

## CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES À AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM 20 DE JANEIRO DE 2026

No dia 20 de janeiro de 2026, no Auditório do Centro de Eventos Maria Thaler Moser, foi realizada a Audiência Pública referente às minutas de lei de Parcelamento do Solo e do Código de Edificações, documentos integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias. A terceira parte da Audiência foi destinada à manifestação da população sobre o documento em pauta e 05 participantes se inscreveram para apresentar suas contribuições. Além disso, a população teve até o dia 29 de janeiro de 2026 para encaminhar novas contribuições por e-mail, por meio do endereço eletrônico [pensartrezetílias@cincatarina.sc.gov.br](mailto:pensartrezetílias@cincatarina.sc.gov.br), no qual foram recebidas 5 contribuições.

Cabe destacar que algumas contribuições continham mais do que uma proposta e, após o devido processamento, contabilizou-se um total de 68 contribuições, conforme apresentado no Apêndice I – Compilação das Contribuições.

Como forma de esclarecer as contribuições recolhidas e subsidiar as ações a serem adotadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor do Município de Treze Tílias e pelo Conselho da Cidade em relação a cada contribuição, o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA elaborou o presente documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões realizadas pelo CINCATARINA, o texto destacado em azul representa uma adição, o texto tachado em vermelho representa uma exclusão e o texto sublinhado corresponde aos trechos destacados pelas contribuições, acompanhados dos respectivos questionamentos.

### MINUTA DE LEI – PARCELAMENTO DO SOLO

9. Diante do processo de plano diretor temos 4 tipos de loteamento, convencional, social, empresarial e industrial atendendo novas regras e construções, o que pode ser feito ou implantar desse novo plano nas partes da cidade que já está construído a muitos anos para melhorar a área principal do município, visando que os proprietários atendem ao novo plano diretor e suas regras

**CINCATARINA:** A Constituição Federal (artigo 5º) estabelece o conceito de “direito adquirido”, que significa que um direito regularmente concedido a um cidadão, como o direito de construir, não pode ser suprimido por lei. Portanto, a revisão do Plano diretor e leis integrantes disciplina processos de urbanização futuros e não afeta ocupações já consolidadas – desde que regularmente construídas e em conformidade com o licenciamento concedido. Dessa forma, considerando a consolidação da urbanização da área central, os tipos de loteamentos previstos na minuta de lei apresentada serão construídos em áreas ainda não parceladas e urbanizadas do município.

Art. 4º (...)

VIII – condomínio edilício horizontal: posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote urbano, subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros

públicos dentro do seu perímetro, não constituindo parcelamento do solo e aplicando-se no que couber o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística;

**8A. 1.** (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

No Glossário está certa a sua definição, porém, no copro da Lei o termos é eventualmente e confundido na sua essência com Condomínio de Lotes

### CAPÍTULO III

#### DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

**8I. 9.** (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Muita confusão. Estão definindo regras de Condomínio Horizontal de Lotes para Condomínio Edilícios Horizontais.

Art. 31. É vedado ao condomínio edilício horizontal: (...)

**8J. 10 .** (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Este artigo esta confundindo muita coisa. Merece melhor redação em consoante a análise das demais contribuições apresentadas.

Art. 31. É vedado ao condomínio edilício horizontal: (...)

III – ter unidade autônoma inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona incidente, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo; e

IV – o parcelamento do solo urbano, de parte ou todo do condomínio, que resulte em número de frações ideais superiores ao aprovado no projeto do condomínio e que não esteja de acordo com os parâmetros urbanísticos, destinação de áreas públicas e demais exigências desta Lei Complementar e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**8K. 11.** (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Condomínio edilício horizontal NÃO É parcelamento do solo. O próprio glossário já indica que não é parcelamento de solo.

O "condomínio edilício horizontal":

é regido pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/1964;

não cria lotes, não desmembra, desdobra ou parcela ou individualiza o solo;

trabalha com frações ideais de um terreno único e indivisível.

Conclusão jurídica importante:

Não se aplica automaticamente ao condomínio edilício horizontal o tamanho mínimo de lote, pois não há lote.

"O condomínio edilício horizontal, por não constituir parcelamento do solo, não está automaticamente sujeito à exigência de área mínima de lote prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo, salvo se a legislação urbanística municipal dispuser expressamente em sentido diverso"

Art. 32. O licenciamento e aprovação de condomínios edilícios horizontais a partir de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) depende da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 33. O acesso do condomínio edilício horizontal ao sistema viário público deverá estar de acordo com as normas de sistema viário definidas nesta Lei Complementar.

Art. 35. Os elementos de medição, manuseio e coleta das infraestruturas básicas dos serviços públicos deverão ser instalados no alinhamento do condomínio edilício horizontal com o logradouro público.

Art. 36. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas do condomínio edilício horizontal.

**8L.** (grifado)

Art. 34. As divisas dos condomínios edilícios horizontais deverão ser fechadas com muros, cercas de alambrados ou cortina arbórea, conforme disposto no Código de Edificações e Código de Posturas.

**8M.** 12. (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Duas Casas Geminadas constituem um condomínios edilício. Esta exigência deste artigo deve ser revista. Estão confundindo Condomínio de Lotes com Condomínio Edilício.

#### **8AQ. 1. DO CONCEITO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES**

Sugere-se o aprimoramento conceitual do assunto com artigo inaugural, a fim de explicitar de forma inequívoca que o Condomínio Horizontal de Lotes não se confunde com Condomínio Edilício Horizontal ou loteamento tradicional, bem como reforçar sua submissão às diretrizes urbanísticas municipais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. \_\_\_º Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes a forma de ocupação do solo urbano ou rural em que a gleba é dividida em lotes autônomos, vinculados a frações ideais das áreas comuns, regendo-se pelo Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591/1964, pelo Decreto-Lei nº 271/1967 e pela legislação urbanística municipal aplicável, não se caracterizando como parcelamento do solo urbano nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e seguintes;
- Lei nº 4.591/1964;
- Decreto-Lei nº 271/1967;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º.

Justificativa Técnica:

O ajuste reforça a segurança jurídica e evita interpretações que equiparem indevidamente o condomínio horizontal ao loteamento urbano ou ao condomínio edilício horizontal.

**CINCATARINA:** Em relação ao condomínio horizontal de lote, entende-se que a tipologia produzida por esse tipo de condomínio é semelhante ao condomínio horizontal, ou seja, a de um condomínio fechado. No entanto, enquanto no condomínio edilício horizontal a infraestrutura é privada e de responsabilidade dos condôminos, no condomínio de lotes a infraestrutura pode ser pública e instalada em área privada. Esse arranjo pode exigir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia, que podem ser complexos de aplicação na gestão municipal. Considerando a complexidade da questão, recomenda-se que seja mantida apenas a modalidade de condomínio edilício horizontal.

Como forma de evitar ambiguidade e conflitos interpretativos, sugere-se a alteração do termo “condomínios edilícios horizontais” para “condomínios horizontais” em toda a Lei.

Art. 4º (...)

IX – desdobro: divisão de lote urbano em parcelas menores, constituindo novos lotes urbanos, desde que servidos com infraestrutura básica e com testada para via pública regular, sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes;

**8B. 2.** (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de loteamento.

Art. 4º (...)

X – desmembramento: é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**8C. 3.** (Página 2) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Aqui também, vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de Parcelamento.

Art. 15. A aprovação de desdobro, desmembramento ou remembramento só poderá ser permitida quando: (...)

II - o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

**8E. 5.** (Página 6) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vai ter que identificar corretamente qual a infraestrutura básica exigida para esta modalidade de parcelamento.

Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios edilícios horizontais será composta por:

I – vias de circulação e demais áreas destinadas ao sistema viário, com pavimentação compatível com a sua classificação, observadas as seguintes disposições:

a) nas vias locais, a pavimentação deverá ser executada em asfalto, concreto ou paralelepípedo;

b) nas vias coletoras e arteriais, a pavimentação deverá ser executada em concreto ou asfalto; e

c) outros materiais poderão ser empregados, desde que tecnicamente adequados e aprovados pelo município, conforme especificações técnicas e normas municipais vigentes.

II – sistema completo de distribuição de água tratada, contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, elevatórias e outros equipamentos, inclusive a rede adutora para interligação ao sistema de abastecimento público de água existente, em conformidade com as normas do prestador de serviço responsável pelo sistema de abastecimento de água municipal;

III – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT ou regulamentação municipal específica;

IV – sistema de esgotamento sanitário, contemplando rede coletora de esgoto, poços de visita, estações elevatórias e outros equipamentos, em conformidade com as normas do prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

V – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da ABNT e prestador de serviço responsável pela rede de energia elétrica;

VI – outros elementos que venham a ser exigidos.

§ 1º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede coletora de esgoto sanitário ao sistema público de coleta e tratamento de esgoto sanitário, deverá ser adotada solução individual, não dispensando a necessidade de construção da rede coletora de esgoto sanitário, conforme inciso IV.

§ 2º Nos termos do inciso III, o município poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outras tecnologias para garantir a prevenção de erosão e de inundações, conforme regulamentação específica.

**8X. 23.** (Página 14) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Quando vcs exigem todas estas condições de infra estrutura e não dizem corretamente para qual tipo de empreendimento vcs às estão direcionando percebam que quando diz-se que elas são exigidas para "parcelamentos urbanos" todo e qualquer desmembramento ou desdobro urbano ou rural vai depender de pré existência de todas essa infra estrutura.

O Tópico está direcionando isto para alguns parcelamentos específicos não para todo o parcelamento de solo trezetiliense. Precisam redigir com mais especificidade o artigo.

Art. 118. A disposição da presente Lei Complementar aplica-se também aos loteamentos, desmembramento e remembramentos efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

**8AJ. 29.** (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Pessoal, tem que ser bem definidas as infraestrutura necessárias para cada modalidade de parcelamento de solo. A Lei não pode jogar todas as modalidades dentro da mesma análise e condições..

**CINCATARINA:** Conforme previsto no artigo 2º, §5º da Lei Federal n.º 6.766/1979, a infraestrutura básica para os parcelamentos do solo (não apenas loteamentos) é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e domiciliar e vias de circulação.

Como o caput do artigo 70 estabelece, a infraestrutura básica prevista no artigo é aplicada em toda lei e, portanto, deve ser exigida em todas as modalidades de parcelamento do solo, em conformidade com a legislação federal. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**8AL. 1. DA PREVISÃO DE EXCEÇÃO PARA PARCELAMENTO DESTINADO À UTILIDADE PÚBLICA**

Sugere-se a inclusão de dispositivo que autorize, de forma excepcional e justificada, o parcelamento em dimensões inferiores às mínimas quando destinado a equipamentos públicos ou comunitários tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. \_\_\_\_ . Excepcionalmente, poderá ser admitido parcelamento do solo em dimensões inferiores às mínimas estabelecidas nesta Lei Complementar tanto dentro quanto fora da área respectiva a empreendimentos imobiliários, quando destinado à implantação de equipamentos públicos, comunitários ou de interesse coletivo, desde que devidamente justificado por estudo técnico urbanístico e aprovado pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), art. 2º, incisos I, II e VI;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Lei Complementar Municipal nº 23/2007 (Plano Diretor), diretrizes de função social da cidade e da propriedade.

