

Data da Reunião: 05/11/2025

Hora início: 08h20

Hora fim: 11h35

Local: Prefeitura de São Miguel do Oeste

Assuntos: Oficina Técnica III

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão para Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor do Município e Conselho de Planejamento Municipal

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (16 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 de São Miguel do Oeste, realizou-se a oficina técnica três, iniciada às oito horas e vinte minutos, entre os
3 membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
4 CINCATARINA, da Comissão para Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor do Município e do
5 Conselho de Planejamento Municipal, para tratar sobre a oficina técnica três do Prognóstico, parte do
6 processo de Revisão do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. iniciou a oficina técnica três, apresentou a si
7 mesma e os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Apresentou a ordem e as
8 regras gerais da oficina técnica três e informou que a oficina seria gravada e transcrita ata. Convidou o
9 senhor Adriano S., Presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da oficina técnica três. O senhor
10 Adriano S. cumprimentou os presentes, agradeceu a participação e declarou aberta a oficina técnica três.
11 A senhora Joselaine T. explicou sobre as etapas do processo de Revisão do Plano Diretor.
12 Relembrou que a oficina técnica um foi realizada no dia dezesseis do mês de julho do ano de dois mil e
13 vinte e cinco e os materiais apresentados na ocasião. Relembrou que a oficina técnica dois foi realizada
14 no dia quinze do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco e os materiais apresentados na ocasião.
15 Informou que na oficina técnica três seriam apresentadas as propostas dos instrumentos urbanísticos.
16 Relembrou sobre a proposta apresentada na oficina técnica um referente ao assunto. Apresentou sobre
17 as principais contribuições recebidas da Comissão e do Conselho referente às propostas. Relembrou sobre
18 as propostas discutidas na oficina técnica dois. Informou que na oficina técnica dois foi discutido, mas não
19 foi deliberado, sobre áreas para chácaras. A senhora Ana Letícia S.G. informou que o assunto foi discutido
20 e pediu para os participantes se manifestassem sobre o assunto. Os participantes debateram brevemente
21 sobre o assunto. A senhora Ana Letícia S.G. informou que tiveram quatro indicações negativas às chácaras
22 e prosseguiu com a oficina. A senhora Joselaine T. explicou sobre o instrumento urbanístico de
23 Transferência do Direito de Construir. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou um exemplo de aplicação
24 dos instrumentos urbanísticos de Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa do Direito
25 de Construir. O senhor Carlos R.S. questionou se o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de
26 Construir já era aplicado no município e se fosse aplicado, para qual fundo se destinaria o valor recebido.
27 A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que o valor recebido pela Outorga deveria ser destinado a um fundo
28 específico, geralmente chamado de fundo municipal de desenvolvimento urbano e os fins da Outorga
29 seriam destinados para ações de requalificação urbana. A senhora Joselaine T. apresentou o cartograma
30 com as áreas definidas para aplicação do instrumento de transferência de construir, sendo: as áreas de
31 preservação permanente, áreas de risco hidrológico e geológico, áreas de proteção cultural e edificações
32 mapeadas como inventário histórico. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que nessas áreas não poderia
33 ser construído acima do coeficiente de aproveitamento básico. A senhora Joselaine T. apresentou as
34 contribuições recebidas em relação aos instrumentos urbanísticos. Apresentou as novas propostas e as
35 alterações realizadas nos cartogramas, sendo: a supressão da Zona Especial de Interesse Social proposta
36 no lado leste da Rua Hélio Anjos Ortiz; a adição da Zona Especial de Interesse Social no sentido sul da Rua

