



ATA Nº 4 - 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA 2024

Data: 26/11/2024 **Horário** – Início: 08:00 horas **Término:** 09:00 horas

Local: Auditório do Centro de Inovação Tecnológico

Pauta: Continuação apreciação das demandas que já foram analisadas pelos Comitês Temáticos - Relatório 01.

Aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro às oito horas, no auditório do Centro de Inovação Tecnológico, reuniram-se os membros do Conselho da Cidade, para a realização da quarta reunião extraordinária do CONCISLO de 2024, com a seguinte pauta: Continuação apreciação das demandas que já foram analisadas pelos Comitês Temáticos - Relatório 01. A abertura foi conduzida pelo Presidente do Conselho o qual agradeceu a presença de todos, e informou que os trabalhos seriam de apreciação/votação das demandas que foram efetivamente analisadas pelos comitês temáticos, informou ainda que foram protocoladas 22 (vinte e duas demandas), restando ainda 10 demandas a serem analisadas sendo que outras foram retiradas a pedidos do requerente. Realizada as orientações iniciais, passou-se então ao processo de apreciação dos relatórios 01, propriamente dito, resultando no que segue abaixo descrito. **1. Memorando nº 2.997/2024** - assunto: inclusão novos loteamentos número de pavimentos e níveis de incomodidade – comitês temáticos: habitação x trânsito, transporte e mobilidade urbana x planejamento e gestão do solo urbano/Relatório 01: recomenda a demanda protocolada com encaminhamentos (c/ 11 votos favoráveis e 00 votos contrários) – Plenária/Relatório 02 – aprova a recomendação do comitê temático no relatório 01 (c/ 20 votos favoráveis e 00 votos contrários); **2. Memorando nº 2.990/2024** - assunto: condomínio de lotes - comitês temáticos habitação x trânsito, transporte e mobilidade urbana x planejamento e gestão do solo urbano /Relatório 01: não recomenda a demanda protocolada (c/ 11 votos favoráveis e 00 votos contrários) – Plenária/Relatório 02 - aprova nova demanda – conforme quadros resumos apresentados que seguem anexo, com dois tipos de condomínios (c/ 17 votos favoráveis e 00 votos contrários). Condomínio – Tipo 01 Condomínios com área total de 20.000 m² até 500.000 m²/ Lotes de 360,00 m²/ Vias de 12 metros de largura; Condomínio – Tipo 02 Condomínios com área total de 3.600 m² até 20.000 m²/ Lotes de 250,00 m² / Vias de 10 metros de largura. Obs: esta demanda havia sido analisada inicialmente por um único comitê, sendo posteriormente analisada seguindo o rito correto de análise, ou seja, em



conjunto. Porém, considerando a negativa dos comitês temáticos o requerente se fez presente em reunião da Plenária para defender a referida demanda, pronunciando-se antes da referida votação. Foram apresentados para Plenária quadro resumo para facilitar a compreensão da demanda; **3. Protocolo nº 3.523-2/2024** - assunto: áreas de lotes 250,00 m² condomínios horizontais residenciais – comitês temáticos: habitação x planejamento e gestão do solo urbano/Relatório 01: não recomenda a demanda protocolada (c/ 11 votos favoráveis e 00 votos contrários) – Plenária/Relatório 02 - aprova nova demanda (c/ 13 votos favoráveis e 07 votos contrários). Obs: esta demanda foi analisada em conjunto com o Memorando nº 2.990/2024, adotando-se então os dois modelos de condomínios mencionados acima, porém ambos com 250,00 m². Com a palavra o Presidente, questionou se os conselheiros gostariam de dar continuidade à análise das demandas, considerando então a negativa dos presentes, o Presidente do Conselho, agradeceu a presença de todos, reforçando o convite para a próxima reunião para conclusão dos trabalhos e não existindo mais pauta, eu, Ângela Beux, representante da Secretaria Executiva do Conselho, lavrei a presente ata que segue assinada pelo Presidente do Conselho e acompanha lista de presença e demais documentos anexos mencionados no corpo desta, lembrando que o áudio desta encontra-se disponível para consulta com a Secretaria Executiva do CONCISLO. São Lourenço do Oeste, Santa Catarina, vinte e seis de novembro de dois mil e vinte e quatro (26/11/2024).

Luan Diego Lagni Szady
Presidente do CONCISLO



ANEXOS



DATA:	28 de Outubro de 2024	PAUTA
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	
LOCAL:	CENTRO DE INOVAÇÃO	

RELAÇÃO DEMANDAS PROTOCOLADAS – ALTERAÇÃO PDP 2024

Nº	PROTOCOLO/ MEMORANDO	CONSELHEIRO REQUERENTE	ASSUNTO	COMITÊS TEMÁTICOS RESPONSÁVEIS	DATA ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	DATA ANÁLISE PLENÁRIA	ANÁLISE PLENÁRIA	AUDIÊNCIA PÚBLICA	MANIF. AUDIÊNCIA PÚBLICA	STATUS
1	1.249/2024 Dr. Jorge categoria não analisada	JOEL BEGNINI	CHÁCARAS DE LAZER	PLANEJAMENTO X SANEAMENTO	22/10/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
2	2.997/2024	DOUGLAS CURTARELLI	NÍVEL DE INCOMODIDADE	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01			
3	3.147/2024	DANIEL FERNADO CAROSSO	NÍVEIS DE INCOMODIDADE E PROJEÇÃO DE VIA	TRÂNSITO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	03/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVADA A DEMANDA PROTOCOLADA			
4	3.495/2024	LUAN DIEGO LAGNI SZADY	LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – ESTUDO PRELIMINAR	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVADA A DEMANDA PROTOCOLADA			
5	3.496/2024	LUAN DIEGO LAGNI SZADY	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA II	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVADA A DEMANDA PROTOCOLADA			



DATA:	28 de Outubro de 2024	PAUTA
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	
LOCAL:	CENTRO DE INOVAÇÃO	

Nº	PROTOCOLO/ MEMORANDO	CONSELHEIRO REQUERENTE	ASSUNTO	COMITÊS TEMÁTICOS RESPONSÁVEIS	DATA ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	DATA ANÁLISE PLENÁRIA	ANÁLISE PLENÁRIA	AUDIÊNCIA PÚBLICA	MANIF. AUDIÊNCIA PÚBLICA	STATUS
6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	3.523/2024	JULIO C. B. CASAGRANDE	3.523/2024.1 ÁREA DE LOTES 250,00 M ² LOTEAMENTOS, DESMEMBAMENTOS, DESDOBROS E REMEMBRAMENTOS	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVADA A DEMANDA PROTOCOLADA			
			3.523/2024.2 ÁREAS DE LOTES 250,00 M ² CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS Dr. Jorge - não analisada	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO X TRÂNSITO	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
			3.523/2024.3 ÁREA VERDE DE LAZER E ÁREA VERDE	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024				
			3.523/2024.4 LARGURA MÍNIMA VIAS INTERNAS DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS Outras demandas/versões	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO X TRÂNSITO	?	?	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
			3.523/2024.5 LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	24/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	APROVADA A DEMANDA PROTOCOLADA			