Justificativa Técnica:

A supressão da exceção compromete a supremacia do interesse público, limita a atuação administrativa e inviabiliza a implantação racional de equipamentos públicos, afrontando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e função social da propriedade.

**CINCATARINA:** Equipamentos comunitários, como instituições de ensino e estabelecimentos de saúde, necessariamente demandam áreas que atendam às dimensões de um lote. No entanto, considerando que é necessária uma área inferior para a instalação de alguns equipamentos urbanos, como pequenas subestações de energia e elevatórias do sistema de abastecimento de água, a contribuição pode ser incorporada da seguinte forma:

Art. 7º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano e de condomínios **edifícios** horizontais, no âmbito do Município, dependerá de aprovação e fiscalização pelo Poder Público, devendo estar de acordo com esta Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias e demais leis integrantes, as normas da ABNT e demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

§1º Os parcelamentos do solo e condomínios **edifícios** horizontais somente serão admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis que atendam aos parâmetros urbanísticos do zoneamento incidente, estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**§1º-A** Excetua-se do §1º, as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, desde que devidamente justificado por estudo técnico urbanístico e aprovado pelo setor municipal competente.

§ 2º Quando o parcelamento do solo ou condomínio **edifício** horizontal se localizar em mais de uma zona, deverão ser considerados os parâmetros urbanísticos de cada zona sobre a área que estiver sobreposta.

## **8AM. 2. DA GRADAÇÃO DE RISCO NAS ÁREAS CONSTANTES DOS CARTOGRAMAS DE RESTRIÇÃO**

Propõe-se que a vedação ao parcelamento em áreas de risco seja restrita a situações de risco alto, admitindo-se medidas mitigadoras nos casos de risco baixo ou médio, mediante laudo técnico também buscando não inviabilizar projetos na sua integralidade em decorrência da presença destas áreas no local do empreendimento.

Proposta de Alteração Redacional:

“Art. \_\_\_\_ . O parcelamento do solo contendo, parcial ou integralmente, áreas classificadas como de risco somente será vedado quando caracterizado risco alto, mediante laudo técnico específico. Nos casos de risco baixo ou médio, poderão ser admitidas medidas mitigadoras, desde que aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 225;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos VI e XII;
- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 3º e art. 4º;

- Princípio da proporcionalidade (jurisprudência consolidada do STF).

Justificativa Técnica:

A vedação absoluta baseada exclusivamente em cartogramas técnicos, sem gradação de risco ou possibilidade de mitigação, caracteriza excesso regulamentar e gera insegurança jurídica.

**CINCATARINA:** Conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n.º 2.165/2024, Seção III e IV), as áreas classificadas como de riscos hidrológico e geológico correspondem estritamente aos setores mapeados como de alto e muito alto riscos. Na minuta de lei de parcelamento do solo, também se aplicam as diretrizes estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Portanto, não é vedado de forma absoluta o parcelamento nessas áreas, apenas são exigidas medidas técnicas de mitigação e/ou eliminação dos riscos. Portanto, a solicitação já está contemplada.

**10A. Água Fluvial:**

- Porque a área de preservação na beira de córregos e rios na região central é de 15 m e nos bairros continua 30m, sendo que o maior problema de inundações em dia de fortes chuvas é na região central da cidade?

- Todos sabemos que a água fluvial precisa ser direcionada para córregos, rios ou ruas, porque não pode ficar claro isso no plano diretor na cidade?

**2C.** Solicitou a adição de mecanismos para o escoamento da água, como a pavimentação com calçamento e a execução de bueiros com maior vazão, de acordo com a localização do empreendimento.

**CINCATARINA:** As Áreas de Preservação Permanente são definidas pelo Código Florestal, não sendo escopo das minutas de lei em questão. Em relação à questão da drenagem, o tema já está disciplinado pelos seguintes artigos:

Art. 9º Em nenhum caso os parcelamentos do solo urbanos ou condomínios **edifícios** horizontais poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

§ 1º Os cursos de água não poderão ser alterados ou canalizados sem prévia autorização do órgão ambiental competente e anuência do município.

§ 2º Os parcelamentos do solo urbanos e condomínios **edifícios** horizontais, especialmente aqueles situados à montante de áreas já urbanizadas, deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, por meio de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, observadas as diretrizes da legislação pertinente e do órgão ambiental competente.

(...)

Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para **loteamentos parcelamentos do solo urbano** e condomínios **edifícios** horizontais será composta por: (...)

III – sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes de drenagem do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT ou regulamentação municipal específica; (...)

§ 2º Nos termos do inciso III, o município poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outras tecnologias para garantir a prevenção de erosão e de inundações, conforme regulamentação específica.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo urbano e os condomínios edifícios horizontais em área urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

**8D. 4.** (Página 4) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Observar previsão para Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos e Rurais conforme contribuições apresentadas.

#### **8AR. 2. DA LOCALIZAÇÃO E COMPATIBILIDADE TERRITORIAL**

Recomenda-se explicitar a obrigatoriedade de compatibilidade com o zoneamento, cartogramas ambientais e diretrizes do Plano Diretor, inclusive quando implantados em zona rural.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. \_\_\_º (...) § \_\_\_\_. A implantação de Condomínios Horizontais de Lotes em zona rural deverá observar integralmente o zoneamento, os cartogramas de restrições ocupacionais e as diretrizes ambientais do Plano Diretor, não implicando, em qualquer hipótese, alteração automática do perímetro urbano.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 182;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VI;
- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O acréscimo afasta interpretações equivocadas quanto à expansão urbana automática e preserva o planejamento territorial do Município.

**CINCATARINA:** Conforme a Lei Federal nº 4.504/1964 - Estatuto da Terra, os imóveis rurais devem ter destinação agrícola, pecuária ou agroindustrial, exclusivamente. Quando o proprietário de imóvel rural não apresenta mais interesse na produção rural, pode destiná-lo para fins urbanos ou sítios de recreio, com anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e a devida inclusão em zona urbana ou de expansão urbana, conforme lei municipal (Art. 60 §2º da Lei Federal nº 4.504/1964; Art. 53 da Lei Federal nº 6.766/1979; Instrução Normativa nº 82/2015 do INCRA). Dessa forma, a constituição de condomínios em áreas rurais não é adequada à legislação federal, o que é demonstrado pelos acórdãos do Ministério Público do Estado de Santa Catarina contra os municípios de Chapecó, Rancho Queimado, Urubici, Águas Mornas, entre outros. Portanto, não é recomendável o ordenamento da questão na legislação municipal.

#### **8AV. 6. DO PROCESSO DE APROVAÇÃO**

Recomenda-se incluir expressamente a observância às normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. 6º (...) § \_\_\_\_. A aprovação dos Condomínios Horizontais de Lotes estará condicionada ao atendimento integral da legislação urbanística, ambiental e de uso e ocupação do solo vigente no Município.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 225;
- Estatuto da Cidade;
- Legislação ambiental aplicável.

Justificativa Técnica:

O acréscimo reforça a coerência normativa e reduz riscos de conflito legal.

**CINCATARINA:** A solicitação já está contemplada no seguinte artigo:

Art. 7º A execução de qualquer parcelamento do solo urbano e de condomínios **edifícios** horizontais, no âmbito do Município, dependerá de aprovação e fiscalização pelo Poder Público, devendo estar de acordo com esta Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Treze Tílias e demais leis integrantes, as normas da ABNT e demais legislações municipal, estadual e federal vigentes.

§1º Os parcelamentos do solo e condomínios **edifícios** horizontais somente serão admitidos se deles resultarem lotes ou unidades autônomas edificáveis que atendam aos parâmetros urbanísticos do zoneamento incidente, estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (...)

Art. 17. É vedado o remembramento de lotes produzidos a partir de loteamentos de interesse social.

**8F. 6.** (Página 7) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Na supra não existe uma proibição geral e absoluta na legislação federal brasileira (como a Lei nº 6.766/1979 ou a Lei nº 13.465/2017). Sabemos que os municípios têm autonomia para estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para essas áreas, mas me pergunto porque incluir restrições ao remembramento sendo que nossa legislação para edificações é rígida e exemplar? O que permitir que remembramento neste tipo empreendimentos comprometem? Porque cancelar o Direito de Propriedade no âmbito municipal?

**CINCATARINA:** Conforme disposto no artigo 22 da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo, nos loteamentos de interesse social podem ser produzidos lotes com área inferior à convencional, desde que sejam destinados exclusivamente à população inscritas no Cadastro Único, reassentadas de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente ou com renda mensal máxima a ser definida pelo município. Considerando que esses critérios criam lotes com valor de venda inferior aos lotes convencionais, a permissão do remembramento pode comprometer a efetividade da política habitacional de interesse social e estimular a especulação imobiliária. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação original.

**1B.** Comentou que em muitas vezes é utilizado o termo do loteamento de interesse social e seus benefícios para fazer lotes menores e que, muitas vezes, ao longo dos anos, os seus valores se equivalem a lotes com metragem muito maior. Solicitou que fossem adicionados dispositivos que possibilitassem que os valores dos lotes localizados em loteamentos sociais fossem adequados ao interesse social.

**CINCATARINA:** A contribuição pode ser incorporada da seguinte forma:

Art. 22. Os loteamentos de interesse social são aqueles cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes a partir de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabela de parâmetros urbanísticos, executados pelo Poder Público ou iniciativa privada, para atender exclusivamente às famílias inscritas no Cadastro Único do município ou reassentadas de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente, com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social em regulamentação específica.

Parágrafo único. Os imóveis oriundos de loteamentos de interesse social permanecerão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data do registro da transmissão da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, ficando vedada, nesse período, sua alienação, cessão, transferência ou oneração a qualquer título.

Art. 28. Será exigida em loteamentos industriais e empresariais a instalação de cortina arbórea em toda a divisa do terreno.

**8G. 7.** (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

A cortina arbórea obrigatória e integral não é algo viável, pois, pode no futuro gerar risco e transtorno. Levando em consideração o local onde será autorizada este tipo de empreendimento Estudo de Impacto de Vizinhança indicará as medidas mitigadoras podendo, aí sim a cortina arbórea ser utilizada em locais específicos.

Art. 28. Será exigida em loteamentos industriais e empresariais a instalação de cortina arbórea em toda a divisa do terreno.

Parágrafo único. A cortina arbórea disposta no caput deverá ser dimensionada para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade no seu entorno, devendo atender às disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 15 m (quinze metros).

**8H. 8.** (Página 8) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Inadmissível. 35% do empreendimento já é doado como equipamento público e ainda agora 15 metros de largura para cortina arbórea. Recomendo a exclusão desta exigência.

**CINCATARINA:** Considerando a contribuição apresentada, o artigo 28 pode ser revogado.

### **8AS. 3. DA NATUREZA DAS ÁREAS INTERNAS**

Sugere-se reforçar que as áreas internas permanecem sob domínio e responsabilidade dos condôminos.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. º As vias internas, áreas verdes, áreas de lazer e demais espaços comuns dos Condomínios Horizontais de Lotes não integrarão o domínio público, sendo integralmente mantidos, conservados e administrados pelo condomínio.”

