

**Data da Reunião:** 06/11/2025

**Hora início:** 08h50

**Hora fim:** 11h30

**Local:** Escola Municipal Branca de Neve

**Assuntos:** Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo

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

#### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (19 participações)

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

#### Notas da Reunião

1 Aos seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Escola  
2 Municipal Branca de Neve, realizou-se a reunião técnica, iniciada às oito horas e cinquenta minutos, entre  
3 os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –  
4 CINCATARINA, da Comissão de Revisão do Plano Diretor, do Conselho Municipal de Desenvolvimento  
5 Urbano e convidados, para tratar sobre a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, parte do processo de  
6 Revisão do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a reunião técnica, apresentou a si mesma e  
7 os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Apresentou a ordem e as regras  
8 gerais da reunião técnica e informou que a reunião seria gravada e transcrita ata. Convidou a senhora  
9 Diana T., membro suplente do Presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da reunião. A senhora  
10 Diana T. cumprimentou os presentes, agradeceu a participação e declarou aberta a reunião técnica. A  
11 senhora Ana Letícia S.G. explicou sobre o papel do CINCATARINA no processo de revisão do Plano Diretor  
12 que é fornecer informações técnicas para subsidiar as deliberações, mas ressaltou que as deliberações  
13 nas minutas de lei cabem à Comissão e ao Conselho. Explicou brevemente as etapas do processo de  
14 revisão. A senhora Patrícia W. falou que no site da prefeitura havia um *link* do Plano Diretor e um espaço  
15 para a população colocar comentários. Questionou se os comentários estavam sendo considerados. A  
16 senhora Ana Letícia respondeu que a Equipe de Planejamento de Cidade não tinha conhecimento de que  
17 o *site* da prefeitura tinha esse *link*. Explicou que o CINCATARINA possui um *site* próprio onde estão todos  
18 os materiais produzidos, bem como uma aba para contribuições. Explicou que as audiências públicas são  
19 o principal momento para manifestação da população. Iniciou a apresentação sobre os parâmetros  
20 urbanísticos. Exemplificou tamanho mínimo de lote, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuo,  
21 afastamento, gabarito, testada. Explicou e exemplificou sobre o coeficiente de aproveitamento e as  
22 definições de coeficiente mínimo, básico e máximo. Explicou sobre os instrumentos urbanísticos de  
23 Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir e um exemplo do cálculo  
24 da contrapartida. Os participantes debateram. O senhor Rodrigo C. falou que tentou incentivar o turismo  
25 no município há um tempo e que uma das ideias seria a construção de um hotel. Falou que projeto não  
26 aconteceu por causa das limitações do Plano Diretor e falou que precisa ter cuidado para não restringir  
27 excessivamente os investimentos construtivos porque muitas vezes os investidores investem em outras  
28 cidades. O senhor Aldair P. fez comparações com a cidade vizinha, de que custa menos para construir e  
29 que para Quilombo deveria ser liberado um pouco mais e cobrado um pouco menos. A senhora Ana Letícia  
30 S.G. explicou sobre tem cuidado ao comparar o município com municípios que tenham dinâmicas  
31 diferentes. Explicou ainda, que o valor da contrapartida retornaria para investimentos para o município.  
32 Explicou que a recomendação vai ao encontro de que a Comissão e o Conselho propuseram gabarito livre  
33 em uma zona do município e que isso impactaria na densidade urbana sem haver compensação ao  
34 município. Reforçou que os instrumentos urbanísticos buscam equilibrar o crescimento urbano. A senhora  
35 Angélica M.A. questionou se o investidor poderia converter o valor da contrapartida em área de lazer  
36 próximo ao empreendimento. A senhora Ana Letícia S.G. falou que alguns municípios trabalham com a