DATA:	28 de Outubro de 2024	PAUTA
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	
LOCAL:	CENTRO DE INOVAÇÃO	

Nº	PROTOCOLO	CONSELHEIRO REQUERENTE	ASSUNTO	COMITÊS TEMÁTICOS RESPONSÁVEIS	DATA ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	DATA ANÁLISE PLENÁRIA	ANÁLISE PLENÁRIA	AUDIÊNCIA PÚBLICA	MANIF. AUDIÊNCIA PÚBLICA	STATUS
7.	3.528/2024	JULIO C. B. CASAGRANDE	DIREITO DE PREFERÊNCIA E DE PREEMPÇÃO	PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	03/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024	Em aberto (aguardando parecer Jurídico)			
8.	MEMORANDO 2.989/2024	JOEL BEGNINI	CHÁCARAS DE LAZER	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
9.	MEMORANDO 2.990/2024	JOEL BEGNINI	CONDOMÍNIO DE LOTES	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO X TRÂNSITO	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
10.	MEMORANDO 2.991/2024	JOEL BEGNINI	RENUMERAÇÃO DE ARTIGOS	PLENÁRIA (VERIFICAR)	?	?	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024 RETIRADA
11.	MEMORANDO 2.997/2024	JOEL BEGNINI	INCLUSÃO NOVOS LOTEAMENTOS NÚMERO DE PAVIMENTOS E NÍVEIS DE INCOMODIDADE	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO X TRÂNSITO	22/10/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
12.	MEMORANDO 3.001/2024	JOEL BEGNINI	ANEXO 12 – ZONAS DE CHÁCARAS	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11/2024				APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024



DATA:	28 de Outubro de 2024	PAUTA
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	
LOCAL:	CENTRO DE INOVAÇÃO	

Nº	PROTOCOLO	CONSELHEIRO REQUERENTE	ASSUNTO	COMITÊS TEMÁTICOS RESPONSÁVEIS	DATA ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	ANÁLISE COMITÊ TEMÁTICO	DATA ANÁLISE PLENÁRIA	ANÁLISE PLENÁRIA	AUDIÊNCIA PÚBLICA	MANIF. AUDIÊNCIA PÚBLICA	STATUS
13.	MEMORANDO 3.002/2024	JOEL BEGNINI	RODOVIA MOZA PINTO	TRÂNSITO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA	03/09/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	x	x	x	x	RETIRADA PELO CONSELHEIRO EM 12/09/2024
14.	MEMORANDO 3.040/2024	JOEL BEGNINI	NÍVEIS DE INCOMODIDADES	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X HABITAÇÃO	?	?					APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
15.	MEMORANDO 3.041/2024	JOEL BEGNINI	REVISÃO DECENAL PDP	SANEAMENTO BÁSICO E MEIO AMBIENTE X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO PLENÁRIA	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA					APRESENTAÇÃO ASSESSORIA JURÍDICA 15/10/2024
16.	3.588/2024	GABRIELA ARTUSO	CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES	NÃO SE APLICA							OFÍCIO ENCAMINHADO P/ SECRETARIA DE DESENV. URBANO
17.	3.595/2024	GABRIELA ARTUSO	DEFINIÇÃO DE ARBORIZAÇÃO NO PLANO DIRETOR. LEVANTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DE SÃO LOURENÇO DO OESTE. CONSTRUÇÃO DE CALÇADAS EM LOTES OCIOSOS NAS RUAS MOVIMENTADAS E PERIGOSAS PARA O FLUXO DE PEDESTRES. CRIAÇÃO DE PRAÇA OU PARQUE NO LOTEAMENTO MENEGHETTI	HABITAÇÃO X PLANEJAMENTO E GESTÃO DO SOLO URBANO X TRÂNSITO	22/10/2024	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	26/11				
18.	3.596/2024	LUAN DIEGO LAGNI SZADY	PAVIMENTAÇÃO PASSEIOS PÚBLICOS	TRÂNSITO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA	03/09/2024	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	29/10/2024				

Memorando 2.997/2024

De: JORGE N. - GAB

Para: DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

Data: 13/08/2024 às 09:07:45

Setores envolvidos:

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

Protocolo CONCISLO - novos loteamentos

Em anexo, encaminho ficha sobre a inclusão dos novos loteamentos nos anexos de demais necessidades.

—

Jorge Matiotti
assessoria jurídica

Anexos:

Formulario_Requerimento_concisco_inclusao_loteamentos.doc

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Joel Begnini	13/08/2024 09:35:38	1Doc	JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **53B2-A715-90F8-11B3**

Memorando 1- 2.997/2024

De: Joel B. - DMA

Para: CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO - A/C Angela B.

Data: 13/08/2024 às 09:36:02

—
Joel Begnini

Tecnólogo em Edificações

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 09:36:15	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **C18B-2EE4-EC25-07AE**

Memorando 2- 2.997/2024

De: Angela B. - CONCISLO

Para: DMA - Departamento de Meio Ambiente

Data: 14/08/2024 às 15:26:36

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

ngela Beux
Engenheira Civil

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:26:45	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **C24A-3E78-6ACF-0BD2**



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

**FORMULÁRIO PADRÃO
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

DEMANDA:

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012
Inclusão nos novos loteamentos nos Anexos e outras alterações necessárias

JUSTIFICATIVA:

Nos anos de 2022 a 2024 houve a aprovação de diversos loteamentos em nosso município, de modo que se faz necessário adequar os anexos da lei do PDP para contemplar os mesmos.

Também é necessário definir o número de pavimentos em tais loteamentos e o nível de incomodidade das vias.

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO, para atendimento da necessidade de inclusão dos novos loteamentos nos mapas integrantes dos anexos da lei do PDP, bem como para definição do número de pavimentos e índices de incomodidades.

Nestes termos pede deferimento.

São Lourenço do Oeste, SC 13/08/2024

Assinatura Conselheiro(a)



ATA COMITÊ TEMÁTICO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002, de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS - COMITÊS TEMÁTICOS

