

Revisão da Lei de Parcelamento de Solo

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local: Câmara Municipal	Início: 13:30	Término: 15:30	Data: 11/12/2024
----------------------------	------------------	-------------------	---------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO COMITÊ DE REVISÃO: Alfredo Alves da Rosa Corrêa, Bruna Costa, Cristini Rebelo de Souza, Dhiego de Taunay Corrêa, Maxisoel Maragno, Murilo Ricardo Luiz, Ricardo Schmitz Luiz, Rosiane Vieira, Rubens Lavian Cardoso Pereira e Thiago Pereira Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, João Gabriel Aguiar Vieira e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo dar continuidade à revisão da Lei de Parcelamento do Solo, que é uma lei complementar ao Plano Diretor – terceira etapa do cronograma de trabalho.

1. Monique iniciou a reunião, informando aos participantes que, pela programação essa seria a última reunião para leitura das pendências que ainda haviam ficado em aberto no texto da lei de parcelamento do solo de Jaguaruna.
2. Na versão de lei já atualizada, no **Art. 19**, haviam ficado em aberto a definição de como seriam divididas o restante das áreas verdes e aquelas destinadas à equipamentos comunitários, pois a lei vigente exigia que apenas 40% das áreas estivesse em um mesmo lugar. Monique apresentou a sugestão da UNESC formulada com base em reuniões anteriores e a proposta foi a seguinte:

Art. 19 As áreas destinadas a equipamentos comunitários, bem como para áreas verdes, deverão contar com, no mínimo, 40%

(quarenta por cento) da área em um mesmo local, devendo a área remanescente, ser dividida no máximo em:

- I. para loteamentos com até 5 ha (cinco hectares) deverão ser dividida em duas áreas com 30% (trinta por cento) cada;
- II. para loteamentos maiores que 5 ha (cinco hectares) até 10 ha (dez hectares) deverão ser dividida em três áreas com 15% (quinze por cento), 15% (quinze por cento) e 30% (trinta por cento) cada, respectivamente;
- III. para loteamentos maiores que 10 ha (dez hectares) deverão ser divididas em três áreas com 20% (vinte por cento) cada.

Parágrafo único. Quando as áreas previstas no caput do artigo resultarem em quadras com dimensões superiores à 200 m (duzentos metros) será necessário prever uma via de acesso entre as mesmas.

3. O grupo iniciou as discussões sobre a proposta. Bruna concluiu que permanecer com as porcentagens nos incisos seria inviável, pois a área concentrada no mesmo local poderá ser superior aos 40% estipulado no caput do artigo, o que impediria o cumprimento das exigências determinadas nos incisos para o fracionamento da área remanescente.
4. Maxisoel propôs permanecer com a divisão das áreas de acordo com o tamanho dos loteamentos, mas concordou que a porcentagem precisaria ser removida. Os participantes realizaram exemplos práticos utilizando diferentes metragens de loteamento, com o objetivo de estabelecer um fracionamento da área remanescente. A intenção era evitar a divisão em parcelas muito pequenas, que não poderiam ser adequadamente aproveitadas pelo poder público ou destinadas a áreas verdes.
5. Murilo sugeriu inicialmente a remoção do 40% de área do caput do **Art. 19**, pois dessa forma seria viável fazer o fracionamento das áreas de acordo com o tamanho de cada loteamento.
6. Em consenso foi decidido que o 40% seria excluído do caput do **Art. 19**, que as áreas seriam fracionadas de acordo com o tamanho dos

