ATA DE REUNIÃO – 3° ETAPA

Revisão da Lei de Parcelamento de Solo

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local:	Inicio:	Término:	Data:
CDL	13:15	15:00	09/10/2024

PARTICIPANTES

MEMBROS DO COMITÊ DE REVISÃO: Alfredo Alves da Rosa Corrêa, Antônio de Souza França, Arlindo Roberto Voltolini, Bruna Costa, Cristini Rebelo de Souza, Giliard Raimundo Goulart, Lucas Rafael de Souza Sobrinho, Marcial Schmitz, Maxisoel Maragno, Murilo Ricardo Luiz, Ricardo Schmitz Luiz, Thiago Pereira Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Daniel Ribeiro Preve e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo revisar a Lei de Parcelamento do Solo, que é lei complementar ao Plano Diretor – Terceira etapa do cronograma de trabalho.

1. Ana Carolina deu início a reunião, apresentando o advogado Prof. Dr. Daniel Preve, que está prestando consultoria jurídica para a equipe técnica da UNESC na revisão do Plano Diretor. Em seguida, explicou que Daniel contribuiria na explicação e auxiliaria na definição dos três temas que ficaram em aberto na última reunião: desdobro, condomínios urbanísticos e a infraestrutura necessária para a implantação de loteamentos no município.
2. Ana Carolina passou a palavra para Daniel, que se apresentou e descreveu a sua atuação junto à UNESC na revisão. Após foram introduzidas por Ana Carolina, as propostas para cada um dos temas em discussão.
3. Ana Carolina fez a leitura do Art. 4º, onde foi proposta uma descrição para o processo de desdobro. O novo parágrafo foi enumerado como § 4º, e

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

define alguns requisitos mínimos para que possa ser realizado o desdobro.

4. Uma participante perguntou se o desdobro deve respeitar o zoneamento local. Daniel explicou que o desdobro se trata de um instrumento urbanístico que pode ser utilizado para regularizar áreas. O processo possui algumas limitações que devem ser levadas em consideração, entre elas o zoneamento da área de onde se encontra e se está no perímetro urbano ou rural. Advertiu, porém, que o desdobro não pode ter necessidades como equipamentos públicos para que ocorra, a exemplo de loteamentos. O que pode ser definido é o número mínimo e máximo de lotes a serem desdobrados, sugerindo que sejam dois lotes, como ocorre na maioria das prefeituras.
5. Outra participante questionou Daniel sobre o marco temporal e a data mínima para edificações construídas a ser considerada no desdobro. Como sugestão da UNESC, foi descrito a utilização do ano de 2010, devido à imagem da SDS, porém não houveram definições quanto a isso. A mesma participante também mencionou o fato de existirem no município proprietários que desejam realizar o desdobro em lotes sem edificações, porém os mesmos apresentam infraestrutura básica de vias públicas, abastecimento de água e energia. Dessa forma, não haveria carga onerosa para o município ao realizar o desdobro.
6. Maxisoel afirmou que na aprovação de parcelamentos de solo na prefeitura, o desdobro ocorre pela divisão de lotes, e o desmembramento pela divisão de glebas, sendo levada em consideração a data mínima de 2014, ano de aprovação da Lei de Parcelamento do Solo. Citou um caso de um loteamento no Balneário Camacho, no qual já houve desmembramento, e Bruna complementou dizendo que seria mais conveniente realizar o desdobro nesses casos em vez de outro desmembramento.
7. Daniel respondeu que o processo de desmembramento visa dividir terrenos como glebas em lotes menores, já o desdobro possui como pré-requisito que o lote a ser regularizado apresente edificações já existentes.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

O desdobro se trata de um mecanismo legal para regularizar áreas já ocupadas, e advertiu que ampliar a sua aplicação para imóveis não ocupados seria inconstitucional. Acrescentou que o marco temporal a ser definido na lei pode utilizar como base outra legislação.

8. Bruna questionou a Daniel se a dimensão mínima dos lotes definida no zoneamento se aplicava tanto aos casos de desmembramento quanto aos de desdobro, e perguntou se para justificar o processo de desdobro seria necessário haver duas construções no lote. Daniel afirmou positivamente nos dois casos, e acrescentou que os imóveis passíveis de desdobro poderiam ser tanto residenciais quanto comerciais, desde que se comprove a utilização do terreno.
9. Em seguida, Bruna citou um caso de um loteamento registrado no cartório como uma só matrícula, porém contendo vários lotes. Alegou que como o imóvel já foi desmembrado de outro loteamento, seria inviável criar um novo processo para desmembrar os seus lotes. Então, perguntou que mecanismo o poder público poderia utilizar para esses casos, tendo em vista que o desdobro não seria o instrumento adequado. Daniel respondeu que seria preciso um movimento para a regularização da área; citou, como impeditivos para a realização do desdobro nesse caso, a ausência de edificações e a divisão em muitos lotes que decorreria do processo, e que seria necessário verificar os limites dos lotes para evitar litígios com arruamentos, por exemplo.
10. Um participante citou que em Jaguaruna há muitos imóveis onde se deseja realizar desdobro, em que há duas edificações a ser divididas em dois lotes, porém na divisão os lotes não apresentariam a área mínima definida pela lei de zoneamento. Outra participante citou que há uma lei de 2016 que permite lotes de pelo menos 220 m². Daniel afirmou que nesses casos o desdobro também não seria possível, pois os lotes a serem desdobrados devem seguir dimensões mínimas estipuladas pelo município. Do contrário, cria-se um precedente para utilizar o desdobro como forma de ignorar os parâmetros de parcelamento, quando ele deveria ser aplicado apenas em situações de exceção.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

11. Após isso, discutiu-se sobre os parâmetros a serem definidos na lei para o desdobro. Daniel afirma que a quantidade de imóveis e o marco temporal podem ser definidos a critério do município, porém destacou que o mecanismo é para casos de exceção e não deve ser utilizado como forma de realizar a regularização fundiária do território.
12. Bruna perguntou a Daniel que quantidade de lotes seria razoável para definir nos parâmetros do desdobro. Daniel respondeu que o ideal é que sejam dois lotes, mas que poderia se ampliar para até três ou quatro no máximo. Não se aconselha uma quantidade maior que isso, visto que estaria entrando no mérito de um possível desmembramento, além de abrir precedentes para a utilização irregular do desdobro, como já mencionado. Ressaltou-se também que o número limitado de lotes visa evitar o excesso de intervenções na infraestrutura que o município terá de realizar.
13. Como Daniel fez todas as explicações devidas que englobavam o tema de desdobro e todos haviam esclarecidos as suas dúvidas, a reunião foi prosseguida, dando início a discussão sobre o segundo tema: condomínios urbanísticos.
14. Foi removido o § 5º, que fazia uma proposição sobre a definição de condomínios urbanísticos, pois descobriu-se que os condomínios são regidos por uma lei específica, gerando dúvida sobre a possibilidade de serem definidos também na Lei do Parcelamento do Solo. Daniel disse que como condomínios urbanísticos também constituem um método de parcelamento do solo, era necessário defini-los na Lei de Parcelamento do Solo, mesmo havendo lei específica que os regulamente.
15. Bruna disse que deveria ser definido um procedimento para a análise dos condomínios, pois há falhas no entendimento para a sua regularização, em que se confundem plantas de condomínios com loteamentos, por exemplo. Daniel concordou, e mencionou que em outros municípios, como em Balneário Rincão, se distingue a categoria de loteamento fechado da de condomínio, e explicou suas diferenças.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

16. Sanadas todas as dúvidas sobre o tema condomínios urbanísticos, a reunião seguiu para o terceiro tema, com a revisão do Título II, Capítulo I – Da Diretriz Geral para Parcelamento do Urbano. No Art. 6º, foi levantada a questão sobre a distância máxima e a quantidade de equipamentos públicos necessários para que se possa realizar o parcelamento do solo de uma área determinada. Daniel sugeriu que, ao invés de definir a mesma distância de mil metros para todos os tipos de equipamentos, fosse feita uma gradação de medidas em categorias, colocando por exemplo: uma metragem para vias públicas, outra para redes de água e energia elétrica, outra para centros de educação e unidades de saúde, e assim por diante.
17. Marcial questionou se a menção dos equipamentos urbanos era necessária, pois o parcelamento de solo já possui como requisito que a área a ser parcelada esteja em área urbana. Acrescentou que o perímetro urbano de Jaguaruna é muito extenso, e que há locais que apresentam falta de infraestrutura urbana básica. Outro participante disse que o perímetro urbano é definido pensando em locais com previsão de crescimento no futuro, para que se possa planejar a infraestrutura a ser implantada, o que inclui projetos de condomínios. Outro participante acrescentou que a falta de infraestrutura em certos locais ocorreu pela falta de observância às normas, ou mesmo a ausência delas no passado.
18. Ana Carolina mencionou que os fatores locais devem ser considerados para se definir os requisitos do parcelamento do solo, como a grande extensão territorial de Jaguaruna. Para isso, poderia ser criada uma comissão que realizasse Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), avaliando as situações específicas de cada região do município. Daniel acrescentou que podem ser criadas exceções para condomínios específicos e habitações unifamiliares, desde que autorizadas pelo conselho após o EIV. Quanto às distâncias dos equipamentos urbanos, citou como exemplo o máximo definido no município de Criciúma, que é de cinco mil metros. Bruna disse que já existe uma comissão prevista na lei para realizar o EIV.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

19. Discutiu-se como estruturar os parâmetros para o parcelamento. Daniel sugeriu que se fizesse um mapeamento dos equipamentos urbanos em Jaguaruna, possibilitando que se verifique quais seriam as distâncias adequadas dos parcelamentos propostos.
20. Monique perguntou aos membros do comitê se havia mais alguma dúvida em relação aos temas discutidos. Não havendo mais questionamentos, agradeceu a Daniel pelas contribuições. Daniel agradeceu a todos e colocou-se à disposição para quaisquer dúvidas dos participantes.
21. Na sequência, Ana Carolina retomou o assunto de desdobro, para que os parâmetros para o processo fossem definidos pelo comitê, como número de lotes para o desdobramento e também o marco temporal que constaria na minuta. Os presentes apresentaram suas opiniões sobre o tema e voltou-se a discussão sobre o que deveria ser considerado no processo de desdobro. No entanto, não houve um consenso entre os presentes, à respeito dos parâmetros a serem definidos, decidiu-se então continuar com o assunto em aberto para decisões na próxima reunião.
22. Ana Carolina sugeriu que os presentes construíssem a sua ideia a respeito do processo de desdobro e que trouxessem os parâmetros que acreditavam ser o necessário para a cidade de Jaguaruna, para que apresentassem ao grupo na próxima reunião, desta forma o tema seria definido.
23. Quanto aos condomínios urbanísticos, Monique disse que é preciso definir os critérios e a documentação necessária para a sua realização na lei, esclarecendo as suas particularidades e distinguindo-os assim do conceito de loteamento. Junto a isso, Ana Carolina pediu que se detalhassem as listas de documentação requeridas pela prefeitura para cada processo de parcelamento do solo.
24. Monique mencionou ainda a questão da distância máxima que as áreas devem ter de equipamentos urbanos para a realização do parcelamento. Para a próxima reunião, será feito um estudo com um mapeamento dos equipamentos públicos de Jaguaruna, e com isso será apresentada uma

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

proposta de definição das distâncias, em gradação e separadas por categorias, conforme a sugestão de Daniel.

25. Os técnicos da prefeitura também foram questionados sobre como funcionavam os processos de parcelamento no município. A prefeitura irá elaborar uma relação dos documentos e procedimentos necessários para a aprovação de projetos de parcelamento do solo em Jaguaruna e fazer os apontamentos necessários onde há desconformidades na lei.
26. Foi preciso encerrar a reunião e todos os três assuntos tratados ficaram pendentes para que fossem definidos posteriormente.

ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE

Alfredo Alves da Rosa Corrêa
Coordenador de Arrecadação

Antônio de Souza França
Sintraf

Arlindo Roberto Voltolini
Assessoria Jurídica do Município

Bruna Costa
Engenheira Agrimensora

Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano

Giliard Raimundo Goulart
Engenheiro Agrimensor

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

Lucas Rafael de Souza Sobrinho
Imobiliárias do Município

Marcial Schmitz
Rotary Club de Jaguaruna

Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor

Murilo Ricardo Luiz
Classe de Arquitetos de Jaguaruna

Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construções do Município

Thiago Pereira Nunes
IMAJ

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

Geovania Baldissera de Souza
Assessoria Jurídica do Município

i·parque unesc
parque científico e tecnológico

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net