RELATÓRIO 01 PROCOLO Nº 2.997/2024	COMITÊ TEMÁTICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE: PLANEJAMENTO x			DATA DA ANÁLISE: 22/10/2024			
	HABITAÇÃO x TRÂNSITO						
	PARECER DO COMITÊ TEMÁTICO QUANTO A PROPOSTA:						
NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		<input type="checkbox"/>	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		<input type="checkbox"/>	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA EM PARTES	X
JUSTIFICATIVA DO PARECER: <i>(Qualquer das três situações deverá ser justificada)</i> Foram apresentados os mapas de número de pavimentos e níveis de incomodidade para inclusão dos novos loteamentos: Jardim Itália, Bela Vista, Dona Matilde, Fundação e São Francisco 2.							
ENCAMINHAMENTOS RECOMENDADOS: <i>(No caso da proposta ser recomendada ou recomendada em partes, descrever como a modificação deverá ser inserida na Lei e que pontos deverão ser modificados: texto (artigos modificados), anexos e mapas).</i> Nível de incomodidade Jardim Itália – aprovado sem ressalvas; Número de pavimentos Jardim Itália – aprovado sem ressalvas; Nível de incomodidade Bela Vista – aprovado sem ressalvas; Número de pavimentos Bela Vista – aprovado sem ressalvas; Nível de incomodidade Dona Matilde – aprovado sem ressalvas; Número de pavimentos Dona Matilde – aprovado sem ressalvas; Nível de incomodidade Fundação – aprovado sem ressalvas; Número de pavimentos Fundação – aprovado sem ressalvas; Nível de incomodidade São Francisco 2 – alterado considerando os níveis existentes no Loteamento São Francisco, sendo o São Francisco 2 sua sequência – todas as ruas devem ser nível 0, exceto a diretriz viária (nome não apresentado no mapa), sendo esta nível 1; Número de pavimentos São Francisco 2 – aprovado sem ressalvas;							
COORDENADOR DO COMITÊ: Julio César Baldissera Casagrande/Daniel Fernando Carossi/Nereide Maria Curioletti				SECRETÁRIO: Anacleto Kronbauer Junior/Naun Matheus Benedet/João Eduardo Linhares			
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO: Planejamento: Gabriela Belló Artuso; Luan Diego Lagni Szady; Francielle Honesko Habitação: Maria Luiza Fernandes da Silva; Viviane do Nascimento Erbes da Maia; Ramão Tiago Tiburski; Nauan Matheus Benedet Trânsito: Nereide Maria Curioletti; João Eduardo Linhares; Tamires Eckert; Ângela Beux							
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: (11) – ASSINATURAS							
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: () – ASSINATURAS							



ATA PLENÁRIA CONCISLO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002. de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS – PLENÁRIA CONCISLO

RELATÓRIO 02 MEMORANDO Nº 2.997/2024	O PLENÁRIO DO CONCISLO:				
	NÃO APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	NÃO APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA NOVA PROPOSTA
				x	
JUSTIFICATIVA PARA APROVAÇÃO: <i>(Qualquer das situações acima deverá ser justificada)</i> Sem manifestação plenária.					
ENCAMINHAMENTOS APROVADOS: <i>(Descrever como a modificação deverá ser inserida na Lei e que pontos da Lei deverão ser modificados: texto (artigos modificados), anexos e mapas).</i>					
PRESIDENTE: Luan D. L. Szady			DATA DA ANÁLISE: 26/11/2024		
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO					
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: (20)					
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: (00)					

Memorando 2.990/2024

De: JORGE N. - GAB

Para: DMA - Departamento de Meio Ambiente - A/C Joel B.

Data: 13/08/2024 às 08:08:46

Setores envolvidos:

GAB, CONCISLO, DAT, DMA

Protocolo CONCISLO - CORRETO - condomínio de lotes

Joel,

Encaminho em anexo p/ protocolo junto ao CONCISLO referente aos condomínios urbanísticos de lotes

—

Jorge Matiotti
assessoria jurídica

Anexos:

Formulario_Requerimento_concisco_condominios_urbanisticos_de_lotes_ok_so_protocolo_2_.doc
justificativa_condominios_de_lotes_.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
JORGE MATIOTTI NETO	13/08/2024 08:09:03	1Doc	JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **2336-0FF5-1920-449C**



N° Protocolo: _____

Data: ____/____/____

São Lourenço do Oeste, SC, 13 de agosto de 2024.

Prezado Conselheiro

Por meio da Lei Complementar municipal nº 260/2020, passou a existir na lei do PDP a previsão legal acerca dos condomínios urbanísticos de lotes, contemplando diversos requisitos e elementos próprios.

Um dos requisitos previstos diz respeito à área mínima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) para o empreendimento. Há ainda previsões como tamanho dos lotes (preservando-se o mínimo de 360,00m²), largura das vias de domínio privado (vias de circulação interna), limitação das divisas por cercas ou muros, acesso por vias públicas, exigência de áreas de recreação, vagas de estacionamento interno, etc.

Até o presente momento, passados aproximadamente quatro anos a alteração legislativa que passou a prever essa modalidade de condomínios, nenhum empreendimento desta natureza foi executado e nem mesmo teve projeto submetido a análise perante a administração municipal.

Ao buscar as razões para esse acontecimento, a administração municipal constatou que tal se dá porque os interessados em eventual empreendimento desta natureza esbarram na dimensão mínima estabelecida em lei (10.000,00m²). Ao buscar informações em outras cidades, constatou-se a existência de condomínios dessa natureza em dimensões próximas de 10.000,00m², bem como em dimensões bastante superiores e também inferiores a essa área.

Paralelamente a isso, constatou-se a existência de áreas localizadas no perímetro urbano, várias delas dentro ou próximas das áreas centrais e bairros



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

mais localizados de São Lourenço do Oeste, passíveis de abrigar empreendimentos sob a forma de condomínio urbanístico de lotes, mas que se encontram inviabilizadas de tal propósito por conta das limitações legais estabelecidas.

Sendo assim, a administração municipal tem o entendimento de que é necessário se manter as normas atuais para os grandes empreendimentos dessa natureza, mas, ao mesmo tempo, para que a propriedade cumpra sua função social, para que as áreas ou os imóveis atualmente vagos tenham destinação, e, para reste resguardado e reconhecido o direito de propriedade em sua plenitude, assegurando assim ao titular desses bens a sua divisão em lotes, prever a possibilidade de condomínios urbanísticos de lotes de menor porte, em parte mantendo o regramento dos grandes empreendimentos, em parte relativizando algumas exigências, conforme texto legal em anexo.

Sendo assim, solicitamos seja a presente proposição levada à apreciação do Concislo, por suas comissões temáticas e pela plenária.

Atenciosamente

Jorge Matiotti Neto
Assessoria Jurídica

ALTERAÇÕES E TEXTO FINAL PROPOSTO

Seção VIII

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes

Art. 289-A. Considera-se condomínio urbanístico de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no artigo 1.358-A do Código Civil e na alínea “h”, inciso VII do art. 2º da Lei Estadual nº 17.492/2018, no qual cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. **(Mantido)**

Art. 289-B. Somente é admitida a instituição de condomínio urbanístico de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de São Lourenço do Oeste, a qual deverá ser feita mediante prévia aprovação dos projetos, de acordo com as etapas, formalidades e requisitos previstos na presente lei para fins de parcelamento do solo urbano. **(Mantido)**

Art. 289-C. Para efeito de aplicação desta Seção, são adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio urbanístico de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso ou lazer e recreação, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e a via de domínio privado;

III - Lote: unidade autônoma servida de infraestrutura privada, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona a que pertence.