- loteamentos e que esses seriam divididos em quatro classificações: (I) até 5ha, (II) de 5 até 10ha, (III) de 10 até 25ha, e (IV) maiores que 25ha.
7. Os participantes também definiram que para os loteamentos de até 5 ha, as áreas seriam fracionadas em duas partes iguais, de 5 até 10 ha as áreas seriam fracionadas em três partes iguais, de 10 até 25 ha seriam fracionadas em até quatro partes iguais e para os loteamentos maiores de 25ha o número de áreas seria definido depois de realizar exemplos práticos.
 8. Ana Carolina sugeriu a criação de um novo parágrafo para o **Art. 19**, afirmando de existir uma tolerância para que as partes sejam consideradas iguais, pensando em casos onde não será possível fechar precisamente a metragem quadrada das áreas.
 9. Após amplo debate dos participantes, foi decidido que a equipe da UNESC formularia uma nova proposta de texto com base nos apontamentos feitos pelos presentes para o **Art. 19** e que disponibilizariam na versão atualizada da minuta de lei através do grupo de WhatsApp.
 10. Monique deu sequência na reunião, trazendo os artigos que contemplam o caucionamento, na Seção IV, do Capítulo IV, do Título II, para leitura em grupo, pois o assunto ainda estava em aberto. Monique comentou que a prefeitura havia feito a revisão do texto e que tinha realizado algumas atualizações na lei, as quais seriam lidas para os participantes em seguida.
 11. Após a leitura dos artigos, Alfredo observou que os Artigos 32 e 34, já da lei atualizada, estavam com a escrita muito parecida e tratavam do mesmo assunto, por isso sugeriu a junção dos dois artigos, visto que ambos tratavam do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).
 12. Houveram alguns questionamentos realizados pelos participantes sobre a caução parcial dos lotes e Alfredo explicou como foram feitos os ajustes na lei. Alguns itens ficaram em aberto, para que fossem revistos pela consultoria jurídica da UNESC, como por exemplo a citação de artigos e taxas do Código Tributário Municipal.

13. No **Art. 32**, no parágrafo único, da lei atualizada, Bruna sugere a substituição de “os projetos” por “as obras”.
14. Monique apresentou também a inserção do inciso VII, realizada pela municipalidade, no Art. 36, Capítulo V, que corresponde à: “para desmembramentos, o recolhimento da taxa de licenciamento de desmembramentos calculado na forma do art. 252, inciso II do Código Tributário Municipal, na proporção de 18 (dezoito) UFRM (unidades fiscais de referência municipal) por lote.” Monique adiantou que a inserção também seria revisada pela consultoria jurídica da UNESC.
15. Seguindo a reunião, Monique apontou o Art. 61, do Capítulo VII, que previa a implantação de cinturão verdes em todos os parcelamentos do solo urbano destinados à instalação de indústrias. O assunto já havia sido mencionado em reuniões anteriores, mas ainda estava aberto para suas definições. O tema foi amplamente discutido pelos participantes e foi entendido que não caberia ao loteamento possuir esse cinturão e sim a zona específica para fins industriais, por isso foi decidido que o artigo seria realocado e rediscutido na lei de zoneamento quando forem previstas áreas para o zoneamento industrial.
16. Por fim, Monique mencionou que a parte final da minuta de lei, que contemplava o Título III, Capítulos I, II e III foi revisada pelo consultor jurídico da UNESC e que o conteúdo seria revisado também pela municipalidade. Monique comentou que como o Título final da lei tratava de questões legais, não seria necessário a leitura na íntegra para o comitê, visto que compete ao município delegar sobre tais questões.
17. Ficou acordado entre a UNESC e os participantes, que após as últimas análises na minuta de lei e dos ajustes finais, o arquivo ficará disponível no grupo do WhatsApp para última revisão e considerações finais dos participantes, caso houveram. Para o próximo ano, será definida nova reunião, caso seja necessária. Na condição de que não haja considerações que demandem discussões para o grupo, não haverá novas reuniões e a revisão da lei de parcelamento será encaminhada para consulta pública e audiência pública.

18. Após isso, a reunião foi encerrada.

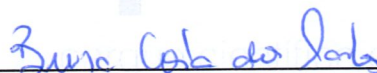
REGISTROS FOTOGRÁFICOS



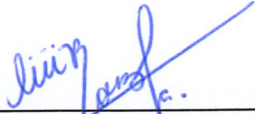
ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE



Alfredo Alves da Rosa Corrêa
Coordenador de Arrecadação



Bruna Costa
ACIRJ



Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano



Dhiego de Taunay Corrêa
DEL



Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor



Murilo Ricardo Luiz
Classe de Arquitetos de Jaguaruna



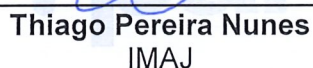
Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construção



Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano



Rubens Lavian Cardoso Pereira
Imobiliárias do Município



Thiago Pereira Nunes
IMAJ

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:



Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil



João Gabriel Aguiar Vieira
Acadêmico de Geografia



Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora