

Data da Reunião: 31/07/2025

Hora início: 13h36

Hora fim: 14h31

Local: Centro de Eventos

Assuntos: Minuta de Lei de Parcelamento do Solo

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias e convidados

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (09 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos trinta e um dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, no Centro de
2 Eventos, realizou-se a Reunião Técnica, iniciada às treze horas e trinta e seis minutos, entre os membros
3 da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias e de convidados, para tratar da Minuta de Lei de
5 Parcelamento do Solo. A senhora Joselaine T. apresentou a pauta da reunião, a ordem e as regras da
6 reunião e informou que a reunião seria gravada para constar em ata. Convidou a senhora Natália M.,
7 Presidente da Comissão, para que declarasse aberta a reunião. A senhora Natália M. agradeceu a presença
8 dos participantes e explicou que ocorreria naquela ocasião a apresentação da Minuta de Lei de
9 Parcelamento do Solo para avaliação posterior da Comissão, então declarou aberta a reunião. A senhora
10 Joselaine T. apresentou a si mesma e ao outro membro da Equipe de Planejamento de Cidades do
11 CINCATARINA presente: o arquiteto e urbanista Lucca D. S. Disse que, conforme dito pela senhora Natália
12 M., faltava apenas a minuta de lei em questão para a finalização da Revisão do Plano Diretor de Treze
13 Tílias. Explicou que, após a aprovação da minuta pela Comissão, esta passaria por uma Audiência Pública.
14 Explicou também quais seriam os materiais apresentados naquela reunião. Disse que a Minuta de Lei do
15 Parcelamento do Solo dispõe sobre os novos parcelamentos no município. Explicou sobre o que tratava
16 cada um dos capítulos da minuta. Disse que a Lei de Parcelamento do Solo tratava apenas de
17 parcelamentos urbanos, e que os parâmetros para os parcelamentos rurais são definidos pelo Instituto
18 Nacional de Colonização e Reforma Agrária. O senhor Willyan T. perguntou acerca da distância mínima de
19 cinquenta metros dos parcelamentos em relação a estações de tratamento de esgoto, se casas com
20 sistema próprio de tratamento de esgoto são consideradas estações de tratamento. A senhora Joselaine
21 T. respondeu que apenas a estação de tratamento de esgoto do município é considerada. Continuou
22 explicando os capítulos da minuta. Disse que, no capítulo referente aos loteamentos, propõe-se que haja
23 quatro categorias de loteamentos: loteamentos convencionais; loteamentos de interesse social;
24 loteamentos empresariais; e loteamentos industriais. Explicou os quatro tipos de loteamento. Citou as
25 principais disposições acerca dos condomínios edifícios horizontais presentes na minuta. Explicou o que
26 são as áreas de uso público e seus tipos: áreas destinadas ao sistema viário; áreas comunitárias; e áreas
27 verdes. Disse que, em loteamentos e condomínios edifícios horizontais, deverá ser doado ao município
28 uma porcentagem de no mínimo trinta e cinco por cento da área a lotear, que correspondem as áreas de
29 uso público, sendo no mínimo oito por cento para as áreas comunitárias destinadas à implantação de
30 equipamentos comunitários e dezesseis por cento para áreas verdes. Ressaltou que não será computado
31 nos cálculos das áreas de uso público as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e faixas
32 não edificáveis. Com relação aos loteamentos industriais e empresariais, disse que as áreas comunitárias
33 e áreas verdes devem ser de pelo menos cinco por cento. Disse que, em condomínios edifícios horizontais,
34 quando estes não excederem o número de dez unidades autônomas, não seriam necessárias as áreas