(Mantido)

Art. 289-D. O condomínio urbanístico de lotes, exclusivamente unifamiliar, somente poderá ser instituído em área urbana de uso residencial, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-E É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-F Somente será permitido o parcelamento sob a forma de condomínios urbanísticos de lotes nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP- 2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária- 3 (Cruzeiro 2) / ZUOP-3 (Cruzeiro 2);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina) / ZUOP-4 (Santa Catarina);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco); e,
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul) / ZUOP-5 (Costa Sul).
(Mantido)

Art. 289-G O parcelamento sob a forma de condomínio urbanístico de lotes **previsto na presente lei poderá ser executado sob as seguintes modalidades:**

I - empreendimento com área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m²(cinquenta e um mil metros quadrados);

II - **empreendimento com área mínima de 3.600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados); (Nova Redação)**

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a:

a) 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 15,00m (quinze metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

II - nos lotes de esquina, **considerando-se para tanto as vias de domínio privado**, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido no inciso acima;

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter:

a) no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

IV - as unidades autônomas deverão ter frente para as vias de domínio privado, **com exceção daquelas que tenham frente para as vias de circulação já instituídas;**

V - as divisas internas dos lotes, poderão ou não ter muros ou cercas, conforme estabelecido na convenção do condomínio;

VI - as edificações a serem construídas nas unidades autônomas do condomínio deverão respeitar os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo definidos na presente lei;

VII - os limites externos do condomínio deverão ser cercados na sua divisa com muros, com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros e altura máxima de 3,0 (três) metros, devendo:

a) quando façam frente para o sistema viário público, ter obrigatoriamente o fechamento por elementos vazados no equivalente a 70% (setenta por cento) de sua altura e fechamento por elementos sólidos nos 30% (trinta por cento) remanescentes;

b) quando internos, ter fechamento de até 50% (cinquenta por cento) por elementos vazados, a escolha do empreendedor;

VIII - respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e pelo órgão estadual regulador, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas nesta lei, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

IX - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana;

X - os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas para o acesso de veículos, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

XI - **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G,** deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha, pelo menos, um salão de festas, cozinha, sanitários, e, um playground;

XII - prever vagas de estacionamento na proporção, **alternativamente,** de pelo menos:

a) 01 (uma) vaga para cada 03 (três) unidades autônomas, nas vias de circulação interna ou em área a ser destinada pelo empreendedor;

b) 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, podendo neste último caso a respectiva vaga ser alocada na própria unidade autônoma;

XIII - atender as normas técnicas de acessibilidade em todos os projetos a serem implantados.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso IX deste artigo recairão sobre o empreendedor interessado.

§ 2º O limite de 170,00 m (cento e setenta metros) de que trata o art. 228 desta lei não se aplica ao condomínio urbanístico de lotes. **(Nova Redação)**

Art. 289-I Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a consulta de viabilidade do empreendimento, devendo seguir o procedimento e cumprir os requisitos adotados para essa etapa referente aos projetos de parcelamento, sob a modalidade loteamento, previsto nesta lei.

Parágrafo único. A consulta terá o mesmo prazo de validade previsto no artigo 256 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-J Após o recebimento da consulta de viabilidade de implantação do condomínio urbanístico de lotes, o interessado estará habilitado a apresentar estudo preliminar.

Parágrafo único. O procedimento de que trata o *caput* observará o disposto nos artigos 259 e 260 desta lei, salvo aquilo que for incompatível com o condomínio urbanístico de lotes. **(Mantido)**

Art. 289-K O empreendedor interessado solicitará a aprovação do projeto definitivo junto ao Poder Executivo Municipal, seguindo nesse caso o procedimento e os requisitos exigidos pelos artigos 261, 262 e 263 desta lei, em etapa única, salvo naquilo que for incompatível ao condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. As obras de uso coletivo de que trata o inciso XI do art. 289-H deverão ter seus projetos submetidos à aprovação do Município conjuntamente ao projeto definitivo. **(Mantido)**

Art. 289-L O Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo, observando-se para tanto, naquilo em que aplicável, o disposto nos artigos 264 a 270 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-M Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos para o condomínio urbanístico de lotes, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para

a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme esta Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do condomínio, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis. **(Mantido)**

Art. 289-N Os condomínios urbanísticos de lotes deverão destinar um percentual mínimo de área de sistema de circulação, lazer e áreas verdes, obedecendo os seguintes parâmetros:

I - 5% da área edificante do empreendimento para a implantação de equipamentos de uso comum do condomínio e lazer dos condôminos (piscina, quadra de esportes, churrasqueiras, parques, etc.), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

II - as vias de circulação, compreendendo pista de rolamento e passeios, deverão atender às dimensões previstas nesta lei e servir a todas as unidades autônomas, bem como a área de que trata o inciso I;

III - áreas verdes mínimas, conforme definição do órgão estadual regulador do meio ambiente.

Parágrafo único. Entre dois ou mais condomínios urbanísticos de lotes vizinhos ou próximos, a fim de preservar a continuidade e a hierarquia do sistema viário, o Município poderá exigir a abertura de uma ou mais vias de circulação. **(Nova Redação)**

Art. 289-O **Nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, por oportunidade da apresentação do estudo preliminar, o empreendedor deverá propor a doação em favor do Município de área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos correspondente de 4% (quatro por cento) da área edificante do empreendimento.

§1º A área de que trata o *caput*:

I - não poderá estar situada nas faixas non aedificandi;

II - ficará condicionada à aceitação do Município, levando-se em conta o interesse coletivo;

III - poderá ser contígua ao empreendimento ou em outro local da mesma zona urbana de ocupação prioritária, desde que preservado o mesmo valor imobiliário.

§ 2º As áreas de preservação permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional. **(Nova Redação)**

Art. 289-P Após aceitação pelo Município da área de que trata o artigo anterior, como condição prévia à expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, deverá ser formalizada a correspondente doação por meio de escritura pública, cabendo ao empreendedor interessado encaminhar a mesma junto ao cartório competente. **(Mantido)**

Art. 289-Q Na instituição do condomínio urbanístico de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias de circulação interna, rede de drenagem pluvial e esgotos sanitários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, arruamentos e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º As redes para o abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ter sua ligação com as redes existentes, mantidas pelas respectivas concessionárias de serviço público, das quais o empreendedor deverá obter a anuência ou o recebimento, como condição para a expedição do termo de conclusão de que trata o artigo 289-V desta lei.

§ 2º A rede de drenagem, e quando for o caso, a rede de esgoto sanitário, deverá ter sua ligação com a rede existente, recaindo sobre o empreendedor interessado o ônus das obras de melhorias das redes existentes, quando o Município entender necessário.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar e implementar o plano de coleta de resíduos sólidos, contemplando a coleta interna e a disposição externa ao condomínio.

§ 4º O empreendedor deverá apresentar e implementar plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

§ 5º O Município deverá, se necessário, exigir a oferta de contrapartidas urbanísticas pelo empreendedor em função das demandas por equipamentos públicos ou infraestrutura na área em que será executado o empreendimento, tais como:

- I - ampliação da rede de drenagem pluvial;
- II - ampliação da rede de esgoto, caso a concessionária pública gestora também faça essa exigência; e,
- III - melhorias ou intervenções nas vias públicas (abertura, alargamento, prolongamento ou pavimentação). **(Mantido)**

Art. 289-R Na implantação e manutenção do condomínio urbanístico de lotes cabe ao empreendedor:

I - a demarcação e individualização das unidades autônomas, das vias de circulação internas, dos passeios e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II - a implementação do sistema viário e da infraestrutura, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

III - a pavimentação contínua e antiderrapante dos passeios das vias, devendo ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e demais normas aplicáveis, com largura mínima de:

a) 1,5m (um vírgula cinco metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 1,0m (um metro), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G; (Nova Redação)**

Art. 289-S O condomínio urbanístico de lotes de que trata esta Lei, deverá ser constituído em caráter irrevogável e irretratável, devendo esta condição estar expressa no memorial descritivo, no instrumento público de incorporação e na convenção do condomínio, que integrarão o projeto definitivo, não podendo haver alteração do projeto geométrico aprovado pelo Município.

