

Data da Reunião: 19/03/2026

Hora início: 13h35

Hora fim: 16h57

Local: Prefeitura Municipal

Assuntos: Deliberação das contribuições da Audiência Pública II

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor e Conselho da Cidade

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (12 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos dezenove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Prefeitura
2 Municipal, realizou-se a reunião técnica, iniciada às treze horas e trinta e cinco 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 e do Conselho da Cidade, para tratar das contribuições recebidas
5 referente à Audiência Pública realizada em vinte de janeiro de dois mil e vinte e seis. A senhora Joselaine
6 T. iniciou a reunião, apresentou a si mesma e os membros da Equipe de Planejamento de Cidades.
7 Apresentou a ordem e as regras da reunião e informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata.
8 Convidou a senhora Natália M., Presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da reunião. A senhora
9 Natália M., deu as boas-vindas aos presentes e declarou aberta a reunião. O senhor Lucca D. S. informou
10 que a Audiência Pública que tratou das Minutas de Lei de Parcelamento do Solo e Código de Edificações,
11 obteve dez contribuições, realizadas presencialmente e *online*, que resultaram em sessenta e oito
12 contribuições após o seu processamento. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as contribuições
13 seriam lidas juntamente com a recomendação técnica da Equipe de Planejamento de Cidades do
14 CINCATARINA, e que a Comissão e o Conselho deliberariam sobre elas. O senhor Lucca D. S. iniciou a
15 apresentação das contribuições que tratavam da Minuta de Lei do Parcelamento do Solo. Apresentou
16 sobre a contribuição que tratava sobre as regras para implantação de novos loteamento, em que foi
17 questionado o que poderia ser feito em áreas já consolidadas. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a
18 área consolidada possui direito adquirido. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição que abordava
19 que os condomínios horizontais de lotes e os condomínios edilícios horizontais seriam ambíguos. A
20 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as tipologias são similares, porém, no condomínio edilício
21 horizontal não há separação de matrícula nem parcelamento do solo, ou seja, toda a área é particular e
22 provida pelo condomínio. Explicou que quando se trata de condomínio horizontal de lotes, há
23 individualização de matrículas e parcelamento do solo, nesse caso, a infraestrutura pública precisa
24 adentrar no condomínio, sendo necessários acordos entre o poder público e o privado sobre a gestão
25 dessas áreas. Explicou que a lei busca facilitar a implantação desses condomínios, tendo como opção o
26 condomínio edilício horizontal, em que a área é fechada e de gestão privada. Sugeriu alterar o termo de
27 “condomínio edilício horizontal” para “condomínio horizontal”, a fim de facilitar o entendimento e
28 aplicabilidade da modalidade. O senhor Gilberto H. J. esclareceu que no município há cenários nos quais
29 existem condomínios fechados com matrículas individualizadas, no entanto, a infraestrutura é pública. A
30 senhora Ana Letícia S. G. informou que essa seria a caracterização de um condomínio horizontal de lotes.
31 Acrescentou que, caso a Comissão e o Conselho desejassem, a redação da minuta de lei poderia ser
32 ajustada para essa tipologia, no entanto, seria necessário revogar a disposição do artigo trinta e oito,
33 parágrafo terceiro, que excetua condomínios horizontais com menos de dez unidades autônomas de