35 públicas. Continuou apresentando os capítulos da Minuta de Lei do Parcelamento do Solo. O senhor
36 Willyan T. perguntou se a minuta havia sido elaborada especificamente para o município de Treze Tílias.
37 A senhora Joselaine T. respondeu que sim, e esclareceu que a proposta ainda poderia ser debatida pela
38 Comissão. O senhor Willyan T. perguntou se na minuta haviam sido mantidos trechos da Lei de
39 Parcelamento do Solo vigente. A senhora Joselaine T. disse que sim. O senhor Lucca D. S. explicou que no
40 documento comparativo havia comentários explicando as alterações propostas no texto da minuta de lei.
41 A senhora Joselaine T. continuou apresentando os capítulos da minuta. O senhor Nelson L. R. perguntou
42 se os loteamentos eram obrigados a implantar o saneamento básico. A senhora Joselaine T. respondeu
43 que sim. O senhor Nelson L. R. perguntou por que é necessário implantar o sistema de saneamento
44 mesmo em casos em que não é possível conectar o loteamento à rede da Companhia Catarinense de
45 Águas e Saneamento. A senhora Joselaine T. respondeu que esta exigência visava a ampliação futura da
46 rede de saneamento. O senhor Leandro R. manifestou que a minuta não possuía nenhuma disposição
47 acerca da saída de água nos edifícios em cota negativa. A senhora Joselaine T. respondeu que a minuta
48 contemplava essa questão, embora ainda não tivesse sido feita a leitura daquele trecho. Continuou
49 apresentando a minuta. Por fim, perguntou se os participantes possuíam alguma dúvida. O senhor Nelson
50 L. R. se o canteiro central seria necessário em todas as ruas nos novos loteamentos. A senhora Joselaine
51 T. respondeu que, segundo a proposta, seria obrigatório em todas as ruas. O senhor Nelson L. R.
52 perguntou, com relação à proposta de que a municipalidade indique a localização das áreas verde e
53 comunitária nos novos loteamentos, se esta era uma nova proposta ou se já era previsto na Lei de
54 Parcelamento do Solo do município. A senhora Joselaine T. explicou que a proposta visava que o município
55 não ficasse com as piores áreas dentro do loteamento, e para que estas áreas pudessem ser distribuídas
56 de forma estratégica. Ressaltou que a Comissão poderia apresentar suas contribuições e discordâncias
57 em relação à proposta. O senhor Nelson L. R. perguntou como a Equipe de Planejamento de Cidades do
58 CINCATARINA havia chegado ao valor de quinze metros da cortina arbórea. O senhor Lucca D. S. explicou
59 que o valor considerava quatro faixas de árvore, com o afastamento necessário, e disse que atividades
60 industriais deverão passar pelo licenciamento ambiental, então era provável que o próprio órgão
61 ambiental solicitasse a cortina arbórea. O senhor Leandro R. disse que em alguns municípios, o
62 comprimento da cortina arbórea era definido pela área do lote. A senhora Joselaine T. informou que os
63 principais pontos da proposta haviam sido apresentados e que a Comissão poderia, dentro do prazo,
64 avaliar a minuta e organizar suas contribuições. O senhor Leandro R. perguntou, com relação à seção das
65 garantias, se havia alguma determinação sobre a qualidade da infraestrutura entregue pelos loteadores.
66 A senhora Joselaine T. respondeu que não. O senhor Willyan T. expressou que, durante a leitura da
67 minuta, seria interessante que fossem referenciadas soluções adotadas por outros municípios. A senhora
68 Joselaine T. disse que a proposta era interessante, mas ressaltou que a lei é muito dinâmica, e que os
69 entendimentos mudam no decorrer do tempo. Perguntou se havia mais alguma questão. O senhor
70 Willyan T. expressou que, como cidadão, ele gostaria que houvesse canteiros em todas as ruas, mas que
71 *inaudível*. A senhora Joselaine T. disse que, se o município entende que não é necessário o canteiro em
72 vias locais, por exemplo, seguir o método de ver o que foi realizado em outros municípios poderia ser
73 positivo, mas também poderia condicionar o município a fazer algo que não é adequado à realidade local.
74 O senhor Willyan T. respondeu que, se não fossem analisadas outras opções, o município ficaria
75 condicionado a poucas opções, e que seria melhor escolher entre várias opções. O senhor Lucca D. S. disse
76 que era importante que a Comissão encaminhasse essas contribuições à Equipe de Planejamento de
77 Cidades do CINCATARINA para que esta analisasse a legalidade das propostas e buscasse alternativas
78 quando couber. O senhor Leandro R. disse que havia entendido que apenas as vias principais deveriam
79 seguir este modelo. A senhora Joselaine T. disse que estas eram as vias arteriais e que, segundo a
80 proposta, deveria haver pelo menos uma destas em cada loteamento. O senhor Leandro R. falou que uma
81 lei aprovada há três anos não está desatualizada, porque o produto desta lei só estaria sendo observado

82 agora, então seria interessante ver amostras de loteamentos sendo aprovados e entregues naqueles
83 moldes. A senhora Joselaine T. disse que as dúvidas e discordâncias deveriam ser encaminhadas para a
84 Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, assim como exemplos de outros municípios, para
85 que fosse elaborado um relatório técnico. O senhor Willyan T. expressou que a Equipe de Planejamento
86 de Cidades do CINCATARINA teria mais propriedade para trazer os exemplos para a Comissão e que, dessa
87 forma, seria mais produtivo. A senhora Joselaine T. disse que, se eles possuíam algum exemplo, que esse
88 poderia ser incluído nas contribuições, mas que se a Comissão estivesse com dificuldade para visualizar,
89 esta deveria pedir para que fosse apresentada outra proposta. O senhor Lucca D. S. reiterou que as
90 propostas poderiam ser revistas quantas vezes fosse necessário até que a Comissão aprove. A senhora
91 Joselaine T. ressaltou que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA estava disponível caso
92 a Comissão tivesse qualquer dúvida, e que o próximo passo seria que a Comissão se reunisse para que
93 posteriormente fossem analisadas as contribuições. O senhor Willyan T. disse que seria importante que a
94 senhora Natália M. também pudesse analisar a minuta de lei com o poder público. A senhora
95 Joselaine T. falou que o senhor Willyan T., enquanto representante do Conselho Regional de Engenharia
96 e Agronomia, poderia buscar outras referências e contribuições. Disse que todos os membros da Comissão
97 poderiam contribuir. O senhor Willyan T. perguntou se havia algum município que possuísse incentivo
98 para *smart cities*. A senhora Joselaine T. ressaltou que a colocação do senhor Willyan T. era importante e
99 que seria possível estudar propostas de incentivos. O senhor Willyan T. manifestou que deveria haver
100 mais parques na cidade. A senhora Joselaine T. reforçou a importância de que a Comissão encaminhe
101 essas contribuições. O senhor Lucca D. S. acrescentou que essa preocupação com o espaço público era
102 bastante positiva. Não houve mais considerações e a Presidente da Comissão, a senhora Natália M.,
103 declarou encerrada a Reunião Técnica, às quatorze horas e trinta e um minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar a devolutiva da Comissão referente a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias:

1. Analisar a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo e fazer a devolutiva para o CINCATARINA.