Fundamentação Legal:

- Código Civil, arts. 1.331 e 1.334;
- Decreto-Lei nº 271/1967.

Justificativa Técnica:

A redação proposta protege o erário público e delimita responsabilidades de forma clara.

**CINCATARINA:** A contribuição já está contemplada nos seguintes artigos:

Art. 36. O município não é responsável pela manutenção das áreas internas do condomínio **edifício** horizontal.

Art. 37. Para fins de loteamentos e de condomínios **edifício** horizontais, constituem áreas de uso público e que devem ser doadas ao município as:

- I – áreas destinadas ao sistema viário;

II – áreas comunitárias; e

III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios **edifício** horizontais, excetua-se a doação ao Poder Público das áreas destinadas ao sistema viário.

#### **8AT. 4. DO FECHAMENTO PERIMETRAL E CONTROLE DE ACESSO**

Recomenda-se explicitar que o fechamento não poderá comprometer diretrizes viárias estruturais.

Proposta de Ajuste Redacional:

“Art. \_\_\_º É admitido o fechamento perimetral e o controle de acesso aos Condomínios Horizontais de Lotes, desde que não haja interrupção ou prejuízo à malha viária estrutural pública prevista no Plano Diretor.”

Fundamentação Legal:

- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso VI;

- Plano Diretor Municipal.

Justificativa Técnica:

O esclarecimento evita conflitos futuros entre empreendimentos privados e o sistema viário municipal.

**CINCATARINA:** A contribuição já está contemplada nos seguintes artigos:

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo e condomínios **edifício** horizontais: (...)

XIII – em imóveis que não possuam testada para logradouros públicos oficiais e em boas condições de trafegabilidade, a critério do município; (...)

Art. 10. Independente de outras disposições legais, os parcelamentos do solo urbanos e condomínios **edifício** horizontais, deverão obedecer: (...)

V – à mobilidade urbana e ao sistema viário do município; (...)

Art. 34. As divisas dos condomínios **edifício** horizontais deverão ser fechadas com muros, cercas de alambrados ou cortina arbórea, conforme disposto no Código de Edificações e Código de Posturas.

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo: (...)

§ 1º Não será computadas nos cálculos das áreas de uso público as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis.

**8O. 14.** (Página 9) –Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Sugere-se uma elaboração e uma visão diferente para este artigo.

Conforme inclusive previsto no Guia do Parcelamento do Solo Urbano do Ministério Público de Santa Catarina Pg. 45 item 18 ([https://documentos.mpsc.mp.br/portal/conteudo/cao/cme/guia\\_parcelamento\\_web.pdf](https://documentos.mpsc.mp.br/portal/conteudo/cao/cme/guia_parcelamento_web.pdf)) deveria ser repensada a proposta desta disposição, pois, " a hipótese de sobreposição da área verde em área de preservação permanente compreendemos admissível, de forma excepcional, para fins de implantação de Área Verde de Domínio Público em Área Urbana, conforme prevê o art. 8º da Resolução CONAMA

369/06, estritamente nos casos enumerados nos incisos I, III “a”, V, VI e IX “a” do art. 3o da Resolução CONAMA no 303/2002 é que pode haver sobreposição da área verde (que corresponde a 15% das áreas de uso comum) nas áreas de preservação permanente, que resulte no máximo em 5% de impermeabilização desta e 15% em ajardinamento. Além do que, como explícito no dispositivo, exige-se um projeto técnico de recuperação e manutenção da APP a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

Admite-se tal situação por ocasião da doação da respectiva área verde ao Município, no intuito de estimular-se a criação de parques lineares.- bastante comuns em cidades européias e brasileiras - em áreas urbanas, de importância indiscutível às cidades cortadas por cursos d’água, exercendo funções de lazer, conservação de biodiversidade, regulação de clima, sanitária e de segurança a intempéries climáticas, servindo, neste caso, como área de alagamento ou planície de inundação quando de enchentes e extravasamento dos cursos d’água em geral 42.

42A título ilustrativo, a lei complementar -1/97 do município de Florianópolis prevê em seu art. 139 - Nos parcelamentos do solo as faixas marginais e faixas sanitárias ao longo dos corpos d’água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público." (Guia PMSC, Pg. 45, item 18)

**CINCATARINA:** As Áreas de Preservação Permanente são áreas com função ambiental e definidas por legislação ambiental federal, enquanto as áreas verdes são áreas com função recreativa e definidas por legislação municipal de parcelamento do solo. Portanto, devem ser constituídas e atender às legislações diferentes. Fazendo referência à fonte citada, o Ministério Público de Santa Catarina estabelece no Guia de Parcelamento do Solo (2010) que “os 35% da gleba destinados às áreas de uso comum deverão recair sobre a área útil passível de parcelamento do solo, excluindo-se deste montante a área de preservação permanente eventualmente existente na gleba. Deste modo proíbe-se, como regra, o aproveitamento das áreas consideradas de preservação permanente (definidas na Lei n. 4.771/65), como área verde” (p. 45). Como a própria contribuição apresenta, a sobreposição de uma área verde em área de preservação permanente é excepcional e, portanto, não deve ser regra comum estabelecida em legislação municipal. As duas resoluções do CONAMA, 303/2002 e 369/2006, estavam vinculadas ao antigo Código Florestal (Lei Federal n.º 4771/1965), que foi revogado e substituído pela Lei Federal n.º 12.651/2012, e, portanto, estão revogadas (conforme Resolução 500/2020 e Orientação Jurídica Normativa n.º 48/2013/PFE/IBAMA). Em relação ao plano diretor de Florianópolis, utilizado como exemplo, a Lei Complementar n.º 1/1997 está revogada desde 2014 (pela Lei Complementar n.º 482/2014). Considerando o cenário de insegurança e instabilidade jurídica relacionado ao tema, recomenda-se a manutenção da redação.

Art. 37. (...) constituem áreas de uso público e que devem ser doadas ao município as: (...)

Parágrafo único. Em condomínios edifícios horizontais, excetua-se a doação ao Poder Público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo:

**8N. 13.** (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Interpretação confusa. Novamente Condomínio Edifícios Horizontais sendo tratada como Condomínio horizontal de Lotes e erroneamente sendo exigidos doação ao município de 35% . Primeiro (P.U. do Art. 37º não precisava, aí depois no caput do 38 precisa doar)

Art. 38. Em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo: (...)

§ 3º É isento da disposição prevista no caput o condomínio edifício horizontal que não exceda a 10 (dez) unidades autônomas.

**8P. 15.** (Página 9) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Parágrafo de aplicação ineficaz e desnecessário. Afronta o direito de propriedade na sua intenção e também à própria minuta. Ao mesmo tempo o ordenamento jurídico supra vigente não define uma chancela deste estilo, por que aqui?.

**CINCATARINA:** Embora a disposição não esteja prevista de forma literal em legislação federal ou estadual, é competência municipal legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, inciso I, Constituição Federal) e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, Constituição Federal). Ainda, o Plano Diretor (Lei Complementar n.º 161/2024 –Artigo 4º, § 3º) estabelece que a política de desenvolvimento urbano de Treze Tílias deve se pautar pelo princípio da Igualdade e Justiça Social, entre outros, que “compreende a justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos, a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização e a redução da segregação socioespacial.” Considerando um empreendimento com 10 unidades autônomas situado na Zona de Interesse Residencial 1, com edificações de até 6 pavimentos, 2 unidades residenciais por pavimento e 3 moradores por unidade residencial (IBGE, 2022), estima-se uma população de 300 habitantes no condomínio. Esse potencial de adensamento populacional impacta a infraestrutura urbana, o sistema viário e os equipamentos públicos existentes. A exigência de doação de áreas públicas é fundamental para preservar o equilíbrio urbano e a adequada oferta de infraestrutura e equipamentos públicos, garantindo a justa distribuição dos ônus do processo de urbanização.

Em relação ao relatado conflito interpretativo, sugere-se a seguinte adequação textual:

Art. 38. Em loteamentos e condomínios ~~edifícios~~ horizontais, deverá ser doado ao município, sem ônus para este, uma percentagem ~~de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento)~~ da área a lotear, que corresponde a áreas de uso público, sendo no mínimo:

I – 3% (três por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos comunitários;

II – 12% (doze por cento) para áreas verdes.

§ 1º Não ~~será computadas~~ ~~serão computados~~ nos cálculos das áreas de uso público as Áreas de Preservação Permanente e as faixas não edificáveis.

§ 2º Nos loteamentos industriais e empresariais, ficam permitidas doações de áreas de uso público inferiores às previstas no caput, em um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco

por cento) para áreas comunitárias, além das áreas destinadas ao sistema viário, desde que respeitadas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e vias.

§ 3º É isento da disposição prevista no *caput* o condomínio edilício horizontal que não exceda a 10 (dez) unidades autônomas.

Art. 43. As áreas verdes e áreas comunitárias deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

**8Q. 16.** (Página 10) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Ok para a área Comunitária, já para Área Verde deve ser aceito.

**CINCATARINA:** Conforme disposto no artigo 4º, inciso III, as áreas verdes são caracterizadas por espaços públicos ou privados, destinados às atividades recreativas de lazer, sociais, esportivas e culturais. Assim, sua função está vinculada a usos específicos voltados ao uso coletivo e à qualificação ambiental do espaço urbano, não se restringindo à mera destinação de áreas permeáveis.

Dessa forma, exigência de que as áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários sejam localizadas em terrenos com declividade igual ou inferior a 15% é fundamental para garantir a acessibilidade desses espaços públicos, pois permitem o uso efetivo pela população, inclusive por pessoas com mobilidade reduzida. Além disso, terrenos com baixa declividade facilitam a implantação de equipamentos urbanos, edificações e infraestrutura básica, reduzem custos de terraplanagem e drenagem.

**2A.** Questionou quais eram os tipos de pavimentação previstos na legislação para os novos parcelamentos do solo.

**CINCATARINA:** Conforme disposto no Artigo 70 (inciso I), a pavimentação das vias locais deverá ser executada em asfalto, concreto ou paralelepípedo, enquanto as vias coletoras e arteriais serão de concreto ou asfalto.

Art. 51. Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias deverão conter os seguintes elementos e respeitar as seguintes dimensões mínimas, como disposto no Anexo I:

<u>Elementos/Classificação viária</u>	<u>Local</u>	<u>Coletora</u>	<u>Arterial</u>
<u>Calçada arborizada (m)</u>	<u>2,2</u>	<u>3,0</u>	<u>3,0</u>
<u>Ciclovia (m)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,6</u>
<u>Estacionamento 1 (m)</u>	<u>2,5</u>	<u>2,5</u>	<u>3,0</u>
<u>Faixa de trânsito 1 (m)</u>	<u>3,0</u>	<u>3,3</u>	<u>3,5</u>
<u>Faixa de trânsito 2 (m)</u>	<u>3,0</u>	<u>3,3</u>	<u>3,5</u>
<u>Estacionamento 2 (m)</u>	<u>2,5</u>	<u>2,5</u>	<u>3,0</u>
<u>Calçada não arborizada (m)</u>	<u>2,0</u>	<u>2,6</u>	<u>2,6</u>
<u>Gabarito mínimo (m)</u>	<u>15,2</u>	<u>17,2</u>	<u>21,2</u>

**8R. 17.** (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Então reduzam o tamanho mínimo dos lotes para compensar essas exigências. Hoje a via deve ter 12 m (Transito, estacionamento e passeio) e atende muito bem qualquer empreendimento existente no município. Aumentar largura de via Local e fazer 17,2m para via Coletora não pertencem a nossa realidade e nem à realidade de muitas cidades do Catarinenses.

