

Data da Reunião: 16/07/2025**Hora início:** 08h05**Hora fim:** 10h58**Local:** ACISMO-Associação Empresarial de São Miguel do Oeste**Assuntos:** Oficina Técnica I – Prognóstico**Entidades:** Comissão para Revisão do Plano Diretor do Município, Conselho de Planejamento Municipal de São Miguel do Oeste e Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (24 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos dezesseis dias do mês de julho, do ano de dois mil e vinte e cinco, presencialmente, na Associação
2 Empresarial de São Miguel do Oeste, realizou-se a Oficina Técnica I do Prognóstico, iniciada às oito horas
3 e cinco minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina
4 – CINCATARINA, a Comissão de Acompanhamento para a Revisão do Plano Diretor e o Conselho de
5 Planejamento Municipal de São Miguel do Oeste. A senhora Ana Letícia S. G. saudou os presentes e
6 lembrou que todos deveriam assinar a lista de presença. Apresentou a si mesma, a Equipe de
7 Planejamento de Cidades do CINCATARINA, o senhor Lucca S. D. e a senhora Joselaine T., ambos
8 arquitetos, e o senhor Luiz Gustavo P., Gerente de Atuação Governamental. Explicou a metodologia e o
9 regimento geral da Oficina Técnica I. Informou que a oficina seria gravada e posteriormente, transcrita e
10 lavrada ata. Apresentou a metodologia do processo de Revisão do Plano Diretor e salientou que a Oficina
11 Técnica era importante para guiar esse processo. Disse que iriam discutir macrozoneamento,
12 instrumentos urbanísticos e eixos estratégicos que serão incorporados, integralmente, nas minutas que
13 serão debatidas e revisadas mais para frente. Disse que o macrozoneamento que for aprovado pela
14 Comissão e Conselho nessa etapa do Prognóstico, será um apêndice do Plano Diretor, e não será alterado
15 pela Equipe do CINCATARINA. Reforçou a importância de que, as decisões tomadas durante a oficina
16 sejam guiadas pela coletividade, pensando no futuro da cidade e do processo como um todo. Frisou que
17 toda vez que é voltado atrás nas decisões já aprovadas, abre-se espaço para que o Ministério Público
18 questione o processo. Apresentou as etapas do processo de revisão do Plano Diretor. Lembrou a todos
19 que o espaço de contribuições no e-mail pensarsaomigueldooeste@cincatarina.sc.gov.br ainda estava
20 aberto. Explicou o objetivo do Prognóstico, e que ele é dividido em duas etapas: as Oficinas Técnicas I e II
21 e a elaboração do próprio documento, que contempla as demandas e as ações. Disse que após terminar
22 a etapa do Prognóstico, iniciam-se a elaboração das minutas de lei: Plano Diretor, Uso e Ocupação do
23 Solo, Parcelamento do Solo, Código de Posturas e Código de Obras e Edificações. Explicou o escopo de
24 cada uma delas. Disse que é feita uma Audiência Pública ao final das três primeiras minutas, e mais uma
25 audiência depois de terem sido elaboradas e aprovadas as duas últimas; após, é feita uma revisão geral,
26 os materiais são encaminhados ao Poder Executivo, que por sua vez, encaminhará para a Câmara de
27 Vereadores votar e aprovar, e dessa maneira, encerra-se o processo. Explicou que a Oficina Técnica I tem
28 o objetivo de debater os princípios, as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor, o macrozoneamento, os
29 eixos estratégicos e os instrumentos urbanístico do Estatuto da Cidade. Disse que seria feita uma
30 dinâmica, dividindo os participantes em grupos, que iriam debater e fazer sugestões sobre os cartogramas
31 propostos pela equipe do Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Reforçou que era importante que
32 fosse avaliada a pertinência da proposta para a realidade do município, os limites das macrozonas,
33 refletindo sobre a estruturação do território. Disse que quando a oficina encerrasse, os participantes ainda
34 teriam um tempo para levar o material às entidades que representam e debater com os técnicos. Explicou
35 que o prazo para que essas novas propostas sejam enviadas por e-mail seria de até dez dias úteis, ou seja,