34 doação de área de uso público. A senhora Céres P. informou que, para o poder público, a implantação de
35 condomínios horizontais seria sinônimo de economia, pois a manutenção da infraestrutura seria atribuída
36 ao setor privado. A senhora Ana Letícia S. G. complementou que, apesar de não haver gastos com a
37 manutenção, o município não receberia áreas que poderiam ser utilizadas para equipamentos públicos.
38 Reforçou que, em alguns condomínios horizontais, após um período de operação, os condôminos
39 solicitam que o poder público assuma a gestão devido à falta de recursos, e que seria necessário passar
40 por um parcelamento. O senhor Ismael S. comentou que seria mais viável a construção desse condomínios
41 de lotes se fosse contabilizada como doação apenas as medidas de ruas. A senhora Céres P. manifestou-
42 se favorável a essa proposta. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu dividir as tipologias de condomínios por
43 porte; em terrenos com determinada dimensão máxima poderiam ser convertidos em condomínios
44 horizontais e, acima dessa dimensão, deveria ser implantado condomínio horizontal de lotes. Os
45 presentes discutiram acerca das medidas consideradas aceitáveis para condomínios horizontais e foram
46 favoráveis em terrenos até quatro mil metros quadrados. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se os
47 presentes preferiam deixar duas tipologias, sendo: o condomínio horizontal, com medidas que
48 comportem até dez unidades autônomas, sem necessidade de doação de área, com infraestrutura interna
49 de responsabilidade privada; e o condomínio horizontal de lotes, no qual seria permitida uma quantidade
50 ilimitada de lotes, com necessidade de doação de área de uso público ao município, e a infraestrutura
51 interna seria atribuída ao poder público ou ao privado, conforme acordos. A senhora Céres P. questionou
52 se a modalidade de menor porte poderia abrir vias. A senhora Ana Letícia S. G. informou que poderiam
53 ser abertas vias privadas. A Comissão e o Conselho concordaram com a proposta por unanimidade. O
54 senhor Lucca D. S. apresentou a próxima contribuição, que tratava a respeito da definição de desdobro e
55 desmembramento e da identificação das infraestruturas básicas relacionadas às distintas modalidades de
56 parcelamento. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a Lei Federal número seis mil, setecentos e
57 sessenta e seis de um mil, novecentos e setenta e nove determina que todas as modalidades de
58 parcelamento do solo devem possuir infraestrutura básica. Frisou que a Minuta de Lei de Parcelamento
59 do Solo trata da área urbana municipal. A Comissão e o Conselho concordaram com a recomendação
60 técnica. O senhor Lucca D. S. apresentou a próxima contribuição que tratava da possibilidade de redução
61 as medidas mínimas permitidas para parcelamentos destinados à utilidade pública, desde que houvesse
62 justificativa técnica. A senhora Ana Letícia S. G. propôs a inclusão de um parágrafo que permitia a redução
63 da área mínima quando destinada a equipamentos públicos urbanos. Ressaltou que as medidas mínimas
64 vinculadas à implantação de equipamentos públicos comunitários não seriam passíveis de redução. A
65 Comissão e o Conselho concordaram com a proposta. O senhor Lucca D. S. seguiu com as contribuições e
66 abordou sobre as áreas constantes no cartograma de restrições ocupacionais, em que tem-se a proposta
67 de permitir o parcelamento em áreas de baixo e médio risco mediante laudo técnico e medidas
68 mitigadoras. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a solicitação estava contemplada na Minuta de Lei
69 de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Lucca D. S. apresentou as contribuições referentes às águas fluviais,
70 no que tange às Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos d'água e ao escoamento. A senhora
71 Ana Letícia S. G. informou que as Áreas de Preservação Permanente devem seguir ao Código Florestal e
72 que os artigos nono e 9º e setenta tratam da drenagem urbana. Não houve manifestação da Comissão e
73 do Conselho. O senhor Lucca D. S. prosseguiu com a leitura referente à previsão de condomínios
74 horizontais de lotes urbanos e rurais. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que o uso do solo rural é
75 determinado pela Lei Federal número quatro mil, quinhentos e quatro de um mil novecentos e sessenta
76 e quatro – Estatuto da Terra. A Comissão e o Conselho concordaram com a recomendação técnica. O
77 senhor Lucca D. S. prosseguiu com a contribuição referente ao processo de aprovação de condomínios
78 horizontais de lotes. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a contribuição já estava contemplada na