Busquem oferecer contrapartidas como reduzir tamanho mínimo de lotes nos empreendimentos Convencionais antes de definir um aumento de custo asfixiante no setor.

Muito impacto sem contrapartida.

Art. 52. Nos loteamentos, deverá ser previsto, no mínimo, uma via principal, utilizando os parâmetros mínimos de via coletora.

**8S. 18.** (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Então definam-se os portes de loteamento para este tipo de exigência.

Na nossa realidade municipal que executa empreendimentos em imóveis pequenos e em relevo dobrado é abusiva este tipo de exigência.

**3.** Questionou sobre a largura proposta para as vias. Destacou que na sua opinião, não faria sentido a ligação de uma via de doze metros com uma via de quinze metros de largura. Pontuou que os loteamentos pequenos perderiam área com a largura proposta.

**10B.** Novas Ruas:

- Porque em ruas novas em futuros loteamentos as ruas precisam ser de 15m, se toda cidade é de 10 a 12m?

**CINCATARRINA:** Os gabaritos viários mínimos foram definidos conforme o Manual de Projeto Geométrico de Travessias Urbanas (DNIT, 2010), normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e discussões com a Comissão de Revisão do Plano Diretor e o Conselho da Cidade. Dessa forma, recomenda-se a manutenção dos valores apresentados. Ressalta-se que, durante o processo de revisão do plano diretor, foram recebidas diversas contribuições sobre os problemas de mobilidade urbana que município enfrenta (Diagnóstico<sup>1</sup> e Relatório Técnico da Audiência Pública I<sup>2</sup>), que se relacionam com as dimensões reduzidas das vias, principalmente na área central.

Ainda, a implantação do sistema viário trata-se de uma exigência prevista na legislação federal, e, portanto, não cabe ao município estabelecer mecanismos de compensação ou contrapartida para o cumprimento dessa obrigação legal pelo empreendedor.

**2B.** Questionou sobre a qualidade das pavimentações e solicitou um prazo de garantia com a responsabilidade de o loteador executar a manutenção da pavimentação das vias do loteamento.

**CINCATARRINA:** Em relação à garantia, o artigo 71 (inciso VI) já dispõe que o empreendedor é responsável pela manutenção da infraestrutura até a entrega do empreendimento. Na conclusão das obras, é

<sup>1</sup> Disponível em: <https://planejamentourbano.cincatarrina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=trezetilias&idref=47307>

<sup>2</sup> Disponível em: <https://planejamentourbano.cincatarrina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=trezetilias&idref=47312>

responsabilidade do município realizar a vistoria e verificar a adequação e qualidade da infraestrutura instalada, permitindo a transferência da proprietária e passando a ser responsável pela manutenção dos sistemas. Portanto, não é adequado exigir de um empreendedor privado a manutenção de uma infraestrutura pública e que foi atestada pelo município. Em relação à qualidade da pavimentação e demais infraestruturas, a contribuição pode ser incorporada da seguinte forma:

Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios **edifícios** horizontais será composta por: (...)

§4º Todos os materiais utilizados na execução da infraestrutura básica deverão estar de acordo com as normas da ABNT e, quando aplicável, possuir certificação de conformidade ou laudos de ensaio emitidos por organismos certificadores ou laboratórios acreditados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro).

Art. 53. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações e devendo ter faixa de serviço arborizada do mesmo lado da ciclovia e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

**8T.** 19. (Página 11) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Vários ponto de vista a serem observados aqui.

Por que aumentar estas exigências sem contrapartida ao setor privado? Mais empatia com a iniciativa privada por gentileza.

Uma obra de construção acaba com as calçadas, a Casan para ligar a água acaba com as calçadas e mesmo assim a calçada, por conta deste tipo de exigências vai se tornar um custo gigantesco ao empreendedor e tudo isso para ser destruída logo em seguida.

Porque não pensar melhor e apresentar uma solução assertiva que venha a servir tanto ao setor privado quanto ao público?

Exijam isto somente das vias arteriais as quais receberão contrapartidas e recursos público para implantação.

**CINCATARINA:** A calçada integra a via de circulação, uma vez que se destina à circulação de pedestres (Lei Federal n.º 9.503/1997 – Código de Trânsito Brasileiro) e os sistemas de circulação são parte da infraestrutura básica a ser fornecida pelo empreendedor. Assim, tratando-se de uma exigência decorrente da legislação federal, não cabe ao município estabelecer mecanismos de compensação ou contrapartida para o cumprimento dessa obrigação legal pelo empreendedor.

Destaca-se ainda que, conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Lei Ordinária n.º 2.164/2024 – Código de Posturas, a responsabilidade pelo conserto das calçadas é atribuída ao município ou ao prestador de serviços quando o dano decorrer por intervenções realizadas por eles, não recaindo tal obrigação sobre o loteador.

Art. 60. Nos loteamentos, é obrigatória a instalação de pontos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, com abrigos, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN e legislações específicas sobre o tema, com anuência do setor responsável pela mobilidade urbana.

§ 1º A localização e a quantidade dos pontos referidos no caput deverão ser indicadas pelo setor responsável, visando ao planejamento do transporte coletivo, sendo preferencialmente na via principal do loteamento.

§ 2º A quantidade de pontos de embarque e desembarque será definida pela cobertura total de todos os lotes do loteamento, por um raio máximo de 500 m (quinhentos metros) metros a partir de cada ponto.

§ 3º Excluem-se do caput loteamentos que já estiverem abrangidos por outros pontos de embarque e desembarque já existentes, sendo necessária a indicação, a fim de conferência pelo município.

**8U. 20.** (Página 12) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Quem vai executar esses pontos ou é mais um custo ao empreendedor privado sem contrapartida?

**CINCATARINA:** A instalação de pontos de ônibus está em consonância com o Programa de Transporte e Mobilidade Urbana previsto no Plano Diretor, que tem como objetivo ampliar e qualificar o sistema de transporte coletivo urbano. Nesse sentido, cabe às legislações integrantes do Plano Diretor efetivar essas diretrizes. Quanto à possível contrapartida do município para a implantação dessa infraestrutura, entende-se que a contrapartida é a própria incorporação dos novos pontos de ônibus aos itinerários do transporte público municipal e/ou do transporte escolar, que geram ônus ao poder público, mas que melhoram a mobilidade urbana e a qualidade de vida da população que ocupará os novos empreendimentos.

### **8AN. 3. DA FLEXIBILIZAÇÃO DA OBRIGATORIEDADE DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS**

Recomenda-se que a pavimentação das vias seja exigida conforme o porte e a modalidade do parcelamento de solo, admitindo soluções técnicas alternativas.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. \_\_\_\_ § \_\_\_\_ A exigência de pavimentação das vias deverá observar a modalidade do parcelamento, o porte do empreendimento e o interesse social, admitindo-se soluções técnicas alternativas aprovadas pelo Município.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 2º e art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX;
- Princípios da razoabilidade e da eficiência administrativa.

Justificativa Técnica:

A imposição universal de pavimentação ignora a diversidade dos empreendimentos e eleva desproporcionalmente os custos, especialmente em projetos e programas habitacionais públicos, pequenos empreendimentos, interesse social ou aplicados em condomínios horizontais de lotes em zonas rurais.

### **8AU. 5. DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA**

Sugere-se prever a possibilidade de soluções técnicas alternativas, desde que aprovadas pelo Município.

Proposta de Inclusão de Parágrafo:

“Art. 5º (...) § \_\_\_\_\_. A infraestrutura mínima poderá ser atendida por soluções técnicas alternativas, compatíveis com a modalidade do empreendimento, desde que previamente aprovadas pelo órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, inciso IX.

Justificativa Técnica:

A flexibilização técnica preserva a viabilidade econômica sem comprometer o interesse público.

**CINCATARINA:** A gama de soluções possíveis para a infraestrutura já está prevista na minuta de lei, seguindo critérios técnicos, nas seguintes alíneas e parágrafos:

**Art. 70.** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para parcelamentos do solo urbano e condomínios **edifícios** horizontais será composta por: (...)

- a) nas vias locais, a pavimentação deverá ser executada em asfalto, concreto ou paralelepípedo;
- b) nas vias coletoras e arteriais, a pavimentação deverá ser executada em concreto ou asfalto; e
- c) outros materiais poderão ser empregados, desde que tecnicamente adequados e aprovados pelo município, conforme especificações técnicas e normas municipais vigentes. (...)

§ 1º Nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica para a interligação da rede coletora de esgoto sanitário ao sistema público de coleta e tratamento de esgoto sanitário, deverá ser adotada solução individual, não dispensando a necessidade de construção da rede coletora de esgoto sanitário, conforme inciso IV.

§ 2º Nos termos do inciso III, o município poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais ou outras tecnologias para garantir a prevenção de erosão e de inundações, conforme regulamentação específica. (...)

Dessa forma, entende-se que a contribuição já está contemplada.

#### **8AO. 4. DA POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO ENTRE ÁREAS PÚBLICAS**

Sugere-se admitir compensações entre áreas públicas, desde que garantida equivalência funcional e urbanística, mediante aprovação técnica municipal.

Proposta de Inclusão de Artigo:

“Art. \_\_\_\_\_. Poderá ser admitida compensação entre áreas verdes, institucionais e sistema viário, desde que assegurada equivalência funcional, ambiental e urbanística, mediante aprovação técnica do órgão municipal competente.”

Fundamentação Legal:

- Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º;
- Estatuto da Cidade, art. 2º, incisos I e VIII;
- Princípio da eficiência e do planejamento urbano sustentável.

Justificativa Técnica:

Sob a égide do relevo de nosos municipio a vedação absoluta à compensação elimina soluções urbanísticas equivalentes e reduz a eficiência do planejamento territorial.

**CINCATARINA:** Os valores definidos para as áreas de uso público não são aleatórios, mas foram estimados seguindo critérios técnicos e diretrizes oficiais – como a proporção de arborização por habitante e dimensões mínimas previstas em cadernos técnicos. A fixação de uma porcentagem não reduz a eficiência do planejamento territorial, mas garante a sua efetivação. A flexibilização desses valores pode comprometer a implantação de equipamentos públicos, como praças, instituições de ensino e estabelecimentos de saúde. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**5B.** Nos loteamentos populares uma porcentagem dos lotes obrigatória para distribuição de famílias de baixa renda – incorporadora doa p/ prefeitura e a prefeitura faz distribuição conforme critérios pré-estabelecidos.

### 6A. 2. Fundamentação Jurídica da Cota de Solidariedade Habitacional

A proposta de exigir a doação de 5% dos lotes urbanizados para fins de habitação social transcende a mera vontade política; ela exige uma engenharia jurídica robusta para sobreviver ao crivo de constitucionalidade e evitar a judicialização por parte dos empreendedores imobiliários.