37 Florianópolis (Vila Nova Um e Vila Nova Dois); a adição da Zona Especial de Interesse Social no loteamento
38 Santa Rita; a manutenção da Zona Especial de Interesse Social vigente localizada na Rua Dona Celeste; e
39 a supressão da área destinada a espaços públicos no sentido norte da Rua Florianópolis. A senhora Ana
40 Letícia S.G. abriu espaço para manifestações. Iniciou pelo instrumento urbanístico de Parcelamento,
41 Edificação ou Utilização Compulsórios e mostrou no cartograma a área onde o instrumento seria aplicado.
42 O senhor Nivaldir F.L.J. expressou preocupação em prever a aplicação do instrumento urbanístico de
43 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios em uma área geral do município, visto que nem
44 todos os proprietários teriam condições para ocupar, parcelar ou edificar o lote. O senhor Peterson F.S.
45 questionou se no Plano Diretor seriam apenas mapeadas as áreas de aplicação do instrumento e se sua
46 aplicação deveria ser prevista em legislação específica. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que sim e
47 explicou que o instrumento deveria ser regulamentado em legislação específica. Explicou que o
48 instrumento urbanístico poderia ser aplicado, inicialmente em uma zona específica, e ao término do
49 processo administrativo, poderia ser aplicado em uma próxima zona, ou poderia ser delimitada outra área
50 no macrozoneamento para aplicação do instrumento urbanístico de Parcelamento, Edificação ou
51 Utilização Compulsórios. O senhor Peterson F.S. questionou se o município teria discricionariedade para
52 atuar em etapas. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que primeiramente teria que ser traçada a área
53 de aplicação e quando o município fosse aplicar o instrumento urbanístico na área delimitada, todos os
54 terrenos que se enquadrassem deveriam ser notificados. Ressaltou que poderiam ser feitas diferenciações
55 das zonas dentro do macrozoneamento e estabelecer o ordenamento e critérios para aplicação do
56 instrumento urbanístico de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. O senhor Nivaldir F.L.J.
57 sugeriu que o prazo para alteração da aplicação do instrumento urbanístico entre as zonas, fosse o prazo
58 máximo do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo. A senhora Ana Letícia S.G.
59 explanou que o tempo para decorrer o processo seria longo, visto todas as medidas administrativas
60 necessárias. Questionou os participantes se o prazo sugerido seria mesmo necessário. O senhor Nivaldir
61 F.L.J. sugeriu que se fosse fragmentada as zonas de aplicação do instrumento urbanístico de
62 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, que fosse criado ilhas para aplicação imediata do
63 instrumento urbanístico de Direito de Preempção, visto que findado o prazo do Imposto Predial Territorial
64 Urbano - IPTU Progressivo no Tempo, fosse passível ao município a desapropriação do terreno. A senhora
65 Ana Letícia S.G. falou que poderia ser previsto no Prognóstico que na revisão da Minuta de Lei de Uso e
66 Ocupação do Solo fossem delimitadas as zonas de acordo com densidade e tempo para aplicação dos
67 instrumentos urbanísticos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e o Direito de
68 Preempção. Questionou os participantes se seria mantida a Macrozona Urbana Prioritária para aplicação
69 do instrumento urbanístico de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. O senhor Peterson
70 F.S. falou que a área era extensa. O senhor Jhyonnattann C.G. concordou com o senhor Peterson F.S.,
71 visto que o município estava se alargando em questões de loteamentos, porém, os loteamentos não
72 seriam urbanizados em sua totalidade. Destacou que seria interessante a aplicação na área central. O
73 senhor Henrique P.M. sugeriu a aplicação do instrumento urbanístico de Parcelamento, Edificação ou
74 Utilização Compulsórios nos principais vazios urbanos, próximos à área central. O senhor Jhyonnattann
75 C.G. falou que alguns terrenos estavam vazios devido a algumas pendências judiciais. A senhora Ana
76 Letícia S.G. frisou que o instrumento urbanístico não seria aplicado quando o terreno apresentasse alguma
77 pendência judicial. O senhor Nivaldir F.L.J. falou que se fosse estabelecido os prazos e zonas, as áreas
78 citadas pelo senhor Jhyonnattann C.G. levariam aproximadamente quinze anos para serem notificados.
79 Falou que esse prazo seria maior que o prazo para nova Revisão do Plano Diretor. O senhor Carlos R.S.
80 sugeriu que fosse previsto a área proposta e que em legislação específica, fossem previstos as zonas e os
81 prazos para aplicação. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que seria disposto na Minuta de Lei de Uso e
82 Ocupação do Solo. Todos os participantes foram favoráveis a proposta. A senhora Ana Letícia S.G. explicou
83 sobre o instrumento urbanístico de Outorga Onerosa do Direito de Construir e que estava sendo proposto
84 sua aplicação na Macrozona Urbana Prioritária. Informou que estaria sendo proposta a diminuição do

85 coeficiente de aproveitamento e que a partir do coeficiente proposto seria aplicado o instrumento
86 urbanístico de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou outras ferramentas que permitisse uma maior
87 construção. O senhor Jeferson Rodrigo P.D. relatou que alguns anos atrás foi proposto uma audiência
88 pública para criar uma área de preservação no entorno da igreja, porém, houve conflitos e propostas
89 contrárias para aumentar o gabarito. Destacou preocupação em novos conflitos, com as propostas que
90 estavam sendo apresentadas. A senhora Ana Letícia S.G. falou que nas adjacências da igreja estava sendo
91 proposto uma área de preservação, para limitar os edifícios em altura, de modo preservar a visibilidade
92 da igreja. Explicou que nas demais áreas estava sendo proposto regulamentar a verticalização através da
93 diminuição do coeficiente de aproveitamento básico e aplicação do instrumento urbanístico de Outorga
94 Onerosa do Direito de Construir, visando a compensação para o município da densidade gerada pela
95 verticalização. O senhor Nivaldir F.L.J. sugeriu que para a Área de Preservação Cultural fosse diferenciada
96 a altura a partir da topografia do terreno, pois a diferença da topografia do terreno poderia influenciar
97 mais ou menos na visibilidade do bem cultural. O senhor Jeferson R.P.D. exemplificou sobre alguns
98 edifícios que fizeram a utilização do instrumento urbanístico de Outorga Onerosa do Direito de Construir.
99 A senhora Ana Letícia S.G. falou que o potencial construtivo no município era alto e o valor da Outorga
100 Onerosa do Direito de Construir era baixo, por isso, era interessante ao mercado imobiliário. O senhor
101 Nivaldir F.L.J. explanou preocupação em relação a taxa de ocupação, na qual eram permitidos a
102 construção de noventa por cento do terreno até quatro pavimentos. Falou que nesses quatro pavimentos
103 estavam sendo construídas garagens para comercialização, sem compensação ao município. O senhor
104 Carlos R.S. comentou que a limitação de gabarito era diferenciada entre os bairros, e que para os mais
105 periféricos a limitação seria de quatro pavimentos. Sugeriu propor a limitação do gabarito para quatro
106 pavimentos para a área central também e a partir disso aplicar a Outorga Onerosa do Direito de Construir,
107 de modo a nivelar as alturas das edificações. O senhor Dalvir M. explanou para onde seria transferido o
108 valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir e ressaltou sua preocupação na saída dos investidores
109 do município, a partir da aplicação do instrumento. Os participantes debaterem. A senhora Ana Letícia
110 S.G. questionou se todos estavam de acordo com a área proposta para aplicação do instrumento
111 urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir e receptora da Transferência do Direito de
112 Construir. Todos os participantes foram favoráveis. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou as áreas
113 propostas para aplicação do instrumento urbanístico do Direito de Preempção, as quais o município teria
114 preferência para adquirir terrenos. Os participantes comentaram que alguns terrenos demarcados já
115 seriam de propriedade do município. Os participantes discutiram sobre quais áreas manter e retirar da
116 área de aplicação do Direito de Preempção. O senhor Carlos R.S. falou que não haveria problemas em
117 manter algumas áreas, visto que se o município não tivesse interesse na compra, seria necessário apenas
118 recusar a preferência e o imóvel seguiria o rito tradicional de venda. Os membros do município
119 informaram que iriam identificar quais terrenos eram de propriedade do município para ajuste do
120 cartograma e demarcaram outros terrenos para aplicação do Direito de Preempção. A senhora Ana Letícia
121 S.G. apresentou as áreas propostas para Zonas Especiais de Interesse Social. O senhor Nivaldir F.L.J.
122 sugeriu manter as Zonas Especiais de Interesse Social existentes, inclusive as Zonas Especiais de Interesse
123 Social em áreas riscos e depois verificar a possibilidade de regularização. O senhor Jeferson Rodrigo P.D.
124 sugeriu a inclusão de novas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social. A senhora Flávia M.P. sugeriu
125 a exclusão das Zonas Especiais de Interesse Social em áreas de risco. Os participantes debateram e
126 decidiram manter as Zonas Especiais de Interesse Social existentes, exceto as que estavam localizadas
127 em áreas de risco. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou outra área proposta pela Comissão e pelo
128 Conselho para Zona Especial de Interesse Social. A senhora Flávia M.P. falou que na área proposta não
129 teria condições de infiltração para o sistema de tratamento de esgoto, portanto, precisaria identificar
130 esses locais e não incluir nessas áreas as Zonas Especiais de Interesse Social. O senhor Jeferson Rodrigo
131 P.D. comentou que o problema já havia sido solucionado, pois foi construído uma rede de tratamento de
132 esgoto e uma estação para tratamento do esgoto dessa área. Falou que, porém, existia uma área alagável