37 doação de área, em que basicamente um terreno em que não é possível verticalizar, o empreendedor doa  
38 para o município. Retornou ao debate sobre o coeficiente de aproveitamento básico único. O senhor  
39 Benhur S.A. falou que quanto menos o empreendedor precisar pagar ao município, seria melhor. A  
40 senhora Ana Letícia S.G. pontuou uma questão no município, de construções iniciadas e que não são  
41 finalizadas e que flexibilizar os parâmetros urbanísticos poderia dar continuidade a esse tipo de situação.  
42 O senhor Angelo C. falou que foi muito discutido sobre o desmembramento de áreas consolidadas em  
43 lotes menores para construir mais casas. Mencionou também sobre a discussão da possibilidade de maior  
44 verticalização das edificações. O senhor Arthur Z.J. falou que sobre o parcelamento do solo o município  
45 recebeu análises para desmembrar lotes com testadas que não são voltadas para a via pública, indo de  
46 encontro ao que prevê a legislação federal de parcelamento do solo. A senhora Ana Letícia S.G. explicou  
47 sobre a proposta de manter os terrenos centrais grandes para que possam ser verticalizados, e quanto  
48 mais se distanciar da área central, existe a possibilidade de diminuir o tamanho dos lotes para que sejam  
49 projetadas edificações de menor porte, como casas. Os participantes debateram. O senhor Jacksom N.C.  
50 falou da importância da participação dos membros na demandas urbanas do município e se posicionou  
51 favorável à verticalização. O senhor Clóvis F. falou que atualmente, o que mais impacta o empreendedor  
52 é a demora na aprovação para um loteamento, falou sobre a doação de áreas de uso público para o  
53 município e que a contrapartida para a utilização do coeficiente de aproveitamento seria mais um entrave  
54 para o empreendedor. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que o coeficiente de aproveitamento é uma  
55 disposição legal do Estatuto da Cidade, bem como para onde a contrapartida deve ser revertida e que  
56 deveria ser incorporada ao Plano Diretor e que a questão, no momento, seria determinar o valor. Os  
57 participantes debateram. A senhora Ana Letícia iniciou a votação para definição dos parâmetros da tabela  
58 de parâmetros urbanísticos. Iniciou com a área mínima do lote na Zona Mista Central. O senhor Jacksom  
59 N.C. mostrou preocupação quanto aos estudos de viabilidade que deveriam ser realizados para que não  
60 ocorra o sombreamento das Termas. A senhora Ana Letícia S.G. falou que essa foi uma solução  
61 encontrada pela Comissão e pelo Conselho. Retomou a votação para a manutenção da área mínima do  
62 lote em seiscentos metros quadrados na Zona Mista Central. Os participantes debateram. O senhor  
63 Jacksom N.C. propôs a área mínima do lote em quatrocentos e cinquenta metros quadrados na Zona Mista  
64 Central. Os participantes debateram, mencionaram em reduzir a área da Zona Mista Central e sugeriram  
65 que tivesse uma votação referente a área mínima do lote na Zona Mista Central em trezentos metros  
66 quadrados, quatrocentos e cinquenta metros e quadrados e seiscentos metros quadrados. A senhora Ana  
67 Letícia S.G. iniciou a votação nominalmente referente a área mínima do lote na Zona Mista Central. Ficou  
68 aprovada a área mínima do lote em quatrocentos e cinquenta metros quadrados na Zona Mista Central,  
69 conforme o Registro de Votação. A senhora Ana Letícia S.G. questionou se os participantes gostariam de  
70 reduzir a área da Zona Mista Central conforme debatido. A senhora Patrícia W. defendeu que a ampliação  
71 se deu por conta para que fosse incluída a Rua Dom Pedro Primeiro por se tratar de uma área com  
72 potencial construtivo com terrenos amplos que poderiam ser verticalizados. A senhora Ana Letícia S.G.  
73 questionou se os participantes gostariam de fazer uma contraproposta para redução da área da Zona  
74 Mista Central. Os participantes debateram sobre as regras para o desmembramento na Lei de  
75 Parcelamento do Solo e decidiram pela não redução da área da Zona Mista Central, ficando mantida a  
76 proposta aprovada na reunião anterior. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a discussão para definição da  
77 área mínima do lote na Zona Predominante Residencial Um, e explicou que o ideal é que nessa zona a  
78 verticalização comece a ter uma redução. Os participantes debateram e sugeriram que tivesse uma  
79 votação referente a área mínima do lote e testada mínima do lote na Zona Predominante Residencial Um  
80 em duzentos e cinquenta metros quadrados e testada de dez metros e trezentos e sessenta metros  
81 quadrados e testada de quinze metros. Os participantes debateram e propuseram mais um valor para  
82 votação na referida zona, sendo área mínima do lote em trezentos metros quadrados e doze metros de  
83 testada. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação nominalmente referente a área mínima do lote e  
84 testada mínima do lote na Zona Predominante Residencial Um. Ficou aprovada a área mínima do lote em