#### 2.1. Natureza Jurídica: Ônus Urbanístico versus Confisco

É fundamental distinguir a Cota de Solidariedade da desapropriação ou do confisco. Juridicamente, trata-se de um ônus urbanístico decorrente da outorga do direito de urbanizar. A transformação de terra rural em terra urbana (parcelamento do solo) gera uma mais-valia extraordinária, decorrente em grande parte dos investimentos públicos em infraestrutura e serviços. O Art. 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) legitimam que o Poder Público recupere parte dessa valorização em benefício da coletividade.

A legislação federal de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79) estabelece requisitos mínimos para áreas públicas, mas não veda que os municípios, no exercício de sua competência constitucional para legislar sobre o uso do solo (Art. 30, VIII da CF), estabeleçam exigências adicionais visando o bem-estar social.<sup>6</sup>

#### 2.2. A Diferenciação entre Áreas Institucionais e Patrimônio Dominical

Um ponto crucial para a redação da lei municipal é a distinção clara entre os "Lotes da Cota de 5%" e as "Áreas Públicas" tradicionais.

Característica	Áreas Verdes e Institucionais (Lei 6.766/79)	Cota de Solidariedade (5% Propostos)
Natureza do Bem	Bens de Uso Comum do Povo ou Uso Especial	Bens Dominicais (patrimônio disponível)
Destinação	Praças, parques, escolas, postos de saúde	Habitação de Interesse Social (alienável)
Percentual Típico	35% (conforme Lei Estadual SC 17.492/18) <sup>8</sup>	5% (Adicional proposto)
Beneficiário Final	Coletividade indeterminada	Famílias cadastradas e selecionadas

Regime Jurídico	Inalienáveis (regra geral)	Alienáveis/Concessionáveis sob condições
-----------------	----------------------------	--

Em Santa Catarina, a Lei Estadual nº 17.492/2018 fixa em 35% a área destinada a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres.<sup>8</sup> A Cota de 5% proposta para Treze Tílias deve ser calculada de forma a não se confundir com esses 35%. Ela incide sobre a Área de Lotes Comercializáveis (área líquida), e não sobre a gleba bruta, para manter a proporcionalidade e a viabilidade econômica.

[...]

### 3.1. Diretrizes para a Redação da Minuta

A nova lei deve superar a antiga Lei nº 252/80<sup>3</sup>, incorporando as diretrizes do Plano Diretor de 2024. O foco deve ser a criação de "Loteamentos Mistos", onde a habitação social coexiste com o mercado imobiliário tradicional, evitando a guetificação.

#### 3.1.1. Definições Técnicas Necessárias

Para evitar insegurança jurídica, a lei deve trazer definições precisas em seu glossário (Artigo 2º ou 3º da Lei):

- Empreendimento de Interesse Social Misto: Parcelamento do solo promovido pela iniciativa privada que, por força de lei, destina parcela de seus lotes à Habitação de Interesse Social.
- Cota de Solidariedade Habitacional: Percentual da área líquida de lotes destinado ao patrimônio público para programas habitacionais.

### 3.2. Proposta de Texto Legal: Do Parcelamento e da Cota de Solidariedade

Sugere-se a inclusão de um capítulo específico na Lei de Parcelamento do Solo, conforme minuta abaixo:

#### CAPÍTULO V - DA COTA DE SOLIDARIEDADE HABITACIONAL

Art. XX. Com o objetivo de assegurar a função social da propriedade e reduzir o déficit habitacional no Município de Treze Tílias, fica instituída a Cota de Solidariedade Habitacional, aplicável a todos os novos projetos de loteamento urbano aprovados a partir da vigência desta Lei.

Art. XXI. Nos loteamentos cuja área total da gleba seja superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou que resultem na produção de mais de 50 (cinquenta) lotes, será obrigatória a doação ao Município de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total destinada aos lotes privativos.

§ 1º A área correspondente à Cota de Solidariedade deverá ser convertida em lotes urbanizados, devidamente demarcados e servidos de toda a infraestrutura básica exigida para o restante do empreendimento, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e pavimentação das vias adjacentes.

§ 2º Os lotes doados deverão possuir as dimensões mínimas estabelecidas para a zona em que se situam, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Ordinária nº 2.165/2024), não sendo admitida a doação de áreas residuais, faixas *non aedificandi* ou terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se houver projeto de terraplanagem aprovado e executado pelo empreendedor.

§ 3º A localização dos lotes destinados à Cota de Solidariedade será definida em conjunto entre o empreendedor e a Secretaria de Planejamento, devendo-se priorizar a distribuição difusa dos lotes dentro da malha do empreendimento, visando a integração socioespacial, ou seu agrupamento em áreas próximas a equipamentos comunitários existentes ou projetados.

§ 4º Os lotes recebidos integrarão o patrimônio dominical do Município e serão automaticamente vinculados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS), vedada sua utilização para fins diversos da política habitacional.

### 3.3. Mecanismos de Flexibilidade e Mitigação

Para não inviabilizar empreendimentos de características muito específicas (ex: condomínios de alto luxo fechados, onde o custo de condomínio inviabilizaria a permanência de famílias de baixa renda), a lei deve prever alternativas.

Art. XXII. Excepcionalmente, mediante parecer técnico do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Conselho Gestor do FHIS, a obrigação de doação de lotes no local do empreendimento poderá ser substituída por:

I - Doação de Lotes em Outro Local: O empreendedor poderá doar lotes urbanizados em outra localidade do perímetro urbano, desde que situados em áreas dotadas de infraestrutura equivalente e com valor de mercado compatível, situados preferencialmente nas Macrozonas de Estruturação Urbana definidas no Plano Diretor.

II - Conversão em Pecúnia: Depósito no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS) de valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Valor Geral de Vendas (VGV) estimado dos lotes do empreendimento, calculado com base em avaliação técnica da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. A conversão em pecúnia prevista no inciso II somente será admitida quando demonstrada a inviabilidade urbanística ou social da doação de lotes no local ou em outra área, devendo os recursos ser aplicados obrigatoriamente na aquisição de terras ou construção de moradias populares.

#### 6C. 5.1. Critérios de Seleção e Papel do FHIS

A gestão dos lotes deve ser centralizada no Conselho Gestor do Fundo de Habitação (FHIS).<sup>11</sup> A seleção dos beneficiários deve seguir critérios objetivos e transparentes para evitar clientelismo político.

Critérios Sugeridos para Regulamentação via Decreto:

1. Residência comprovada em Treze Tílias há no mínimo 5 anos.
2. Renda familiar per capita ou total compatível com a Faixa 1 ou 2 do programa habitacional federal vigente (Minha Casa Minha Vida).
3. Inexistência de propriedade de outro imóvel.
4. Prioridade para famílias monoparentais chefiadas por mulheres, idosos e pessoas com deficiência.

#### 5.2. Travas Anti-Especulação: Cláusulas de Inalienabilidade

Para evitar que o beneficiário venda o lote (a "venda de chave") e a política social perca seu efeito, a transferência da propriedade deve ser condicionada. Inspira-se aqui nos modelos de contratos administrativos e leis municipais de doação.<sup>10</sup>

Minuta de Cláusula Contratual Obrigatória:

"O imóvel objeto desta doação fica gravado com cláusula de INALIENABILIDADE e IMPENHORABILIDADE pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da expedição do Habite-se da edificação residencial."

"Cláusula de Reversão: O donatário terá o prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) meses para iniciar a construção de sua moradia e 48 (quarenta e oito) meses para concluí-la. O descumprimento destes prazos, ou o desvio de finalidade do imóvel (venda, locação, abandono) antes do decurso do prazo de inalienabilidade, acarretará a reversão automática do lote ao patrimônio do Município de Treze Tílias, sem direito a indenização por benfeitorias não autorizadas."

**CINCATARINA:** Considerando a adequação da contribuição aos princípios do plano diretor e o escopo da minuta de lei de parcelamento do solo, recomenda-se a seguinte adição:

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:  
VIII-A – Cota de Solidariedade: destinação de parte dos lotes de um loteamento convencional para a promoção de políticas habitacionais de interesse social; (...)

### CAPÍTULO III-A

#### DA COTA DE SOLIEDARIEDADE

Art. 36-A. Em loteamentos convencionais com área total superior a 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) ou que resultem na produção de mais de 70 (setenta) lotes, será obrigatória a doação de, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos lotes ao município, que integrarão obrigatoriamente os programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, nos casos em que não houver viabilidade técnica ou econômica, a doação de lotes poderá ser convertida em pecúnia, equivalente ao valor de venda dos lotes, destinada ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, desde que aprovado pelo município.

Art. 36-B. Caberá ao município aprovar a localização dos lotes oriundos da Cota de Solidariedade, que deverão estar integrados e uniformemente distribuídos por todo o empreendimento.

Art. 36-C. A destinação dos lotes oriundos da Cota de Solidariedade e seleção dos contemplados atenderá o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 36-D. Os lotes oriundos da Cota de Solidariedade permanecerão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data do registro da transmissão da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, ficando vedada, nesse período, sua alienação, cessão, transferência ou oneração a qualquer título.

Art. 77. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo ou condomínio edilício horizontal deverá solicitar ao município, em consulta prévia, a viabilidade e as diretrizes para uso do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos: (...)

III – planta planialtimétrica georreferenciada da área abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, indicando: (...)

f-A) a proposta de localização dos lotes destinados à Cota de Solidariedade, quando aplicável;

Art. 78. O município, de acordo com as diretrizes de planejamento estabelecidas no Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na Consulta Prévia: (...)

IV-A – a localização dos lotes destinados à Cota de Solidariedade, quando aplicável; (...)

Art. 83. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia, havendo a viabilidade da implantação do loteamento ou condomínio edilício horizontal, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo município, composto dos documentos apresentados na Consulta Prévia e ainda:

II – planta planialtimétrica georreferenciada do anteprojeto, com as seguintes informações: (...)

c-A) a indicação dos lotes destinados a Cota de Solidariedade, quando aplicável; (...)

Art. 65. Para efeito desta Lei Complementar, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes e unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O valor do lote máximo para parcelamentos do solo urbano, no perímetro urbano, é equivalente à fração mínima de parcelamento, definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**8V. 21.** (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

O que este parágrafo está querendo impor? Sua interpretação é dúbia nesta coisa de "Definir Valor Máximo"... Tira fora isso aí.

**CINCATARINA:** Conforme a Lei Federal n.º 6.766/1979, o município deve estabelecer áreas mínimas e máximas dos lotes no parcelamento do solo urbano em legislação municipal (artigo 4º, §1º). Considerando que a área mínima para o parcelamento da área rural é a fração mínima de parcelamento, definida pelo INCRA, intui-se que a área máxima para o parcelamento na área urbana é a mesma. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação.

Art. 68. Para efeito desta Lei Complementar, são faixas não edificáveis (non aedificandi): (...)

IV – as faixas sanitárias.

Art. 69. Nas quadras que existirem lotes ou unidades autônomas em cota negativa em relação à rede coletora, o município exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa sanitária para drenagem pluvial e de rede de esgoto sanitário:

I – no fundo do lote; ou

II – nos talvegues, quando for o caso.