133 configurada como Área de Preservação Permanente que precisaria ser retirada. Os membros do município
134 informaram que iriam demarcar a área a ser retirada e encaminhar para a Equipe de Planejamento de
135 Cidades do CINCATARINA. O senhor Jeferson Rodrigo P.D. sugeriu a inclusão de outra área como Zona
136 Especial de Interesse Social e sujeita à aplicação do instrumento urbanístico de Direito de Preempção,
137 visto o interesse municipal na criação de loteamento social. A senhora Flávia M.P. registrou seu voto
138 contrário à proposta do senhor Jeferson Rodrigo P.D. O senhor Adriano S. sugeriu expandir a Zona Especial
139 de Interesse Social para a Estrada Guatemirim até o limite da Área de Preservação Permanente. Os
140 participantes forma favoráveis. O senhor Nivaldir F.L.J. explanou sua preocupação em concentrar Zonas
141 Especiais de Interesse Social em uma grande área. O senhor Adriano S. comentou que atualmente as
142 questões estavam mais facilitadas, devido a existência de infraestrutura. A senhora Flávia M.P. ressaltou
143 a questão de concentrar as Zonas Especiais de Interesse Social em uma área específica do município e
144 sugeriu que as áreas fossem redistribuídas em outras áreas. O senhor Carlos R.S. reforçou a proposta do
145 senhor Nivaldir F.L.J. em redistribuir as áreas de Zonas Especiais de Interesse Social para outros bairros.
146 O senhor Jeferson Rodrigo P.D. ressaltou a importância de concentrar as Zonas Especiais de Interesse
147 Social próximas à área central, com o objetivo de dispensar a necessidade de meios de locomoção. O
148 senhor Nivaldir F.L.J. destacou que se as Zonas Especiais de Interesse Social estivessem diversificadas no
149 município, os moradores teriam acesso a trabalhos em todas as áreas do município. O senhor Carlos R.S.
150 ressaltou a possibilidade de casos de discriminação, quando concentrar as Zonas Especiais de Interesse
151 Social em apenas uma área específica do município. A senhora Flávia M.P. sugeriu retirar uma área e
152 realocar áreas nos bairros: Agostini, Santa Rita e Progresso. O senhor Adriano S. retirou sua proposta de
153 expansão de Zonas Especiais de Interesse Social da Estrada Guatemirim até o limite da Área de
154 Preservação Permanente. O senhor Jeferson Rodrigo P.D. sugeriu a criação de uma área de Zona Especial
155 de Interesse Social no Bairro Santa Rita e outra no Bairro Progresso. A senhora Jordana F.C. sugeriu
156 adicionar uma área de Zona Especial de Interesse Social no Bairro Salete. A senhora Flávia M.P. sugeriu a
157 criação de uma área de parque para fazer infiltração das áreas alagáveis. O senhor Jeferson Rodrigo P.D.
158 sugeriu a criação de uma área de Zona Especial de Interesse Social no Bairro Progresso e uma área de
159 Direito de Preempção. A senhora Ana Letícia S.G. comentou que como a Comissão e o Conselho não
160 estavam conseguindo delimitar as áreas para Zonas Especiais de Interesse Social, seria recomendado não
161 delimitar as área naquele momento, mas sim discutirem mais sobre o assunto. A senhora Jordana F.C.
162 sugeriu a proposta de uma área de Zona Especial de Interesse Social, retirando as Áreas de Preservação
163 Permanente e projetando lotes menores. Os participantes debateram e foram favoráveis a definição de
164 uma proposta final. O senhor Jeferson Rodrigo P.D. sugeriu uma área para adicionar ao instrumento
165 urbanístico de Direito de Preempção. Os participantes foram favoráveis. A senhora Ana Letícia S.G.
166 explanou sobre a Área de Proteção Cultural no entorno da igreja. Ressaltou que não havia sido recebida
167 nenhuma contribuição, portanto, entendeu-se que a Comissão e o Conselho estavam favoráveis à
168 proposta. O senhor Nivaldir F.L.J. sugeriu aplicar o instrumento da Transferência do Direito de Construir
169 nos lotes de praças e áreas verdes. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que poderia ser adicionado e
170 solicitou o mapeamento. Os participantes foram favoráveis. A senhora Ana Letícia S.G. solicitou que fosse
171 encaminhado o mapeamento dos lotes registrados na matrícula como áreas verdes. Não houve mais
172 considerações e o senhor Adriano S., Presidente da Comissão, declarou encerrada a oficina técnica três
173 às onze horas e trinta e cinco minutos do mesmo dia.

Próximos passos da Comissão para Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor do Município:

1. Conferir a delimitação da incidência dos instrumentos urbanísticos; e
2. Encaminhar o mapeamento dos lotes registrados como áreas verdes.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Ajustar o Cartograma de Instrumentos Urbanísticos; e
2. Finalizar a elaboração do Prognóstico.