36 até trinta de julho de dois mil e vinte e cinco. Afirmou que a Equipe do CINCARATINA iria analisar e
37 compilar as propostas em um documento único; feito isso, seria realizada uma nova reunião para
38 apresentar e votar sobre cada item; após a votação, o material é incorporado integralmente à cada
39 minuta, de acordo com a matéria competente. O senhor Lucca S. D. iniciou a apresentação, explicando a
40 definição conceitual dos princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor. Apresentou os cinco princípios
41 que serão trabalhados na legislação de São Miguel do Oeste, a partir do Plano Diretor vigente:
42 participação popular, igualdade e justiça social, função social da cidade, desenvolvimento sustentável e
43 função social da propriedade. Explicou as diretrizes e objetivos de cada princípio. Abordou as questões
44 que foram elaboradas pela Equipe do CINCARATINA, para serem debatidas na Oficina Técnica, sendo elas:
45 os princípios, diretrizes e objetivos apontados atendem às necessidades e particularidades do município?
46 que outros princípios, diretrizes e objetivos podem estar contemplados na legislação? A senhora Ana
47 Letícia S. G. dividiu os participantes em quatro grupos e explicou como seria a dinâmica. Deu-se vinte
48 minutos para que os grupos debatessem sobre os princípios, diretrizes e objetivos. Os grupos debateram.
49 A senhora Ana Letícia S. G. informou que o tempo de debate havia encerrado. Lembrou que o material
50 era extenso e que por isso, a Comissão e o Conselho teriam mais tempo para fazer a análise e levar às
51 suas entidades, até o dia trinta de julho de dois mil e vinte e cinco. A partir da dúvida de um grupo,
52 reforçou que a inserção de propostas pode ser feita por meio da criação de um objetivo, diretriz e
53 princípio, e que também poderiam ser excluídos e modificados os propostos. O senhor Lucca S. D. deu
54 continuidade à apresentação, com o tema macrozoneamento. Explicou que o macrozoneamento é a
55 técnica de planejamento urbano que permite estabelecer diretrizes e objetivos para grandes áreas
56 estruturantes do território municipal, e orienta a aplicação dos usos, parâmetros e instrumentos
57 urbanísticos. Disse que o macrozoneamento serve para estabelecer as áreas urbanizáveis e não
58 urbanizáveis dentro do limite municipal; estabelecer macro diretrizes territoriais; subsidiar a aplicação
59 dos instrumentos urbanísticos e a implementação de programas e projetos; consolidar, intensificar,
60 restringir ou expandir a área urbanizada; e constituir a base para elaborar o zoneamento detalhado.
61 Apresentou os itens que devem ser considerados para estabelecer os macrozoneamentos: a lei de
62 perímetro urbano e limite municipal; a aptidão à urbanização em relação ao relevo e às condicionantes
63 ambientais; o cadastro imobiliário; os ecossistemas existentes; a disponibilidade de equipamentos
64 públicos urbanos e comunitários; o uso e ocupação do solo: situação existente e expectativas para o
65 desenvolvimento urbano futuro (tendências de expansão urbana); e o sistema de mobilidade e conflitos
66 viários. Disse que o macrozoneamento é estabelecido por formas diversas e, às vezes, complexas.
67 Apresentou como primeiro exemplo, o município de Ibiã-SC, que possui dois tipos de macrozonas: a
68 urbana, destinada ao uso residencial, industrial e desenvolvimento econômico, e a rural, localizada fora
69 do perímetro urbano, destinada à produção rural e à preservação ambiental. Apresentou como segundo
70 exemplo, o município de Ponte Serrada-SC, onde existem seis macrozonas, conforme as características e
71 necessidades da cidade. Apresentou o município de São Miguel do Oeste, que possui quatro
72 macrozoneamentos vigentes, com as seguintes características territoriais: malha urbana
73 predominantemente xadrez; presença de vazios urbanos; rodovias que cruzam o município; porção leste
74 do território com declividades superiores a trinta por cento; e porção oeste do território com topografia
75 favorável ao parcelamento. Apresentou o cartograma de declividade do município, sendo que no trecho
76 leste, a declividade é maior e não seria recomendada a ocupação, e o perímetro urbano está em áreas
77 favoráveis à ocupação. Apresentou o macrozoneamento proposto, com cinco macrozonas: urbana
78 prioritária, urbana secundária, desenvolvimento econômico, proteção ambiental e desenvolvimento
79 rural. A senhora Ana Letícia S. G. distribuiu os mapas para que, posteriormente, a segunda rodada de
80 debate seja iniciada pelos grupos. O senhor Lucca S. D. explicou as cinco macrozonas propostas para São
81 Miguel do Oeste, sua localização e objetivos. Apresentou as próximas questões a respeito do
82 macrozoneamento, para o debate dos grupos: Como orientar o processo de urbanização? Como preservar
83 a paisagem natural do município? Quais áreas devem ter a ocupação incentivada? A senhora Ana Letícia

84 S. G. informou que os grupos teriam vinte minutos para debater as questões sobre o macrozoneamento
85 proposto. Pediu que as propostas feitas sobre os mapas contenham legendas. Explicou uma questão
86 trazida pela senhora Flávia Marina P., que perguntou se as áreas de interesse que estavam previstas no
87 macrozoneamento vigente, continuariam nos propostos. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que sim,
88 e que as zonas especiais de interesse social ainda seriam discutidas na oficina, mas esclareceu que elas
89 não são macrozoneamentos, pois possuem parâmetros específicos. Explicou que as macrozonas são um
90 conjunto de objetivos e, por isso, não aparecem as zonas especiais de interesse social nessa etapa. A
91 senhora Flávia Marina P. manifestou sua dúvida dizendo que também teriam áreas de interesse ambiental
92 que não estão sendo consideradas. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as áreas de preservação
93 permanente se constituem como restrição ocupacional, já que elas não possuem dimensão em área tão
94 grande quanto o macrozoneamento, e farão parte da proposta como uma sobreposição do zoneamento.
95 Explicou que as áreas de preservação permanente podem estar localizadas em várias áreas do município.
96 Ressaltou que, se o município tem uma área grande que deseja conservar, com floresta nativa ou um
97 parque, poderia ser incluída como uma macrozona. A senhora Flávia Marina P. questionou se seria
98 permitido construir na macrozona de proteção ambiental. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que sim,
99 no entanto, ela está fora do perímetro urbano e segue parâmetros rurais, devendo destinar-se mais à
100 preservação ambiental, do que à produção rural. Foi questionado pelos participantes se seria permitido
101 construir na área de proteção ambiental. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que sim, mas o regras de
102 uso e ocupação de solo dessas áreas serão debatidas posteriormente, na minuta de Lei de Uso e Ocupação
103 do Solo. Também reforçou que essas áreas não poderão ser destinadas ao uso extrativo intenso, o que
104 seria incongruente com a declividade. Os grupos iniciaram o debate. Após encerrado o tempo de vinte
105 minutos, a senhora Ana Letícia S. G. retomou a oficina e disse que as propostas dos grupos são
106 semelhantes, o que demonstra um alinhamento de pensamento. O senhor Lucca S. D. continuou a
107 apresentação, explicando os eixos viários estratégicos, marcados por linhas coloridas nos cartogramas
108 distribuídos para as equipes. Explicou que os eixos foram elaborados a partir da análise de sintaxe espacial
109 realizada na etapa do Diagnóstico. Disse que o eixo viário estratégico é uma técnica de classificação do
110 sistema viário, que auxilia na definição posterior do zoneamento, a partir da identificação de
111 centralidades, corredores de comércio e serviços, áreas industriais e de desenvolvimento econômico,
112 entre outros. Explicou que não deve ser confundido com a hierarquia viária oficial, própria da lei específica
113 de sistema viário, e que é uma sobreposição ao zoneamento. Disse que para São Miguel do Oeste, foram
114 propostos três eixos viários estratégicos: de desenvolvimento econômico, adensamento prioritário e de
115 centralidade, mostrando no cartograma do município e explicando o objetivo de cada um deles.
116 Apresentou as próximas questões a respeito dos eixos viários estratégicos, para o debate dos grupos:
117 Quais vias do município têm potencial para o desenvolvimento comercial ou industrial? Quais são as
118 principais vias de acesso e como elas se relacionam com o uso e ocupação do solo? Quais eixos viários
119 tendenciam a expansão urbana? Informou que os grupos teriam vinte minutos para debater as questões
120 sobre os eixos viários estratégicos propostos. Após encerrado o tempo de vinte minutos, a senhora Ana
121 Letícia S. G. retomou a oficina. A senhora Joselaine T. apresentou os instrumentos urbanísticos dizendo
122 que é um conjunto de instrumentos de planejamento jurídico-político que visa efetivar as diretrizes gerais
123 previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal número dez mil, duzentos e cinquenta e sete do ano de dois
124 mil e um) e a política urbana municipal. Explicou que eles podem ser implementados pelo município da
125 seguinte forma: analisar a pertinência do instrumento em relação aos interesses da população para o
126 futuro da cidade; analisar a capacidade administrativa do município na implementação do respectivo
127 instrumento; definir no Plano Diretor as diretrizes e os parâmetros necessários para a implementação do
128 respectivo instrumento; e prever os detalhamentos cabíveis em leis específicas e outras regulamentações.
129 Apresentou quais seriam os instrumentos e os incentivos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade: o
130 parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito
131 de construir, a outorga onerosa de alteração de uso, a transferência do direito de construir, a operação

