da Audiência Pública. Informou que as contribuições poderiam ser enviadas até o
119 dia vinte e sete do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, para o *e-mail*:
120 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br. Ressaltou que seria disponibilizado o tempo de dez minutos para
121 que os participantes escrevessem suas contribuições. Solicitou que as contribuições fossem relacionadas
122 apenas às Minutas de Lei apresentadas no dia, que eram: Lei de Parcelamento do Solo, Código de
123 Edificações e Código de Posturas. Iniciou o tempo para as contribuições às dezenove horas e vinte e três
124 minutos e finalizou às dezenove horas e trinta e três minutos. A senhora Ana Letícia S. G. chamou os
125 inscritos por ordem de inscrição para que fizessem a leitura da sua contribuição. Chamou o primeiro
126 participante inscrito, o senhor Sandro S. O senhor Sandro S. explanou sobre a exclusão da modalidade de
127 loteamento popular. Falou que o instrumento é essencial para o desenvolvimento social, uma vez que
128 possibilita a participação da iniciativa privada na oferta de habitação de interesse social, e que a retirada
129 dessa modalidade poderia dificultar a solução dos problemas habitacionais do município. Falou sobre a
130 doação de áreas públicas. Mencionou que a proposta estabelece os percentuais de quinze por cento para
131 áreas verdes e oito por cento para equipamentos comunitários. Argumentou que, na maioria dos
132 municípios do Estado, adota-se o percentual mínimo de quinze por cento sobre o total dessas áreas, e
133 que a configuração proposta elevaria a exigência para mais de trinta e cinco por cento da área do

134 loteamento, o que poderia encarecer os empreendimentos e, eventualmente, inviabilizá-los. Explanou
135 sobre áreas verdes. Falou sobre a exclusão do cômputo de cinquenta por cento da área de reserva legal
136 dentro do percentual de áreas verdes, e que tal medida obriga o loteador a destinar uma área adicional
137 superior a dez por cento do total do loteamento, o que contribuiria para o aumento de custos e a
138 inviabilidade dos projetos. Explanou sobre a declividade das áreas verdes. Criticou a definição de limite
139 máximo de dez por cento de inclinação. Falou que áreas verdes, por sua natureza, podem apresentar
140 declividades mais acentuadas. A senhora Ana Letícia S. G. agradeceu a contribuição e informou que seria
141 analisada e respondida no *site* de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. Chamou o segundo participante
142 inscrito, o senhor Arthur Z. J. O senhor Arthur Z. J. falou que, na legislação vigente, havia previsão
143 específica para a zona de expansão, na qual os loteamentos deveriam observar a variação da área mínima
144 dos lotes conforme a declividade do terreno. Falou que nesse modelo, os lotes iniciavam com área mínima
145 de trezentos e sessenta metros quadrados, e poderia ser ampliado em função da declividade do terreno.
146 Explicou que, conforme a legislação vigente, terrenos com declividade de zero a vinte e cinco por cento
147 possuíam área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados; entre vinte e cinco e vinte e sete por
148 cento, a área mínima passava para quatrocentos e cinquenta metros quadrados; e entre vinte e sete e
149 trinta por cento, a área mínima era de seiscentos metros quadrados. Ressaltou que, na proposta, foi
150 definido zoneamento para todo o perímetro urbano, e que foi estabelecido áreas mínimas fixas para os
151 lotes, sem considerar a variação conforme a declividade. Apontou que diversas áreas do município
152 apresentam declividade acentuada, o que poderia comprometer o adequado aproveitamento dos
153 terrenos. Argumentou que, em áreas inclinadas, parte do lote se tornaria pouco utilizável, de modo que
154 a ampliação da área mínima, conforme previsto na legislação vigente, contribuiria para garantir melhor
155 aproveitamento do terreno e viabilidade das edificações. A senhora Ana Letícia S. G. agradeceu a
156 contribuição e informou que seria analisada e respondida no *site* de Revisão do Plano Diretor de
157 Quilombo. Informou que a terceira contribuição foi realizada pelo senhor Anderson Luiz W., o qual
158 solicitou que a mesa fizesse a leitura da manifestação. Fez a leitura das contribuições, que eram as
159 seguintes: “Qual a largura mínima das ruas dos lotiamentos?”; “Com relação a altura mínima das
160 marquises.”; e “Com relação a altura dos toldos.” A senhora Ana Letícia S. G. agradeceu a contribuição e
161 informou que seria analisada e respondida no *site* de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. A senhora
162 Ana Letícia S. G. informou que não houve mais contribuições, agradeceu as contribuições recebidas e
163 reforçou que seriam analisadas e respondidas no *site* de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. Não
164 houve mais contribuições e declarou encerrada a Audiência Pública às dezenove horas e quarenta minutos
165 do mesmo dia.