Parágrafo único. O memorial descritivo de condomínio urbanístico deve constar integralmente na convenção de condomínio e deverá conter ainda:

I - as condições urbanísticas do empreendimento;

II - as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

III - as limitações e os requisitos de uso e ocupação do solo;

IV - o regimento interno com plano diretor do condomínio. **(Mantido)**

Art. 289-T Em nenhum caso o condomínio urbanístico de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas ou a infraestrutura pública existente. **(Mantido)**

Art. 289-U O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras de uso coletivo do condomínio urbanístico de lotes e ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão do empreendimento conforme o projeto. **(Mantido)**

Art. 289-V As normas ora instituídas para o condomínio urbanístico de lotes somente se aplicam aos projetos apresentados após a entrada em vigor desta Seção, não se aplicando a ocupações ou parcelamentos irregulares do solo já existentes. **(Mantido)**

Memorando 1- 2.990/2024

De: Joel B. - DMA

Para: CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CONCISLO - A/C Angela B.

Data: 13/08/2024 às 08:27:40

—
Joel Begnini

Tecnólogo em Edificações

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Joel Begnini	13/08/2024 08:27:56	1Doc JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **223D-8DBE-59A8-9E62**

Memorando 2- 2.990/2024

De: Angela B. - CONCISLO

Para: DMA - Departamento de Meio Ambiente

Data: 14/08/2024 às 15:25:51

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—

ngela Beux
Engenheira Civil

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura
Angela Beux	14/08/2024 15:26:04	1Doc ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79

Para verificar as assinaturas, acesse <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código: **39D5-78CB-D8AD-9F6A**



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

**FORMULÁRIO PADRÃO
REQUERIMENTO CONCISLO**

Nome Conselheiro(a): **JOEL BEGNINI**, representante do CONCISLO na Categoria “representante do CRT”, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

DEMANDA:

Alteração da Lei do Plano Diretor Participativo – Lei Complementar nº 146/2012

Arts. 289-A e seguintes.

JUSTIFICATIVA:

Propõem-se a alteração das normas pertinentes aos condomínios urbanísticos de lotes, constantes dos Arts. 289-A e seguintes, nos termos da justificativa detalhada e texto em anexo.

São Lourenço do Oeste, SC 13/08/2024

Assinatura Conselheiro(a)

- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini DAT arquivou.
- 27/08/2024 16:14:30 Joel Begnini DAT parou de acompanhar.
- 28/08/2024 08:24:06 JORGE MATIOTTI NETO GAB arquivou.
- 09/09/2024 11:11:20 JORGE MATIOTTI NETO GAB reabriu para resolução.

Despacho 5-2.989/2024
 09/09/2024 11:16
 (Encaminhado)

JORGE N. GAB

CONCISLO - Conse...
A/C Angela B.
 CC

Tendo em vista que a proposição anterior não tinha considerado as alterações pretéritas realizadas pela Lei Complementar Municipal nº 316/2022 em alguns dos dispositivos que fazem parte da proposta apresentada, encaminho o texto devidamente retificado em substituição àquele primeiro enviado.

—
Jorge Matiotti
assessoria jurídica

[redacao corrigida condomonios de lotes.pdf](#) (505,34 KB) 1 download

Folha de rosto: contém documento físico

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas



Este documento contém assinatura digital, realizada por JORGE MATIOTTI NETO CPF 026.XXX.XXX-30, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, JOEL BEGNINI CPF 050.XXX.XXX-01, ANGELA BEUX CPF 037.XXX.XXX-79.



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

ALTERAÇÕES E TEXTO FINAL PROPOSTO

Seção VIII

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes

Art. 289-A. Considera-se condomínio urbanístico de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no artigo 1.358-A do Código Civil e na alínea “h”, inciso VII do art. 2º da Lei Estadual nº 17.492/2018, no qual cada terreno será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. **(Mantido)**

Art. 289-B. Somente é admitida a instituição de condomínio urbanístico de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de São Lourenço do Oeste, a qual deverá ser feita mediante prévia aprovação dos projetos, de acordo com as etapas, formalidades e requisitos previstos na presente lei para fins de parcelamento do solo urbano. **(Mantido)**

Art. 289-C. Para efeito de aplicação desta Seção, são adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio urbanístico de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros ou cercas, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso ou lazer e recreação, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e a via de domínio privado;

III - Lote: unidade autônoma servida de infraestrutura privada, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona a que pertence.

(Mantido)

Art. 289-D. O condomínio urbanístico de lotes, exclusivamente unifamiliar, somente poderá ser instituído em área urbana de uso residencial, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-E É vedada a aprovação de condomínios urbanísticos de lotes nas áreas impedidas ao parcelamento do solo e urbanização previstas nesta Lei. **(Mantido)**

Art. 289-F Somente será permitido o parcelamento sob a forma de condomínios urbanísticos de lotes nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP- 2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária- 3 (Cruzeiro 2) / ZUOP-3 (Cruzeiro 2);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Santa Catarina) / ZUOP-4 (Santa Catarina);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco); e,
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 5 (Costa Sul) / ZUOP-5 (Costa Sul).
(Mantido)

Art. 289-G O parcelamento sob a forma de condomínio urbanístico de lotes **previsto na presente lei poderá ser executado sob as seguintes modalidades:**

I - empreendimento com área mínima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), não podendo ultrapassar a área máxima de 51.000,00m²(**cinquenta e um mil metros quadrados**);

II - empreendimento com área mínima de 3.600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados) e não superior à área máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados); **(Nova Redação)**

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (quinze metros);

II - nos lotes de esquina, **considerando-se para tanto as vias de domínio privado**, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido no inciso acima;

III - as vias de domínio privado, para circulação interna, com as respectivas áreas destinadas às calçadas para uso dos pedestres e para acesso interno aos lotes, deverão ter:

a) no mínimo 12,00m (doze metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) no mínimo 9,00m (nove metros) de largura em toda sua extensão, não sendo obrigatório seguir os padrões de vias previstos no Art. 234 e no Anexo 11 desta Lei, podendo ser prevista área de manobra quando a via não possuir ligação com as demais, **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G;**

IV - as unidades autônomas deverão ter frente para as vias de domínio privado, **com exceção daquelas que tenham frente para as vias de circulação já instituídas;**

V - as divisas internas dos lotes, poderão ou não ter muros ou cercas, conforme estabelecido na convenção do condomínio;

VI - as edificações a serem construídas nas unidades autônomas do condomínio deverão respeitar os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo definidos na presente lei;

VII - os limites externos do condomínio deverão ser cercados na sua divisa com muros, com altura mínima de 1,50 (um vírgula cinco) metros e altura máxima de 3,0 (três) metros, devendo:

a) quando façam frente para o sistema viário público, ter obrigatoriamente o fechamento por elementos vazados no equivalente a 70% (setenta por cento) de sua altura e fechamento por elementos sólidos nos 30% (trinta por cento) remanescentes;

b) quando internos, ter fechamento de até 50% (cinquenta por cento) por elementos vazados, a escolha do empreendedor;

VIII - respeitar o traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município e pelo órgão estadual regulador, os parâmetros de zoneamento, uso e ocupação do solo e as demais disposições previstas nesta lei, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

IX - ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana;

X - os acessos ao condomínio devem ser por meio de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, e a portaria e portões de acesso devem ser compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas para o acesso de veículos, não podendo interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos mapas municipais;

XI - **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, deve estar prevista no projeto pelo menos uma área de recreação coberta que contenha, pelo menos, um salão de festas, cozinha, sanitários, e, um playground;

XII - prever vagas de estacionamento na proporção, **alternativamente**, de pelo menos:

a) 01 (uma) vaga para cada 03 (três) unidades autônomas, nas vias de circulação interna ou em área a ser destinada pelo empreendedor;

b) 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma, podendo neste último caso a respectiva vaga ser alocada na própria unidade autônoma;

XIII - atender as normas técnicas de acessibilidade em todos os projetos a serem implantados.

§ 1º Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso IX deste artigo recairão sobre o empreendedor interessado.

§ 2º O limite de 170,00 m (cento e setenta metros) de que trata o art. 228 desta lei não se aplica ao condomínio urbanístico de lotes. **(Nova Redação)**



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

Art. 289-I Antes da elaboração do projeto do condomínio urbanístico de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a consulta de viabilidade do empreendimento, devendo seguir o procedimento e cumprir os requisitos adotados para essa etapa referente aos projetos de parcelamento, sob a modalidade loteamento, previsto nesta lei.

Parágrafo único. A consulta terá o mesmo prazo de validade previsto no artigo 256 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-J Após o recebimento da consulta de viabilidade de implantação do condomínio urbanístico de lotes, o interessado estará habilitado a apresentar estudo preliminar.

Parágrafo único. O procedimento de que trata o *caput* observará o disposto nos artigos 259 e 260 desta lei, salvo aquilo que for incompatível com o condomínio urbanístico de lotes. **(Mantido)**

Art. 289-K O empreendedor interessado solicitará a aprovação do projeto definitivo junto ao Poder Executivo Municipal, seguindo nesse caso o procedimento e os requisitos exigidos pelos artigos 261, 262 e 263 desta lei, em etapa única, salvo naquilo que for incompatível ao condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. As obras de uso coletivo de que trata o inciso XI do art. 289-H deverão ter seus projetos submetidos à aprovação do Município conjuntamente ao projeto definitivo. **(Mantido)**

Art. 289-L O Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo, observando-se para tanto, naquilo em que aplicável, o disposto nos artigos 264 a 270 desta lei. **(Mantido)**

Art. 289-M Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura exigidos para o condomínio urbanístico de lotes, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme esta Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do condomínio, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis. **(Mantido)**

Art. 289-N Os condomínios urbanísticos de lotes deverão destinar um percentual mínimo de área de sistema de circulação, lazer e áreas verdes, obedecendo os seguintes parâmetros:

I - 5% da área edificante do empreendimento para a implantação de equipamentos de uso comum do condomínio e lazer dos condôminos (piscina, quadra de esportes, churrasqueiras, parques, etc.), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

II - as vias de circulação, compreendendo pista de rolamento e passeios, deverão atender às dimensões previstas nesta lei e servir a todas as unidades autônomas, bem como a área de que trata o inciso I;

III - áreas verdes mínimas, conforme definição do órgão estadual regulador do meio ambiente.

Parágrafo único. Entre dois ou mais condomínios urbanísticos de lotes vizinhos ou próximos, a fim de preservar a continuidade e a hierarquia do sistema viário, o Município poderá exigir a abertura de uma ou mais vias de circulação. **(Nova Redação)**

Art. 289-O **Nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G**, por oportunidade da apresentação do estudo preliminar, o empreendedor deverá propor a doação em favor do Município de área institucional destinada à implantação de equipamentos públicos correspondente de 2% (dois por cento) da área edificante do empreendimento.

§1º A área de que trata o *caput*:

I - não poderá estar situada nas faixas non aedificandi;

II - ficará condicionada à aceitação do Município, levando-se em conta o interesse coletivo;

III - poderá ser contígua ao empreendimento ou em outro local da mesma zona urbana de ocupação prioritária, desde que preservado o mesmo valor imobiliário;

IV - poderá ser convertida em contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário em favor do Município, cujo montante deverá corresponder ao valor da área institucional cuja doação seria devida, apurado segundo laudo próprio.

§ 2º As áreas de preservação permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área institucional. **(Nova Redação)**

Art. 289-P Após aceitação pelo Município da área de que trata o artigo anterior, como condição prévia à expedição do Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, deverá ser formalizada a correspondente



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

doação por meio de escritura pública, cabendo ao empreendedor interessado encaminhar a mesma junto ao cartório competente. **(Mantido)**

Art. 289-Q Na instituição do condomínio urbanístico de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias de circulação interna, rede de drenagem pluvial e esgotos sanitários, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, arruamentos e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º As redes para o abastecimento de água potável e energia elétrica deverão ter sua ligação com as redes existentes, mantidas pelas respectivas concessionárias de serviço público, das quais o empreendedor deverá obter a anuência ou o recebimento, como condição para a expedição do termo de conclusão de que trata o artigo 289-V desta lei.

§ 2º A rede de drenagem, e quando for o caso, a rede de esgoto sanitário, deverá ter sua ligação com a rede existente, recaindo sobre o empreendedor interessado o ônus das obras de melhorias das redes existentes, quando o Município entender necessário.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar e implementar o plano de coleta de resíduos sólidos, contemplando a coleta interna e a disposição externa ao condomínio.

§ 4º O empreendedor deverá apresentar e implementar plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

§ 5º O Município deverá, se necessário, exigir a oferta de contrapartidas urbanísticas pelo empreendedor em função das demandas por equipamentos públicos ou infraestrutura na área em que será executado o empreendimento, tais como:

I - ampliação da rede de drenagem pluvial;

II - ampliação da rede de esgoto, caso a concessionária pública gestora também faça essa exigência; e,

III - melhorias ou intervenções nas vias públicas (abertura, alargamento, prolongamento ou pavimentação). **(Mantido)**

Art. 289-R Na implantação e manutenção do condomínio urbanístico de lotes cabe ao empreendedor:

I - a demarcação e individualização das unidades autônomas, das vias de circulação internas, dos passeios e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

II - a implementação do sistema viário e da infraestrutura, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

III - a pavimentação contínua e antiderrapante dos passeios das vias, devendo ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e demais normas aplicáveis, com largura mínima de:

a) 1,5m (um vírgula cinco metros), **nos empreendimentos de que trata o inciso I do Art. 289-G;**

b) 1,0m (um metro), **nos empreendimentos de que trata o inciso II do Art. 289-G; (Nova Redação)**

Art. 289-S O condomínio urbanístico de lotes de que trata esta Lei, deverá ser constituído em caráter irrevogável e irretratável, devendo esta condição estar expressa no memorial descritivo, no instrumento público de incorporação e na convenção do condomínio, que integrarão o projeto definitivo, não podendo haver alteração do projeto geométrico aprovado pelo Município.

Parágrafo único. O memorial descritivo de condomínio urbanístico deve constar integralmente na convenção de condomínio e deverá conter ainda:

I - as condições urbanísticas do empreendimento;

II - as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

III - as limitações e os requisitos de uso e ocupação do solo;

IV - o regimento interno com plano diretor do condomínio. **(Mantido)**

Art. 289-T Em nenhum caso o condomínio urbanístico de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas ou a infraestrutura pública existente. **(Mantido)**

Art. 289-U O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação das obras de uso coletivo do condomínio urbanístico de lotes e ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão do empreendimento conforme o projeto. **(Mantido)**

Art. 289-V As normas ora instituídas para o condomínio urbanístico de lotes somente se aplicam aos projetos apresentados após a entrada em vigor desta Seção, não se aplicando a ocupações ou parcelamentos irregulares do solo já existentes. **(Mantido)**

2.990/2024

Legislação condomínios

Alterações Propostas (Plenária):

Área dos Empreendimentos:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• área mínima de 20.000,00m²• máxima de 500.000,00m²	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ área mínima de 20.000,00m²○ máxima de 500.000,00m² <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ área mínima de 3.600,00m²○ máxima de 20.000,00m²
---	--

Área dos Lotes:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• 360,00 m² com testada de 12 metros	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 360,00 m² com testada de 12,00 m <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 250,00 m² com testada de 12,00 m
---	--

Tamanho das vias internas:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mínimo de 12 metros	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 12,00 m <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 10,00 m, observando o mínimo de 6,00 m de pista e a acessibilidade nas calçadas. Seguindo ABNT○ Criar a seção transversal das vias anexo 11
--	--

Demais artigos permanecem como estão

Resumo:

Tipo 1	Tipo 2
Condomínios com área total de 20.000 m ² até 500.000 m ² Lotes: 360 m ² Vias de 12 metros de largura	Condomínios com área total de 3.600 m ² até 20.000 m ² Lotes: 250 m ² Vias de 10 metros de largura

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS - COMITÊS TEMÁTICOS

RELATÓRIO 01	COMITÊ TEMÁTICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE: <i>Habitacao</i>	DATA DA ANÁLISE: <i>10/5/12</i>	
PROTOCOLO Nº <u>2930</u>	PARECER DO COMITÊ TEMÁTICO QUANTO A PROPOSTA:		
	NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA EM PARTES
JUSTIFICATIVA DO PARECER: (Qualquer das três situações deverá ser justificada)	<i>Alteração Lei Complementar nº 146/2012 - Art 289-A</i>		
ENCAMINHAMENTOS RECOMENDADOS: (No caso da proposta ser recomendada ou recomendada em partes, descrever como a modificação deverá ser inserida na Lei e que pontos deverão ser modificados: texto (artigos modificados), anexos e mapas). <i>O grupo aprova as demandas sinalizadas e faz uma ressalva quanto ao tamanho mínimo apresentado na inclusão do item b do Art 289-A. A comissão de habitacao recomenda area minima de 250m² ao inves de 360m² com a apresentada na demanda</i>			
COORDENADOR DO COMITÊ: <i>Raniel B. Grossi</i>	SECRETÁRIO:		
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO:			
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: (5) – ASSINATURAS			
<i>1313</i>	<i>Cláudia Borges</i>	<i>WFB</i>	<i>Jonas Fernandes</i>
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: () – ASSINATURAS			



ATA COMITÊ TEMÁTICO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002, de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS - COMITÊS TEMÁTICOS

RELATÓRIO 06 PROTOCOLO Nº 2.990/2024	COMITÊ TEMÁTICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE: <i>Planejamento e Gestão do Solo Urbano; Habitação e Trânsito, Transporte E Mobilidade Urbana:</i>				DATA DA ANÁLISE: 22/10/2024	
	PARECER DO COMITÊ TEMÁTICO QUANTO A PROPOSTA:					
NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		X	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA EM PARTES	
JUSTIFICATIVA DO PARECER: A demanda propõe alterações nos artigos 289-A e seguintes da Lei do Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 146/2012), para ajustar as normas sobre condomínios urbanísticos de lotes. Entre as principais mudanças sugeridas está a criação de uma nova modalidade de condomínios de pequeno porte, com redução da área mínima de 20.000 m ² para 3.600 m ² , mantendo as normas atuais para empreendimentos de grande porte. A proposta busca adequar a legislação para incentivar empreendimentos urbanísticos que atendam à função social da propriedade, facilitando o uso de terrenos urbanos atualmente inutilizados ou inviabilizados pelas regras vigentes. No entanto, as mudanças sugeridas geraram dúvidas significativas sobre os efeitos no ordenamento territorial e possíveis descompassos com o planejamento urbano, o que justificou a decisão desfavorável						
ENCAMINHAMENTOS RECOMENDADOS: Recomenda-se a não aprovação da ficha devido à falta de consenso e à necessidade de maior análise técnica para avaliar os impactos das mudanças propostas, garantindo a compatibilidade com os objetivos do Plano Diretor Participativo e o desenvolvimento sustentável do município.						
COORDENADOR DO COMITÊ: Julio César Baldissera Casagrande; Daniel Fernando Carossi e Nereide Maria Curioletti			SECRETÁRIO: Anacleto Kronbauer Junior, Naun Matheus Benedet e João Eduardo Linhares			
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO: Comite Temático – Planejamento e Gestão do Solo: Douglas Curtarelli, Franciele Honesko, Geanne Cristhina Tapero Lessa, Luan Diego Lagni Szady, Anacleto Kronbauer Júnior, Gabriela Belló Artuso Comitê Temático – Habitação: Maria Luiza Fernandes da Silva, Ramão Tiago Tiburski. Comitê Temático – Trânsito, Transporte E Mobilidade Urbana: João Eduardo Linhares, Ângela Beux, Tamires Eckert						
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: () – ASSINATURAS						
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: () – ASSINATURAS						



ATA PLENÁRIA CONCISLO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002. de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS – PLENÁRIA CONCISLO

RELATÓRIO 02 MEMORANDO Nº 2.990/2024	O PLENÁRIO DO CONCISLO:				
	NÃO APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	NÃO APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA NOVA PROPOSTA
					X
JUSTIFICATIVA PARA APROVAÇÃO: <i>(Qualquer das situações acima deverá ser justificada)</i>					
ENCAMINHAMENTOS APROVADOS: <i>(Descrever como a modificação deverá ser inserida na Lei e que pontos da Lei deverão ser modificados: texto (artigos modificados), anexos e mapas).</i>					
Tipo 01 Condomínios com área total de 20.000 m ² até 500.000 m ² / Lotes de 360,00 m ² / Vias de 12 metros de largura; Condomínio – Tipo 02 Condomínios com área total de 3.600 m ² até 20.000 m ² / Lotes de 250,00 m ² / Vias de 10 metros de largura (seguir demais especificações conforme demanda protocolada).					
PRESIDENTE: Luan D. L. Szady			DATA DA ANÁLISE: 26/11/2024		
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO:					
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: (17)					
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: (00)					



Protocolo 3.523/2024



Acompanhe via internet em <https://saolourencodoeste.1doc.com.br/atendimento/> usando o código: 396.517.235.813.252.633

Situação geral em 16/08/2024 10:46: Em tramitação interna

Roberto Casagrande ME

julio@casagrandeslo.com.br · 49 99901-6003
CNPJ 03.933.734/0001-11

Para

CONCISLO - Conse...