132 urbana consorciada, o estudo de impacto de vizinhança, as zonas de interesse social, o IPTU progressivo
133 no tempo, a desapropriação com títulos da dívida pública, os instrumentos de proteção cultural e outros
134 incentivos, a depender da necessidade do município. Explicou que o parcelamento, edificação ou
135 utilização compulsória é o instrumento utilizado para obrigar o cumprimento da função social da
136 propriedade em áreas vazias ou subutilizadas, prioritárias para o desenvolvimento urbano; o notificado
137 terá o prazo de: um ano, a partir da notificação, para protocolar o projeto; dois anos para parcelar, edificar
138 ou utilizar imóvel. Disse que em caso do não cumprimento da notificação no prazo estabelecido, implicará
139 no aumento progressivo do Imposto Predial e Territorial Urbano, que é aplicado por meio do aumento
140 anual progressivo da alíquota, podendo chegar até quinze por cento do valor do imóvel, respeitando para
141 que o acréscimo não seja maior do que o dobro do ano anterior, e, se ainda assim, o proprietário não der
142 uma função social ao imóvel, o município deverá prosseguir com a desapropriação. Disse que o valor real
143 da indenização refletirá apenas o valor venal do imóvel, indenizando o expropriado com pagamento em
144 títulos da dívida pública, resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. Explicou o
145 direito de preempção, que garante a preferência do município para a compra de imóveis situados em
146 áreas específicas. Disse que os imóveis poderão ser demarcados na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em
147 lei específica, com a indicação de suas finalidades. Apresentou as finalidades e as áreas incidentes do
148 direito de preempção em São Miguel do Oeste. Explicou a outorga onerosa do direito de construir, que é
149 a exigência de contrapartida financeira para a utilização acima do coeficiente de aproveitamento básico,
150 com o objetivo de recuperar a valorização imobiliária decorrente do adensamento populacional, sendo
151 revertido na qualificação da urbanização. Apresentou as áreas incidentes da outorga onerosa do direito
152 de construir em São Miguel do Oeste, que consiste na macrozona urbana prioritária. Explicou que a
153 outorga onerosa de alteração de uso do solo é a exigência de contrapartida financeira para a alteração do
154 uso rural para o urbano, com o objetivo de recuperar a valorização imobiliária decorrente da urbanização.
155 Apresentou a transferência do direito de construir, que é o instrumento que confere ao proprietário a
156 possibilidade de exercer em outro local, ou de vender o potencial construtivo até o limite do coeficiente
157 de aproveitamento básico. Explicou que o instrumento incide na macrozona urbana prioritária, em
158 imóveis situados em áreas onde há limitações no direito de construir por razões de preservação ambiental
159 ou cultural, implantação de equipamentos comunitários, habitação de interesse social, entre outros, e
160 que também pode ser utilizado para fins de desapropriação, de forma não onerosa ao município.
161 Apresentou as operações urbanas consorciadas, que é o conjunto de medidas e intervenções urbanísticas
162 para uma área específica, entre o poder público, iniciativa privada e a população, para execução de
163 projetos urbanos de interesse público. Explicou o estudo de impacto de vizinhança, que é uma ferramenta
164 de apoio, por parte do Poder Público, ao licenciamento urbanístico e tem por objetivo fazer a avaliação
165 dos impactos de empreendimentos e atividades relacionadas ao adensamento populacional,
166 equipamentos públicos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração
167 de tráfego e transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio. Disse que, nele
168 ficam estabelecidas medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, firmadas por meio de um
169 termo de compromisso. Salientou que o Plano Diretor define as condições gerais de aplicação do
170 instrumento, incluindo os conteúdos que podem ser exigidos para o estudo, as possíveis mitigações ou
171 compensações, as condições para emissão do alvará de construção e funcionamento, além dos aspectos
172 relacionados à participação e transparência na sua aprovação. Afirmou que a definição dos
173 procedimentos e da lista de atividades que devem realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança na Lei de
174 Uso e Ocupação do Solo, são feitas a partir da classe de uso permissível, e para ser aprovado, é exigido
175 parecer do Conselho de Planejamento Municipal. Disse ainda, que a aprovação do estudo e das medidas
176 de mitigação ou compensação dos impactos é feita pelo município. Apresentou a zona especial de
177 interesse social – ZEIS, dizendo que na legislação vigente, elas estão nomeadas como áreas especiais de
178 interesse social, e que foi mudada a nomenclatura para que elas estejam de acordo com a legislação do
179 Conselho das Cidades. Explicou que as ZEIS visam qualificar e dar segurança de posse aos núcleos urbanos

180 informais de baixa renda. Disse que são divididas em duas áreas, a ZEIS um, correspondente aos vazios
181 urbanos, definidos por meio de um cálculo da área necessária para novas infraestruturas e habitações de
182 interesse social, que para São Miguel do Oeste, o resultado foi de quinhentos e sessenta e um mil metros
183 quadrados; e a ZEIS dois, correspondente às áreas ocupadas. Saliu que a definição dessas áreas no
184 município visou a manutenção e readequação de ZEIS ocupadas, a manutenção e readequação de ZEIS de
185 vazios, a implantação de ZEIS de vazios e ocupadas e a redução de ZEIS vigentes. Apresentou o mapa com
186 a localização da zona especial de interesse social de São Miguel do Oeste. Explicou os instrumentos de
187 proteção do patrimônio cultural, que tem o intuito de mapear as áreas culturais do município. Mostrou a
188 proposta de Área de Proteção Cultural abrangendo a Igreja Matriz São Miguel Arcanjo, a Praça Municipal
189 Wlamir Bottaro Daniel e a Gruta Nossa Senhora de Lourdes, com o interesse de preservação e valorização
190 da paisagem urbana. Explicou o inventário de bens culturais, que tem a finalidade de compor um banco
191 de dados que possibilite a valorização e salvaguarda do patrimônio cultural, com prioridade para o
192 tombamento e a criação de restrições urbanísticas. Apresentou o mapa com a localização dos
193 instrumentos de proteção do patrimônio cultural de São Miguel do Oeste. Explicou o incentivo ao uso
194 misto, que consiste em destinar o terreno ao uso não residencial, devendo ter, no mínimo, cinquenta por
195 cento da fachada visualmente permeável, acesso direto ao logradouro público e priorizar o acesso do
196 pedestre em toda a sua extensão. Apresentou o mapa com a incidência do incentivo ao uso misto de São
197 Miguel do Oeste, localizadas nos eixos viários estratégicos. Disse que é possível criar outros incentivos,
198 visando a melhor adaptação à realidade municipal. Citou como exemplo, o cota de solidariedade e o
199 incentivo à fruição pública. Apresentou as próximas questões a respeito dos eixos viários estratégicos,
200 para o debate dos grupos: Quais instrumentos poderiam ser mais eficazes para melhorar o
201 desenvolvimento urbano do município? Como garantir que a aplicação de qualquer instrumento não
202 sobrecarregue a estrutura administrativa do município? A senhora Ana Letícia S. G. disse que os grupos
203 teriam vinte minutos para debater sobre os instrumentos urbanísticos. Lembrou que o Parcelamento,
204 edificação ou utilização compulsória, a direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir,
205 a outorga onerosa de alteração de uso, a transferência do direito de construir, a operação urbana
206 consorciada, o estudo de impacto de vizinhança e as zonas especiais de interesse social, são obrigatórios.
207 Os grupos debateram. Após decorrido o tempo estabelecido para debate dos grupos, a senhora Ana
208 Letícia S. G. recolheu as contribuições para serem compiladas e digitalizadas, e reforçou que os
209 participantes teriam mais um tempo para fazer suas propostas, até o dia trinta de julho de dois mil e vinte
210 e cinco. Afirmou que após a oficina, seria encaminhado ao Presidente da Comissão, todos os materiais
211 que foram utilizados, e que ele distribuirá para os demais membros. Reforçou que poderiam ser
212 encaminhadas por e-mail fotos, desde que sejam legíveis. Disse que a compilação das propostas será
213 apresentada na Oficina Técnica II, e que se durante o processo, os participantes tiverem dúvidas,
214 poderiam requisitar esclarecimentos. O Presidente da Comissão, o senhor Adriano S. encerrou a Oficina
215 Técnica I, às dez horas e cinquenta e oito minutos do mesmo dia.

216 **Próximos passos da Comissão para Revisão do Plano Diretor do Município de São Miguel do Oeste:**

- 217 1. Enviar novas propostas por e-mail em até dez dias úteis, com prazo final até o dia trinta de julho de
218 dois mil e vinte e cinco.

219 **Próximos passos da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –**
220 **CINCATARINA:**

- 221 2. Compilar e analisar as novas contribuições referentes aos temas apresentados na Oficina Técnica I; e
222 3. Desenvolver a Oficina Técnica II, com base nas novas propostas identificadas.