85 trezentos e sessenta metros quadrados e testada mínima de quinze metros na Zona Predominante  
86 Residencial Um, conforme o Registro de Votação. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a discussão para  
87 definição da testada mínima do lote na Zona Mista Central. O senhor Jackson N.C. questionou se o Plano  
88 Diretor seria enviado para a Câmara de Vereadores até o mês de dezembro. A senhora Ana Letícia S.G.  
89 respondeu que provavelmente não. A senhora Ana Letícia S.G. retomou a discussão para definição da  
90 testada mínima do lote na Zona Mista Central, sendo as propostas de quinze metros e dez metros. Iniciou  
91 a votação nominalmente referente a testada mínima do lote na Zona Mista Central. Ocorreu empate na  
92 votação do Conselho e por isso, a votação ficou pendente até que fosse verificado o regimento do  
93 Conselho referente aos votos de desempate. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a discussão para definição  
94 da área mínima do lote e da testada mínima na Zona Predominante Residencial Dois, explicou que se trata  
95 de áreas não urbanizadas e as propostas foram: área lote mínimo em quatrocentos e cinquenta metros  
96 quadrados e testada mínima de quinze metros quadrados e área lote mínimo em trezentos metros  
97 quadrados e testada mínima de doze metros. Os participantes debateram e propuseram mais um valor  
98 para votação na referida zona, sendo área lote mínimo em trezentos e sessenta metros quadrados e  
99 testada mínima de quinze metros. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação nominalmente referente a  
100 área mínima do lote e testada mínima do lote na Zona Predominante Residencial Dois. Ficou aprovada a  
101 área mínima do lote em trezentos e sessenta metros quadrados e testada mínima de quinze metros na  
102 Zona Predominante Residencial Dois, conforme o Registro de Votação. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou  
103 a discussão para definição da área mínima do lote e da testada mínima na Zona Especial de Interesse  
104 Social, explicou que a área é destinada para pessoas inscritas no Cadastro Único e as propostas foram:  
105 área lote mínimo em duzentos metros quadrados e testada mínima de dez metros quadrados e área lote  
106 mínimo em cento e vinte e cinco metros quadrados e testada mínima de cinco metros. Os participantes  
107 debateram e propuseram mais um valor para votação na referida zona, sendo área lote mínimo em  
108 duzentos e quarenta metros quadrados e testada mínima de doze metros. Os participantes debateram  
109 novamente e em consenso deliberaram pela área lote mínimo em duzentos metros quadrados e testada  
110 mínima de dez metros quadrados na Zona Especial de Interesse Social. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou  
111 a discussão para definição da área mínima do lote e da testada mínima na Zona Industrial, explicou que a  
112 área é destinada para atividades de alto impacto e as propostas foram: área lote mínimo em um mil  
113 metros quadrados e testada mínima de quarenta metros quadrados e área lote mínimo em oitocentos  
114 metros quadrados e testada mínima de vinte metros. Os participantes debateram e em consenso  
115 deliberaram pela área lote mínimo em área lote mínimo em oitocentos metros quadrados e testada  
116 mínima de vinte metros na Zona Industrial, com exceção do senhor Arthur Z.J. que deixou registrado o  
117 voto contrário para a testada de vinte metros. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a discussão para definição  
118 da área mínima do lote e da testada mínima na Zona Mista Diversificada, explicou que a área é destinada  
119 para atividades de médio impacto e as propostas foram: área lote mínimo em seiscentos metros  
120 quadrados e testada mínima de quinze metros quadrados e área lote mínimo em quatrocentos e  
121 cinquenta metros quadrados e testada mínima de quinze metros. Os participantes debateram e  
122 propuseram mais um valor para votação na referida zona, sendo área lote mínimo em trezentos e  
123 sessenta metros quadrados e testada mínima de doze metros. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação  
124 nominalmente referente a área mínima do lote e testada mínima do lote na Zona Mista Diversificada.  
125 Ficou aprovado pelo Conselho, conforme Metodologia, a área mínima do lote em trezentos e sessenta  
126 metros quadrados e testada mínima de doze metros na Zona Mista Diversificada, conforme o Registro de  
127 Votação. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a discussão para definição da área mínima do lote e da testada  
128 mínima na Zona de Complexo Turístico para a área que é perímetro urbano e as propostas foram: área  
129 lote mínimo em oitocentos metros quadrados e testada mínima de vinte metros quadrados e área lote  
130 mínimo em quatrocentos e cinquenta metros quadrados e testada mínima de quinze metros. Iniciou a  
131 votação nominalmente referente a área mínima do lote e testada mínima do lote na Zona de Complexo  
132 Turístico. Ficou aprovada a área lote mínimo em quatrocentos e cinquenta metros quadrados e testada

133 mínima de quinze metros na Zona de Complexo Turístico, conforme o Registro de Votação. Informou que  
134 na Zona de Desenvolvimento Rural não são determinados parâmetros urbanísticos porque quem legisla  
135 sobre a área é o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e que os parâmetros  
136 urbanístico do Eixo Estratégico de Uso Misto seguem o da zona incidente. Sugeriu encerrar a reunião, por  
137 conta do horário, e que fosse agendada uma nova reunião para finalização da tabela de parâmetros  
138 urbanísticos. O senhor Valmor R. explanou sobre as áreas de uso público na Lei de Parcelamento do Solo,  
139 para que sejam sempre no centro do loteamento e não em áreas de difícil acesso, para que isso seja  
140 considerado na revisão da minuta de lei. A senhora Ana Letícia S.G. disse que o assunto seria tema da  
141 próxima minuta de lei. Falou que verificaria as datas disponíveis para agendar a próxima reunião e  
142 informaria o Presidente da Comissão. Relembrou para que fosse verificado o regimento interno do  
143 Conselho e comentou que havia conversado com o senhor Leonardo P.S.B. sobre os membros do Conselho  
144 que não se fazem presentes na reuniões, e que se necessário, fosse realizada a alteração do membros. Os  
145 participantes solicitaram que as reuniões fossem realizadas no final da tarde. Não houve mais  
146 considerações e a senhora Diana T., membro suplente do Presidente da Comissão, declarou encerrada a  
147 reunião técnica às onze horas e trinta minutos do mesmo dia.

**Próximos passos da Comissão da Comissão de Revisão do Plano Diretor:**

1. Comparecer na reunião que será agendada.

**Próximos passos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:**

1. Verificar o regimento interno do Conselho; e
2. Analisar os membros do Conselho que não estão se fazendo presente nas reuniões e, se necessário, realizar a substituição.

**Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:**

1. Verificar nova data para reunião técnica; e
2. Informar ao Presidente da Comissão.