§ 1º As faixas sanitárias deverão ser executadas respeitando os parâmetros regulamentados pelo prestador de serviço responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e de distribuição de água, com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado, a partir do eixo da tubulação.

§ 2º As faixas sanitárias deverão ter acesso pelas vias públicas e serem incorporadas ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

§ 3º Nos loteamentos, as faixas sanitárias deverão ser doadas ao município, sendo sua manutenção responsabilidade do prestador de serviços.

**8W. 22.** (Página 13) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

A responsabilidade de solucionar situações como esta é do adquirente do lote não do executor do loteamento, pois, este lote já será mais difícil de ser comercializado e conseqüentemente deverá ser mais barato.

O próprio artigo é abusivos, pois define faixa sanitária de 5,0m de largura. Isso não corresponde a nossa realidade.

Este tipo de situação deve ser analisada nos Projetos de Esgotamento sanitário do empreendimento e não ter dispositivo taxativo como este.

Novamente se apresenta como um instituto prejudicial ao setor de loteamentos.

**CINCATARINA:** Primeiramente, é necessário ressaltar que, conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 6.766/1979, um lote é um terreno servido de infraestrutura básica (artigo 2º, § 4º) e é responsabilidade do empreendedor a execução da infraestrutura básica (artigo 18, inciso V, §8º). Portanto, não é responsabilidade do adquirente do lote a execução da infraestrutura de drenagem. Também conforme estabelecido pelo Artigo 5º e 7º da Lei Federal n.º 6.766/1979, o município poderá, complementarmente, exigir faixas não edificáveis destinadas à implantação de equipamentos urbanos. Nesse sentido, a faixa sanitária é uma ótima solução técnica quando há a produção de lotes em cota negativa. Quando não há reserva de faixa sanitária, é necessário instalar a ligação na rede através do terreno vizinho – o que exige contratos de servidão -, ou instalar elevatórias individuais – que tem alto custo de implantação, contínuo pelo uso e de manutenção.

Por fim, ressalta-se que a faixa sanitária somente será obrigatória quando os lotes ou as unidades autônomas forem localizadas em cota negativa em relação à rede coletora, podendo, portanto, não ser aplicável em todos os loteamentos e condomínios horizontais. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**5A.** Nos loteamentos (exceto populares) obrigatoriedade de rede elétrica subterrânea – proporcionando ganhos urbanísticos, ambientais e na qualidade do fornecimento de energia;

**7A.** A proposta visa alterar a Lei de Parcelamento do Solo para tornar obrigatória a implantação de redes subterrâneas (energia, telecomunicações e iluminação) em novos loteamentos e condomínios, fundamentada na competência municipal de ordenamento territorial (Art. 30, VIII, CF) e na preservação da paisagem "tirolesa", ativo turístico central do município. Financeiramente, a medida justifica-se pela valorização imobiliária do solo urbano (estimada em até 30%) e pela redução drástica do OPEX (custos operacionais de poda e reparos pós-tempestade), garantindo maior resiliência climática e segurança energética frente a eventos extremos.

Sob a ótica social e jurídica, o texto deve incluir uma cláusula de exceção para Loteamentos de Interesse Social. Baseada no princípio da Isonomia Material, essa salvaguarda impede que o custo de urbanização inviabilize moradias populares, garantindo que a modernização da cidade não gere exclusão habitacional. [...]

MINUTA DE TEXTO PARA INCLUSÃO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituída a obrigatoriedade de implantação de redes de distribuição de energia elétrica, telecomunicações, transmissão de dados, televisão a cabo e iluminação pública através de infraestrutura subterrânea em todos os novos projetos de parcelamento do solo urbano, nas modalidades de loteamento e condomínio de lotes, aprovados a partir da vigência desta Lei.

Parágrafo Único. A medida instituída no caput deste artigo tem por objetivos:

I – Preservar e valorizar a paisagem urbana e a arquitetura típica de Treze Tílias, reconhecida como patrimônio cultural e turístico;

II – Aumentar a resiliência da infraestrutura urbana frente a eventos climáticos extremos;

III – Promover a segurança dos cidadãos e a redução de conflitos com a arborização urbana;

IV – Garantir a eficácia das normas de fachada ativa previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II – DA ABRANGÊNCIA E DAS EXCEÇÕES

Art. 2º. A obrigatoriedade aplica-se a:

I – Novos loteamentos residenciais, comerciais, industriais ou mistos;

II – Condomínios urbanísticos horizontais, abertos ou fechados;

III – Desmembramentos que impliquem na abertura de novas vias públicas ou prolongamento das existentes.

Art. 3º. Ficam excetuados da obrigatoriedade disposta no Art. 1º os empreendimentos habitacionais classificados como de Interesse Social (EHIS) ou inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), devidamente certificados pelo Conselho Municipal de Habitação ou órgão equivalente.

§ 1º Nos empreendimentos de interesse social, recomenda-se a adoção de redes aéreas compactas ou protegidas (tipo spacer cable ou multiplexada) e o posicionamento de postes nas divisas de lotes, visando minimizar o impacto visual e facilitar a arborização, conforme diretrizes técnicas da concessionária local.

§ 2º A exceção prevista neste artigo não impede que o empreendedor ou o Poder Público, havendo disponibilidade orçamentária ou subsídios específicos, opte pela execução de rede subterrânea em empreendimentos de interesse social.

### CAPÍTULO III – DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E RESPONSABILIDADES

Art. 4º. A infraestrutura subterrânea deverá ser projetada e executada em estrita observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 15956, e aos padrões técnicos vigentes da concessionária de energia elétrica (Celesc) e das operadoras de telecomunicações.

Art. 5º. O projeto urbanístico do loteamento deverá prever:

I – Faixas de servidão administrativa ou áreas técnicas não edificáveis destinadas à instalação de transformadores (tipo pad-mounted ou subterrâneos), armários de distribuição e caixas de inspeção, preferencialmente localizadas em áreas verdes ou institucionais, evitando obstrução de calçadas;

II – Infraestrutura civil de dutos e caixas compartilhadas para uso das operadoras de telecomunicações, vedando-se a instalação futura de cabeamento aéreo ou fixação em fachadas.

Art. 6º. O sistema de iluminação pública nos novos loteamentos deverá utilizar postes ornamentais, alimentados exclusivamente por rede subterrânea, compatíveis com a identidade arquitetônica do município, equipados com tecnologia LED de alta eficiência.

Art. 7º. Todos os custos referentes aos projetos, materiais e execução das obras de infraestrutura subterrânea, incluindo as obras civis e eletromecânicas, serão de responsabilidade integral do loteador, não cabendo ônus ao Município ou à concessionária de energia, salvo disposição contratual em contrário entre as partes privadas.

§ 1º A transferência dos ativos da rede de distribuição de energia para a concessionária, após o comissionamento da obra, dar-se-á conforme as resoluções normativas da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

§ 2º O Município receberá a infraestrutura de iluminação pública, que passará a integrar seu parque de ativos para fins de manutenção.

### CAPÍTULO IV – DA TRANSIÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. Os projetos de parcelamento do solo já protocolados e em análise na Prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adequação voluntária, sendo a obrigatoriedade aplicada integralmente aos novos protocolos.

Art. 9º. A emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) e a liberação das garantias do loteamento ficam condicionadas à apresentação do termo de aceitação definitiva da rede elétrica subterrânea emitido pela concessionária de energia e à vistoria da infraestrutura de telecomunicações e iluminação pública pelo órgão municipal competente.

Art. 10. O descumprimento desta Lei acarretará o indeferimento do licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**CINCATARINA:** A contribuição pode ser incorporada da seguinte forma:

Art. 51. Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias **de loteamentos de interesse social e loteamentos empresariais e industriais** deverão conter os seguintes elementos e respeitar as seguintes dimensões mínimas, como disposto no Anexo I: (...)

Art. 51-A. Conforme as diretrizes expedidas pelo município, as vias **de loteamentos convencionais** deverão conter os seguintes elementos e respeitar as seguintes dimensões mínimas, como disposto no Anexo I-A:

Elementos/Classificação viária	Local	Coletora	Arterial
Calçada (m)	2,2	3,0	3,0
Ciclovia (m)	-	-	2,6
Estacionamento 1 (m)	2,5	2,5	3,0
Faixa de trânsito 1 (m)	3,0	3,3	3,5
Faixa de trânsito 2 (m)	3,0	3,3	3,5
Estacionamento 2 (m)	2,5	2,5	3,0
Calçada (m)	2,2	3,0	3,0
Gabarito mínimo (m)	15,4	17,6	21,6

Parágrafo único. Consideram-se nas dimensões mínimas os meios-fios, guias, sarjetas, tachões, elementos divisórios de pista e afins. (...)

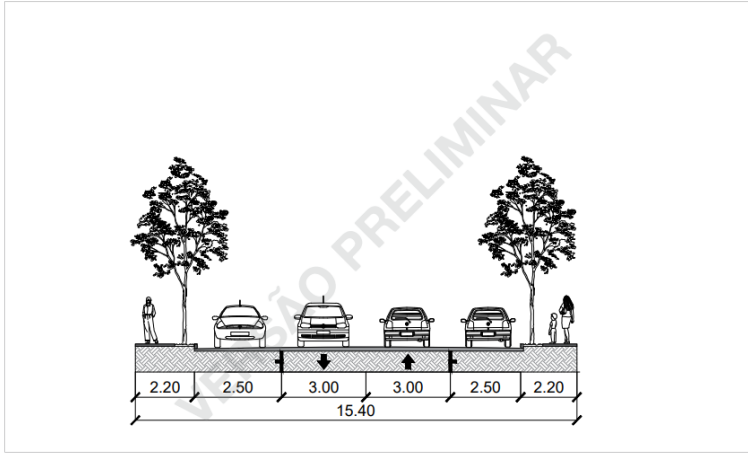
Art. 53. As calçadas deverão ser construídas em conformidade com o Código de Edificações e devendo ter faixa de serviço arborizada do mesmo lado da ciclovia e em lado oposto às instalações de distribuição de energia elétrica.

Parágrafo único. Excetuam-se das disposições do caput do artigo as vias localizadas em loteamentos convencionais, as quais deverão ter faixa arborizada em ambos os lados. (...)

Art. 70. Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica para **loteamentos parcelamentos do solo urbano** e condomínios **edifícios** horizontais será composta por: (...)

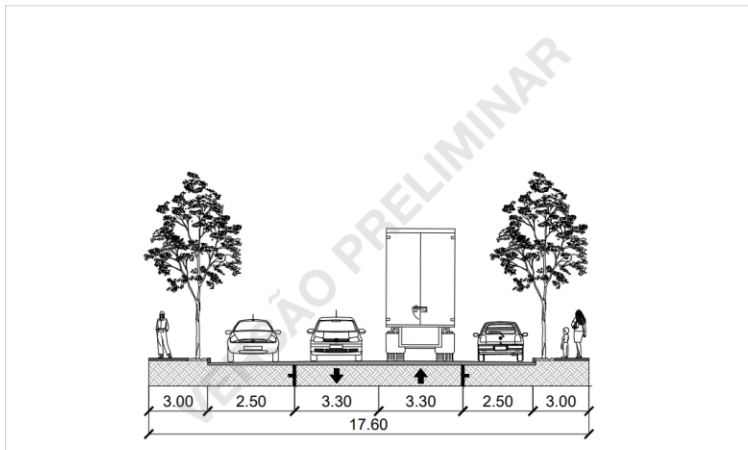
V – rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública **subterrânea**, com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da ABNT e **do** prestador de serviço responsável pela rede de energia elétrica; (...)