79 minuta de lei. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição referente ao rememoração de lotes
80 advindos de loteamentos de interesse social, em que foi apresentada proposta para permissão dessa
81 prática. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que, legalmente, o município possui competência para
82 estabelecer regramento sobre o tema, e que seria recomendado manter a restrição, a fim de evitar a
83 descaracterização do lote. O senhor Willyan T. manifestou que não considerava o rememoração como
84 descaracterização, mas que entendia como uma melhoria. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o
85 objetivo da restrição é assegurar a existência de terrenos aptos a suprir o déficit habitacional, mantendo-
86 os disponíveis para quem realmente necessita. Não houve manifestações pelos presentes. O senhor Lucca
87 D. S. realizou a leitura da contribuição referente aos lotes de interesse social, que mencionava, que ao
88 longo dos anos, esses imóveis agregam valor, equiparando-se a terrenos convencionais. A senhora Ana
89 Letícia S. G. sugeriu a inclusão de um parágrafo único no artigo vinte e dois, que estabelece restrição de
90 venda e penhora desse imóvel. A Comissão e o Conselho manifestaram que o proprietário deveria ter
91 autonomia sobre o seu imóvel, e não concordaram com a inclusão do dispositivo. O senhor Lucca D. S.
92 explanou sobre a obrigatoriedade de cortina arbórea em loteamentos industriais e empresariais,
93 constante no artigo vinte e oito. A senhora Ana Letícia S. G. propôs a revogação do artigo. A Comissão e
94 pelo Conselho foram favoráveis à proposta sugerida. O senhor Lucca D. S. apresentou as contribuições
95 sobre a natureza das áreas internas de condomínios, bem como sobre o fechamento perimetral e controle
96 de acesso a essas áreas. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que esses temas já estão contemplados
97 na minuta de lei. O senhor Lucca D. S. abordou sobre as áreas não computáveis para doação ao município.
98 A senhora Ana Letícia S. G. explicou que as áreas a serem doadas devem ser passíveis de parcelamento,
99 excluindo-se, portanto, as Áreas de Preservação Permanente. A Comissão e o Conselho concordaram com
100 a recomendação técnica. O senhor Lucca D. S. realizou a leitura sobre a contribuição em relação a doação
101 de áreas de uso público constantes nos artigos trinta e sete e trinta e oito. A senhora Ana Letícia S. G.
102 ressaltou que as exceções para condomínios edilícios com menos de dez unidades já haviam sido
103 discutidas. Explicou que para os demais casos, propôs-se a doação de doze por cento para áreas verdes,
104 três por cento para áreas comunitárias e a doação do sistema viário, quando aplicável. A Comissão e o
105 Conselho concordaram com a alteração. O senhor Lucca D. S. abordou sobre a declividade das áreas
106 verdes e comunitárias. A senhora Ana Letícia S. G. leu a recomendação técnica para a manutenção da
107 inclinação máxima de quinze por cento. Os membros presentes foram favoráveis à recomendação técnica.
108 O senhor Lucca D. S. apresentou os questionamentos sobre os tipos de pavimentação permitidos para
109 novos parcelamentos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que o artigo setenta indicava as tipologias
110 permitidas. O senhor Ismael S. destacou a necessidade de prever mecanismos que garantam a qualidade
111 da pavimentação, uma vez que, em muitos casos, as obras perdem a qualidade antes de cinco anos. A
112 senhora Ana Letícia S. G. informou que havia uma contribuição específica sobre o tema, a ser apresentada
113 posteriormente, e destacou que, quando se trata de condomínio edilício horizontal ou condomínio de
114 lotes, a manutenção é de responsabilidade privada. Explicou que nas áreas públicas deve haver atestado
115 de conformidade com critérios de qualidade, uma vez que, após o recebimento pelo município, não seria
116 possível exigir manutenção do empreendedor. O senhor Ismael S. relatou a dificuldade da Prefeitura em
117 realizar a fiscalização. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se havia sugestões para solucionar a questão.
118 O senhor Leandro R. considerou inadequado atribuir a responsabilidade pelo recebimento da obra ao
119 empregado público e sugeriu a contratação de terceiros para fiscalização. A senhora Ana Letícia S. G.
120 informou que a contribuição previa a definição de garantia para qualidade da pavimentação, e propôs a
121 inclusão de um parágrafo no artigo setenta, que estabelecia que as infraestruturas básicas deveriam
122 atender às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e possuir certificação de
123 conformidade ou laudos técnicos, quando aplicável. O senhor Willyan T. questionou a possibilidade de