§ 3º Ficam dispensados da implantação de rede subterrânea, prevista no inciso V, os loteamentos de interesse social e os loteamentos empresariais e industriais, que deverão ter rede aérea convencional.



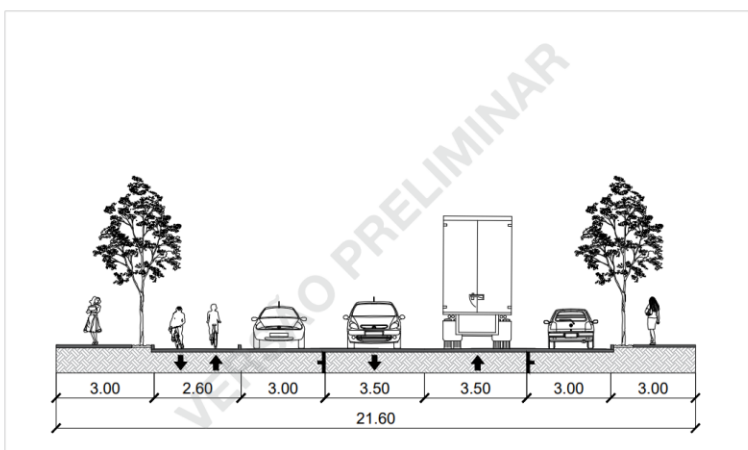
**ANEXO I-A - Representação gráfica de tipologia de vias** Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

<b>Legenda:</b> Representação gráfica de via local	Escala: 1:100	Folha: 1/3	<b>Elaborado por:</b> CINCATÁRINA Mar/2026
---	---------------	------------	--



**ANEXO I-A - Representação gráfica de tipologia de vias** Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

<b>Legenda:</b> Representação gráfica de via coiletora	Escala: 1:100	Folha: 2/3	<b>Elaborado por:</b> CINCATÁRINA Mar/2026
---	---------------	------------	--



**ANEXO I-A - Representação gráfica de tipologia de vias** Revisão do Plano Diretor Municipal - Treze Tílias

<b>Legenda:</b> Representação gráfica de via arterial	Escala: 1:100	Folha: 3/3	<b>Elaborado por:</b> CINCATÁRINA Mar/2026
--	---------------	------------	--

Art. 87. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto executivo, contendo: (...)

VIII – projeto de arborização das vias, canteiros e áreas verdes, previamente aprovado pelo setor responsável pelo planejamento urbano e/ou ambiental competente;

**8AB. 24.** (Página 20) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Esta situação de arborização de vias é tão citada que necessitaria indicar qual a modalidade de via para evitar confusão.

**CINCATARINA:** Conforme já disposto no artigo 51 da minuta de lei, a arborização das vias é obrigatória em todas as classes viárias.

Art. 77. O interessado em elaborar projeto de parcelamento do solo ou condomínio edilício horizontal deverá solicitar ao município, em consulta prévia, a viabilidade e as diretrizes para uso do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes documentos: (...)

III – planta planialtimétrica georreferenciada da área abrangendo faixas externas de 50 m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas, indicando: (...)

d) esquema do loteamento ou do condomínio edilício horizontal pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica, a proposta de localização das áreas verdes e das áreas comunitárias, bem como as dimensões mínimas dos lotes e das quadras; (...)

IV – o tipo de loteamento ou de condomínio edilício horizontal pretendido;

V – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis; (...)

VIII – as diretrizes, dimensões e classificação das áreas destinadas ao sistema viário, bem como outras exigências referentes à acessibilidade e mobilidade urbana pertinentes ao projeto, quando loteamento ou condomínio edilício horizontal; (...)

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**8Y.** (grifado)

Seção III

Do Anteprojeto e Análise de Loteamentos e Condomínios Edifícios Horizontais

**8Z.** (grifado)

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Edifícios Horizontais

**8AA.** (grifado)

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

**8AC. 25.** (Página 21) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Denovo, uma hora chamam de Parcelamento de solo a logo em seguida chama de loteamento. Esta confusão está comprometendo a essência prática da lei e transformando-a em uma confusão legal.

Art. 88. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio edilício horizontal, com todos os elementos e de acordo com as etapas anteriores e exigências desta Lei Complementar, o município procederá ao: (...)

**8AD.** (grifado)

Art. 89. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio edilício horizontal e deferido o processo, o município baixará decreto de aprovação e expedirá o Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio Edilício Horizontal.

**8AE.** (grifado)

#### CAPÍTULO X

#### DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**8AF.** (grifado)

Art. 94. Após a aprovação do projeto executivo, o interessado deverá submeter o loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro ou condomínio edilício horizontal ao Cartório de Registro de Imóveis, observando os prazos e requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos ou incorporação imobiliária, bem como as normas da corregedoria do Tribunal de Justiça de Santa Catarina – TJSC.

**8AG.** 26. (Página 23) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Aqui viram que Parcelamento de solo não é só Loteamento.

**CINCATARINA:** Conforme solicitado, a redação será ajustada da seguinte forma:

#### CAPÍTULO IX

#### DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS ~~PARCELAMENTO DO SOLO URBANO~~ E CONDOMÍNIOS ~~EDILÍCIOS~~ HORIZONTAIS

#### CAPÍTULO X

#### DO REGISTRO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 100. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio horizontal, o município liberará as garantias de sua execução.

Art. 113. Os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios edifícios horizontais com projeto executivo aprovado e alvará emitido serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.

Art. 114. Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios edifícios horizontais em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com alvarás vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.

**8AH.** 27. (Página 26) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

O foco desta lei é prejudicar o setor privado oferecendo uma concorrência desleal no setor que competirá sempre em desvantagem, principalmente, nas ocasiões de implantações de projetos advindos do poder público municipal. Novamente o setor privado é a regra e o público a exceção, pois, em momento algum empreendedores com projetos em andamento junto ao município foram chamados para contribuir com uma legislação importante com essa. O impacto financeiro é direto e ao mesmo tempo não existe nenhuma contrapartida pública. Somente aumentam-se as cobranças e a onerosidade sobre a iniciativa privada.

Resumindo, se esta lei for aprovada conforme esta minuta se apresenta e sem a discussão de algumas pessoas que "realmente vivem na prática e com profissionalismo este assunto" Treze Tílias irá barrar e matar o desenvolvimento urbano da cidade

**CINCATARINA:** A Lei de Parcelamento do Solo não tem por finalidade restringir ou lesar o setor imobiliário, mas sim compatibilizar o lucro individual com o interesse coletivo, em conformidade o princípio da Igualdade e Justiça Social e a Função Social da Cidade, previstos no artigo 4º do Plano Diretor. Em todas as etapas do processo de Revisão do Plano Diretor, há participação popular e publicidade, conforme previsto na metodologia e alinhado ao Estatuto da Cidade. Ainda, as etapas do processo de Revisão do Plano Diretor são aprovadas por uma Comissão Técnica específica para esse tema, bem como pelo Conselho da Cidade, com representações em diversas áreas no município. Dessa forma, todo o processo apresentou transparência e participação popular na elaboração dos materiais.

Por fim, a contribuição não apresentou propostas de alterações.

Art. 117. É obrigatório ao município tornar pública a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares, mediante publicação, e comunicação ao Ministério Público.

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares ou clandestinos serão passíveis de Regularização Fundiária, nos termos estabelecidos pela Lei Federal n.º 13.465/2017.

**8AI. 28.** (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Está aí o exemplo de incentivo e concorrência desleal.

Já imaginou como seria a reação da população proprietária ou posseira a justo título de imóveis dependentes do REURB caso fossem exigidas todas essas infraestruturas e condicionantes presente na atual minuta? Reforço a concorrência é desleal, principalmente quando um projeto busca pisar cada vez mais no setor privado organizado e comprometido com fazer o que é certo e dentro da lei.

**CINCATARINA:** A regularização fundiária é conteúdo mínimo de um plano diretor (artigo 42-A, inciso V, Lei Federal 10.257/2001). As condicionantes, requisitos e exigências para a regularização fundiária, conforme previsto no Plano Diretor vigente (Lei Complementar n.º 161/2024 – artigo 50) serão regulamentadas em legislação específica e, portanto, não são conteúdo da Lei de Parcelamento do Solo. Nesse sentido, a redação do artigo 117 prevê somente a possibilidade da regularização fundiária em parcelamentos irregulares ou clandestinos, vinculando tal processo com a Lei Federal n.º 13.465/2017, e deixando claro que o tema não é escopo da lei em questão. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**8AP. 5.** DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Recomenda-se a inclusão de artigo que assegure a aplicação da legislação anterior aos processos já protocolados desde seu pedido de viabilidade, resguardando a segurança jurídica dos empreendedores municipais.

Proposta de Inclusão de Capítulo Transitório:

“Art. \_\_\_\_ . Os processos de parcelamento do solo viabilizados ou protocolados até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderão, a critério do interessado, ser analisados conforme a legislação anterior.”

Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, art. 5º, XXXVI;
- Princípio da segurança jurídica e da confiança legítima;
- Jurisprudência administrativa e judicial consolidada.

Justificativa Técnica:

A inexistência de regras de transição compromete a segurança jurídica de empreendimentos, viabilizados, com processos em andamento ou em execução, e investimentos já realizados sob a égide da legislação anterior.

**CINCATARINA:** A contribuição pode ser incorporada da seguinte forma:

Art. 113. Os parcelamentos do solo urbanos e os condomínios ~~edifícios~~ horizontais ~~cujas análises não tenham sido concluídas até a entrada em vigor da presente Lei com projeto executivo aprovado e alvará emitido~~ serão regulamentados pela legislação vigente na data de ~~sua aprovação~~ seu requerimento, desde que devidamente protocolados todos os documentos exigidos até a mesma data.

~~Art. 114. Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios edifícios horizontais em processo de licenciamento, mesmo com anteprojeto aprovado, bem como aqueles com alvarás vencidos e sem prorrogação, deverão adaptar-se às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos.~~

Código de Edificações

Art. 336. Salvo disposição em contrário, serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos de:

I – licenciamento de construção de edificações, que ainda não haja sido concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja licenciada a construção e iniciada a obra; e

II – licenciamento de construção de edificações já concedido, desde que no prazo de 6 (seis) meses seja iniciada a obra; e

~~III – licenciamento de parcelamento do solo urbano que ainda não haja sido concedido, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja promovido o seu registro ou averbação no Registro de Imóveis.~~

Art. 119. Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei Complementar serão solucionados pelo município.

**8AK. 30.** (Página 27) – Comentário referente ao artigo associado ao trecho grifado:

Como assim?

E o ordenamento jurídico vigente?

Em casos de omissão na legislação municipal brasileira, a solução envolve a aplicação subsidiária de normas hierarquicamente superiores (estaduais e federais) e o uso de métodos de integração do direito, como a analogia, costumes e princípios gerais de direito.

**CINCATARINA:** Conforme que a contribuição já é prevista pela Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei n.º 4.657/1942), a consideração pode ser ajustada da seguinte forma:

Art. 119. Os casos ~~duvidosos e~~ omissos decorrentes da presente Lei Complementar serão ~~solucionados pelo município,~~ salvo existência de reserva legal, previsto em regulamentação do poder executivo municipal.

**CINCATARINA:** Em tempo: no ato de aprovação do loteamento ou do condomínio horizontal, o interessado legalmente pode efetuar a escritura de compra e venda dos lotes ou unidades autônomas antes da conclusão das obras de infraestrutura. Dessa forma, recomenda-se a supressão do artigo 90, inciso V:

Art. 90. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento ou Alvará de Condomínio ~~Edifício~~ Horizontal e da cópia do projeto aprovado pelo município, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a: (...)

~~V – não outorgar qualquer escritura de compra e venda de lotes antes de concluídas as obras de infraestrutura básica previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei Complementar ou assumidas no Termo de Compromisso;~~

## MINUTA DE LEI – CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

**1A.** Solicitou a adição de mecanismos para a acessibilidade no depósito de resíduos sólidos para o seu recolhimento. Justificou que em muitos edifícios existentes, o depósito não é acessível para a coleta, dificultando o seu recolhimento.

**CINCATARINA:** A contribuição já está contemplada nos artigos 254 e 255. No entanto, considerando a dúvida apresentada, a redação pode ser adequada da seguinte forma:

Art. 254. Toda edificação, independentemente ~~de sua destinação do uso,~~ deverá ter local apropriado para o depósito de resíduos sólidos, que deverá ser:

I – localizado dentro do alinhamento do lote;;

II – desimpedido e ~~de~~ com fácil acesso para o recolhimento pelo serviço público de coleta a partir do logradouro público;

III – dimensionado com capacidade adequada e suficiente para atender aos ~~acomodar os diferentes componentes do~~ resíduos sólidos gerados pela edificação; e

IV - ~~obedecendo~~ obedecer as normas estabelecidas pela autoridade competente.

~~Parágrafo único.~~ § 2º Fica proibido:

a) I – colocação de depósito na calçada; e

b) II – abertura da tampa sobre a calçada.

Art. 255. Em edificações multifamiliares e não residenciais, o depósito central coletor de resíduos sólidos coletivos deverá:

I – ter acesso direto da rua;

II - ~~com~~ ter dimensões mínimas de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura e 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de altura; ~~e atender as normas estabelecidas neste Código.~~

~~§ 1º O depósito coletor central deverá~~ III - ser: fechado e coberto, ~~ter~~ com ventilação permanente;

IV – ~~dispor de~~ piso e paredes até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) com revestimentos liso, lavável e impermeável;

V – possuir um ponto de água e coleta após seu uso;

VI - ser protegido contra a entrada de animais; e

VII - possuir volume mínimo de 0,15 m<sup>3</sup> (quinze centímetros cúbicos), sendo relativo as medidas de 0,50 m largura x 0,50 m profundidade x 0,60 m altura, por unidade habitacional.

~~§ 2º~~ **Parágrafo único.** É proibida a utilização de tubos de queda para eliminação do resíduo sólido.

~~Art. 256. Não será permitida a colocação de suporte para resíduo sólido sobre os passeios públicos.~~

~~Parágrafo único. O suporte para colocação de resíduo sólido deve ser alocado sempre dentro do lote, no alinhamento, ou em reentrâncias criadas para este fim.~~

**4A.** Sugeriu o aumento do número de vagas de estacionamento para novas edificações. Justificou que as todas as famílias tinham mais de um carro e que a adição tinha relevância considerando que o município tem problemas com a falta de estacionamentos.

**CINCATARINA:** Considerando a contribuição, a minuta pode ser alterada da seguinte forma:

Tipo	Uso	Nº Mínimo de Vagas para Automóvel	Nº Mínimo de Vagas para Bicicleta (7)	Nº Mínimo de Vagas para Motocicletas (7)
Edificação Residencial	Unifamiliar	1 vaga / unidade	-	-
	Multifamiliar Permanente ≤ 50 m <sup>2</sup>	1 vaga / 2 unidades	1 vaga / unidade	1 vaga / 5 unidades
	Multifamiliar Permanente > 50m <sup>2</sup> até <del>150</del> 100 m <sup>2</sup>	1 vaga / unidade	1 vaga / unidade	1 vaga / 5 unidades
	Multifamiliar Permanente > <del>150</del> 100 m <sup>2</sup>	2 vagas / unidade	2 vagas / unidade	2 vagas / 5 unidades

	Multifamiliar Transitória (exceto Motel)	1 vaga / 2 unidades de alojamento	1 vaga / 4 unidades alojamentos	-
	Multifamiliar Transitória (Motel)	1 vaga / 1 unidade de alojamento	-	1 vaga / 4 unidades de alojamento

#### 6B. 4.1. O "Projeto Padrão" como Instrumento de Inclusão e Estética

A burocracia de aprovação de projetos e os custos com engenheiros/arquitetos particulares são barreiras significativas. Propõe-se que o novo Código de Edificações institucionalize o fornecimento de Projetos Padrão pela Prefeitura.

Estes projetos não seriam apenas plantas baixas funcionais; eles seriam desenhados para respeitar a Arquitetura Típica mencionada nos documentos de planejamento 4, com especificações para inclinação de telhados, beirais e balcões de madeira (ou materiais similares de baixo custo), garantindo que a habitação social contribua para a paisagem urbana ao invés de destoar dela.

#### 4.2. Proposta de Texto Legal: Licenciamento Simplificado e Identidade

Sugere-se a inclusão de uma seção específica no Código de Obras:

Art. YY. Fica instituído o Regime de Licenciamento Simplificado para a construção de residências unifamiliares nos lotes oriundos da Cota de Solidariedade Habitacional ou pertencentes a beneficiários com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

Art. YZ. O Poder Executivo Municipal disponibilizará gratuitamente aos beneficiários um catálogo de "Projetos Padrão de Habitação", contendo plantas arquitetônicas, estruturais, elétricas e hidrossanitárias, com anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) dos projetos assumida por profissionais do quadro municipal ou conveniados.

§ 1º Os Projetos Padrão deverão contemplar elementos da arquitetura típica local, tais como telhados com inclinação adequada, beirais proeminentes e soluções de fachada que harmonizem com a paisagem urbana de Treze Tílias, utilizando materiais de construção acessíveis e duráveis.

§ 2º A adoção do Projeto Padrão pelo beneficiário implica na:

- I - Isenção de taxas de análise de projeto e licença para construção;
- II - Emissão imediata do Alvará de Construção, mediante a simples conferência da titularidade do lote e da locação da obra no terreno;
- III - Isenção da taxa de "Habite-se" após a conclusão da obra.

Art. ZA. Nas edificações de interesse social, serão admitidas flexibilizações nos parâmetros construtivos, visando a redução de custos, desde que asseguradas as condições mínimas de salubridade e segurança:

- I - Pé-direito mínimo de 2,40m em áreas secas;
- II - Redução de recuos laterais para construção geminada, quando previsto no projeto do loteamento;
- III - Uso de materiais alternativos certificados pelas normas técnicas brasileiras (ABNT).

Esta abordagem resolve o problema do "puxadinho" irregular e garante que a cidade cresça de forma ordenada e esteticamente agradável.

**CINCATARINA:** O artigo 12 da minuta de lei do Código de Edificações já prevê a assistência técnica gratuita e, como já previsto no parágrafo único, cabe à uma lei específica a sua regulamentação, No

entanto, considerando as contribuições apresentadas na minuta de lei do Parcelamento do Solo, o artigo deve ser alterado da seguinte forma:

**Art. 12.** Cabe ao Poder Público Municipal estabelecer assistência técnica gratuita para indivíduos, entidades e grupos comunitários nas Zonas Especiais de Interesse Social e em lotes oriundos da Cota Solidariedade, através da disponibilização gratuita de profissionais habilitados que auxiliarão na elaboração do projeto e execução de habitações, visando a garantia da moradia digna e qualidade de vida da população.

Parágrafo único. A assistência técnica para habitações de interesse social será regulamentada por lei específica e deverá atender aos preceitos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

Em relação à flexibilização de parâmetros construtivos para habitação de interesse social, a contribuição não é adequada às condições de habitabilidade, salubridade e habitabilidade, considerando os requisitos mínimos de desempenho para edificações residenciais previstos na NBR 15.575/2013. Destaca-se, ainda que os lotes situados na Zona Especial de Interesse Social já possuem parâmetros urbanísticos específicos, conforme a Lei de Uso e Ocupação do solo.

**7B.** [...] Simultaneamente, propõe-se a atualização do Código de Edificações para adequar os padrões técnicos de entrada de energia e caixas de inspeção às normas de redes subterrâneas (NBR 15956). Esta estratégia jurídica blinda o município de conflitos federativos ao focar na estética urbana e gestão do subsolo — e não na tarifa de energia — alinhando Treze Tílias a precedentes de sucesso como Gramado (RS), consolidando um urbanismo de excelência financiado pelo mercado privado de alto padrão.

**CINCATARINA:** Conforme disposto nos artigos 252 e 253, as instalações elétricas deverão seguir as disposições da prestadora de serviço responsável, bem como às normativas da ABNT. Dessa forma, a demanda já está sendo contemplada no texto.

**10C.** Escavações de Talude (Terra) no perímetro urbano da cidade:

- Em escavações acima de 30 % de inclinação deveria ser realizado somente com o ART-Crea emitido por um engenheiro credenciado, aprovado pela engenharia civil da prefeitura e concordado com os vizinhos envolvidos?

Importante: Este problema está muito grave nas encostas no perímetro urbano da cidade de Treze Tílias.

**CINCATARINA:** Em relação à competência técnica para o projeto e execução de movimentos de terra, o artigo 143 já contempla tal disposição.

Quanto a exigência de consentimento vizinhança para a realização dessas intervenções, entende-se que essa medida pode ser conflitante com o direito de propriedade, uma vez que atribuiria a terceiros a possibilidade de interferir no exercício da propriedade privada, cuja atribuição compete ao poder Público. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**4B.** Questionou qual seria o órgão responsável e o método adotado para a fiscalização da execução de projetos. Ressaltou que o município enfrentava problemas com a fiscalização de projetos.

**CINCATARINA:** A fiscalização dos projetos será realizada pelo setor competente do município, podendo ocorrer durante todo o processo da obra. Destaca-se a etapa administrativa, realizada por meio da análise dos documentos e projetos de cada empreendimento, bem como a etapa executiva, com a possibilidade de vistorias *in loco* e verificação da conformidade da obra com os projetos aprovados.

### MINUTA DE LEI – PLANO DIRETOR

**10D.** Plano diretor municipal:

Qual será o envolvimento da prefeitura municipal?

**CINCATARINA:** A contribuição refere-se ao Plano Diretor, minuta que não foi apresentada na Audiência Pública em questão. Portanto, será considerada inválida.