124 exigir garantia de durabilidade, com responsabilidade atribuída ao empreendedor. A senhora Ana Letícia
125 S. G. informou que, na vistoria final da obra, deve ser emitido laudo técnico de aceitação pelo município.
126 A Comissão e o Conselho sugeriram que o laudo fosse apresentado pelo empreendedor. Os presentes
127 discutiram e foram favoráveis à seguinte redação: “Laudo técnico da pavimentação, com o respectivo
128 ensaio de qualidade, emitido pelo responsável técnico vinculado à empresa da execução da
129 pavimentação”. A Comissão e o Conselho solicitaram a exigência de laudo para o sistema de drenagem. A
130 senhora Ana Letícia S. G. informou que encaminharia a proposta à equipe jurídica do CINCATARINA para
131 verificar a possibilidade de exigir garantia de cinco anos para as obras de pavimentação, bem como a
132 exigência de laudo do sistema de drenagem. O senhor Lucca D. S. fez a leitura sobre a inclusão de um
133 parágrafo no artigo setenta, referente ao cumprimento das normas técnicas da Associação Brasileira de
134 Normas Técnicas - ABNT e aos padrões do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia –
135 Inmetro. A Comissão e o Conselho foram favoráveis à proposta. O senhor Lucca D. S. prosseguiu com as
136 contribuições que solicitavam a redução das medidas mínimas de vias. A senhora Ana Letícia S. G.
137 informou que tais dimensões são baseadas no Manual de Projeto Geométrico de Travessias Urbanas do
138 Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, nas normas de acessibilidade e em
139 discussões realizadas anteriormente, e recomendou a manutenção das dimensões apresentadas na
140 Audiência Pública. A Comissão e o Conselho foram favoráveis. A senhora Joselaine T. abordou a
141 contribuição referente ao artigo cinquenta e três em relação às calçadas, com destaque para o aumento
142 de custos. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as calçadas são parte integrante das vias e devem
143 ser executadas. Não houve manifestações. O senhor Lucca D. S. prosseguiu com a leitura do artigo
144 sessenta, sobre pontos de embarque e desembarque de passageiros. A senhora Ana Letícia S. G. informou
145 que a proposta apresentada na Audiência Pública está alinhada com o Programa de Transporte e
146 Mobilidade Urbana do Plano Diretor. Não houve manifestações. O senhor Lucca D. S. deu seguimento às
147 contribuições em relação à flexibilização da obrigatoriedade de pavimentação em novos parcelamentos.
148 A senhora Ana Letícia S. G. informou que há uma flexibilização prevista no artigo setenta. Não houve
149 considerações. O senhor Lucca D. S. abordou sobre a contribuição referente à compensações entre áreas
150 públicas. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou a recomendação técnica para manutenção dos
151 percentuais originais. Não houve considerações. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição que
152 tratava da cota de solidariedade habitacional. A senhora Ana Letícia S. G. explicou as alterações propostas,
153 incluindo definição, percentuais e critérios de aplicação. O senhor Adriano F. questionou a aplicação em
154 outros municípios. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que essa cota, geralmente é vinculada a
155 condomínios horizontais em cidades de grande porte. Explicou que em Treze Tílias, ela seria proposta
156 para loteamentos convencionais, com mais de cinquenta mil metros quadrados ou que resultasse, em
157 mais de setenta lotes. O senhor Márcio F. A. falou que considerava que tal medida não se aplicaria ao
158 município. A senhora Ana Letícia S. G. propôs converter a doação de lotes por pecúnia para aquisição de
159 lotes destinados a interesse social. O senhor Márcio F. A. manifestou que por não ser um item obrigatório
160 para constar em lei, não deveria ser previsto. A Comissão e o Conselho optaram por não adicionar a cota
161 solidariedade na minuta de lei. O senhor Lucca D. S. apresentou a solicitação de retirada do valor máximo
162 para parcelamento do solo urbano. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a Lei Federal número seis
163 mil, setecentos e sessenta e seis de um mil, novecentos e setenta e nove exigia o estabelecimento de
164 áreas mínimas e máximas para parcelamentos do solo urbano. A Comissão e o Conselho sugeriram alterar
165 a redação, substituindo o termo do parágrafo único do artigo sessenta e cinco de “O valor “ para “A área”,
166 e a redação foi alterada. O senhor Lucca D. S. realizou a leitura da contribuição referente às faixas
167 sanitárias. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a faixa é obrigatória apenas em casos específicos e
168 sua medida visa assegurar a manutenção do espaço, e que a recomendação seria mantê-la. Não houve

169 considerações. O senhor Lucca D. S. prosseguiu com a contribuição referente à rede de energia elétrica,
170 que solicitava para que fosse subterrânea, exceto em loteamentos populares. A senhora Ana Letícia S. G.
171 fez a leitura da recomendação técnica que propunha a redação para inclusão da rede elétrica subterrânea.
172 Informou que em conversa com o setor de engenharia elétrica do CINCATARINA, foi recomendado evitar
173 a implantação desse sistema devido a manutenção e custo. Os membros da Comissão e do Conselho
174 optaram pela não inclusão da rede elétrica subterrânea na minuta de lei. O senhor Lucca D. S. falou sobre
175 a contribuição referente a indicação de quais tipologias de vias possuem obrigatoriedade de executar
176 arborização. A senhora Ana Letícia S. G. falou que a contribuição está contemplada no artigo cinquenta e
177 um. O senhor Lucca D. S. continuou com a leitura das contribuições, em que foi solicitado a padronização
178 dos termos referentes a loteamento e parcelamento. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o
179 documento foi revisado e ajustado. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da contribuição referente ao
180 processo de transição da lei, no que se refere aos parcelamentos que estão em fase de licenciamento,
181 alvará atrasado ou anteprojeto aprovado, que poderão ser uma problemática devido a necessidade de
182 adequação a nova lei. A senhora Ana Letícia S. G. informou que contribuição não teve nenhuma proposta.
183 O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição referente a Regularização Fundiária Urbana - REURB, que
184 mencionava que estaria incentivando a concorrência desleal ao cobrar do privado todas as infraestruturas
185 básicas constantes na lei. A senhora Ana Letícia S. G. frisou que a regularização fundiária é um conteúdo
186 mínimo do Plano Diretor, que deveria ser regulamentada em lei específica. Não houve considerações. O
187 senhor Lucca D. S. abordou sobre as regras de transição da minuta de lei, em que houve solicitação para
188 que os processos de parcelamento protocolados pudessem seguir a lei anterior. A senhora Ana Letícia S.
189 G. fez a leitura da recomendação técnica em que propunha flexibilizar a aprovação de parcelamentos
190 conforme a lei anterior, desde que devidamente protocolado com a entrega dos documentos necessários
191 até a entrada em vigor da nova lei. Não houve considerações. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da
192 contribuição que solicitava a alteração no artigo cento e dezenove, com relação aos casos omissos
193 decorrentes da lei. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a redação foi ajustada e complementou que,
194 por recomendação jurídica, foi revogado o inciso cinco do artigo noventa. Não houve considerações. O
195 senhor Lucca D. S. iniciou a leitura das contribuições em relação à Minuta de Lei do Código de Edificações.
196 Comentou sobre a primeira contribuição que solicitava a inclusão de mecanismos de acessibilidade no
197 depósito de resíduos sólidos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a redação foi ajustada. O senhor
198 Lucca D. S. realizou a leitura da contribuição que tratava sobre o aumento das vagas de estacionamento.
199 A senhora Ana Letícia S. G. informou que as vagas poderiam ser ampliada. Os membros da Comissão e do
200 Conselho manifestaram-se contrários e ficou mantida a proposta apresentada na Audiência Pública. O
201 senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição referente a possibilidade de disponibilização pela Prefeitura
202 de um projeto padrão para residências. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a minuta de lei prevê a
203 assistência técnica, a qual deve ser regulamentada em lei específica. O senhor Lucca D. S. apresentou uma
204 sequência de contribuições que abordavam sobre: instalações de rede elétrica subterrânea; e escavações
205 de taludes. A senhora Ana Letícia S. G. informou que as contribuições constam na minuta de lei. O senhor
206 Lucca D. S. apresentou a contribuição em relação ao órgão responsável pela fiscalização de projetos. A
207 senhora Ana Letícia S. G. falou que a fiscalização é atribuição do setor responsável da prefeitura. O senhor
208 Lucca D. S. iniciou a leitura da contribuição referente à Minuta de Lei do Plano Diretor, a qual questionava
209 sobre o envolvimento da prefeitura municipal. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a Minuta de Lei
210 do Plano Diretor não era escopo da Audiência Pública, e por isso foi considerada inválida. A senhora Ana
211 Letícia S. G. informou que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA realizaria os ajustes na
212 Minuta de Lei de Parcelamento do Solo conforme deliberações da reunião e que seriam encaminhadas
213 para a leitura final da Comissão e do Conselho. Agradeceu os presentes pela colaboração ao longo da

214 revisão do Plano Diretor. Convidou a senhora Natália M. para realizar o encerramento da reunião. A
215 senhora Natália M., Presidente da Comissão, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a
216 reunião às dezesseis horas e cinquenta e sete minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA:

1. Ajustar a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo, conforme deliberações da reunião, e enviar à Comissão e ao Conselho para leitura.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho da Cidade:

1. Realizar a leitura das redações adequadas na Minuta de Lei do Parcelamento do Solo.