CC

2 setores envolvidos

PROT - Protocolo Central

CONCISLO PROT

CONCISLO - Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste - CCEntrada*: Site

13/08/2024 17:35

Requerimentos Conciso

Olá,

Como Conselheiro do Conciso através da Categoria Entidades Empresariais pela ACISLO, e na posição de coordenador do NIC (Núcleo de Imobiliárias e Construtoras) integrante da ACISLO, formalizo através deste protocolo 05 demandas a serem apresentadas para o Conciso, propostas e elaboradas pelo referido Núcleo.

Qualquer dúvida estou a disposição.

Atenciosamente,

Júlio C. B. Casagrande

[Requerimento Area Lotes 250.pdf](#) (128,74 KB)

0 downloads

[Requerimento area lotes condominios.pdf](#) (69,87 KB)

0 downloads

[Requerimento Area Verde.pdf](#) (265,85 KB)

0 downloads

[Requerimento condominios largura vias.pdf](#) (103,34 KB)

0 downloads

[Requerimento Loteamento industrial.pdf](#) (69,55 KB)

0 downloads

Quem já visualizou?

2 ou mais pessoas

13/08/2024 17:35:26

E-mail para julio@casagrandeslo.com.br, roberto@casagrandeslo.com.br

E-mail entregue, lido (6)



**Despacho 1-
3.523/2024**

14/08/2024 15:22

(Respondido)

Angela B. CONCISLOEnvolvidos internos
acompanhando
CC

Prezado Conselheiro,

Registramos o recebimento da sua demanda e informamos em nome do Conselho que além do conselheiro ter o direito de representar o interessado junto às reuniões dos comitês temáticos e plenária, o interessado que procurou determinado conselheiro para apresentar demandas, poderá de igual modo se fazer presente junto às reuniões dos comitês temáticos, oportunizando assim espaço para discussão das demandas de forma direta entre comitês e interessados. Neste sentido, importante estar atento quanto ao encaminhamento inicial de referida demanda, para que o interessado possa se fazer presente na data e local oportuno para deliberação da sua demanda junto aos comitês temáticos. **Portanto, fica o conselheiro responsável por avisar o interessado das reuniões dos comitês temáticos.**

Att,

—
Ângela Beux
Engenheira Civil

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

14/08/2024 15:22:20

E-mail para julio@casagrandeslo.com.br, roberto@casagrandeslo.com.brE-mail entregue, lido, clicado ⇐

14/08/2024 15:22:28

Angela Beux CONCISLO assinou digitalmente **Protocolo 1- 3.523/2024** com o certificado **ANGELA BEUX** CPF **037.XXX.XXX-79** conforme [MP nº 2.200/2001](#).Prefeitura de São Lourenço do Oeste - Rua Duque de Caxias, 789 Centro CEP: 89990-000 • 1Doc • www.1doc.com.br

Impresso em 16/08/2024 10:46:37 por Angela Beux - Engenheira Civil

1Doc

Este documento contém assinatura digital, realizada por **ANGELA BEUX** CPF **037.XXX.XXX-79**.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://saolourencodooeste.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código **74C5-9127-C279-2254**



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

FORMULÁRIO PADRÃO REQUERIMENTO CONCISLO

Nome Conselheiro JÚLIO CÉZAR BALDISSERA CASAGRANDE, representante do CONCISLO na Categoria Entidades Empresariais atuantes no meio urbano e rural, vem expor e/ou requer o que segue abaixo descrito:

Demanda apresentada pelo Núcleo das Imobiliárias e Construtoras da ACISLO.

DEMANDA:

Alteração no Art. 289-H, alterando a área mínima de lotes em condomínios horizontais residenciais para 250,00 m² por unidade.

JUSTIFICATIVA:

A proposta de alteração no Art. 289-H tem como objetivo atualizar a legislação urbanística de São Lourenço do Oeste para melhor atender às demandas habitacionais contemporâneas.

A redução da área mínima dos lotes em condomínios horizontais residenciais de 360,00 m² para 250,00 m² visa facilitar o acesso à moradia, tornando os imóveis mais acessíveis economicamente e permitindo um uso mais eficiente do solo.

Essa mudança é essencial para incentivar a construção de condomínios horizontais unifamiliares, que têm se mostrado uma solução habitacional popular e viável em diversas cidades.

As unidades em condomínios horizontais são destinadas exclusivamente a uma única família e não podem ser subdivididas, devendo já prever unidades



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

menores para atender às necessidades de diferentes perfis de moradores. A legislação também impede a construção de duas casas conjugadas em um único lote.

Ao reduzir a área mínima exigida por unidade, estará melhorando as condições para o desenvolvimento desses projetos, promovendo a densificação urbana controlada e a otimização da infraestrutura existente.

ALTERAÇÕES (Antes e Depois):

Como é:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros);

Como fica:

Art. 289-H. O condomínio urbanístico de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

II - a unidade autônoma não poderá ser inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo preservar uma testada mínima de 12,00m (doze metros);

Diante do exposto, requer que tal pleito seja apreciado/analísado junto ao CONCISLO.

Nestes termos pede deferimento.



Nº Protocolo: _____

Data: ____/____/____

São Lourenço do Oeste, SC, 13/08/2024

Assinatura Conselheiro(a)

2.990/2024

Legislação condomínios

Alterações Propostas (Plenária):

Área dos Empreendimentos:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• área mínima de 20.000,00m²• máxima de 500.000,00m²	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ área mínima de 20.000,00m²○ máxima de 500.000,00m² <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ área mínima de 3.600,00m²○ máxima de 20.000,00m²
---	--

Área dos Lotes:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• 360,00 m² com testada de 12 metros	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 360,00 m² com testada de 12,00 m <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 250,00 m² com testada de 12,00 m
---	--

Tamanho das vias internas:

<p>Como está hoje:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mínimo de 12 metros	<p>Alteração proposta:</p> <p>2 tipos:</p> <p>Tipo 1: (manter atual)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 12,00 m <p>Tipo 2:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 10,00 m, observando o mínimo de 6,00 m de pista e a acessibilidade nas calçadas. Seguindo ABNT○ Criar a seção transversal das vias anexo 11
--	--

Demais artigos permanecem como estão

Resumo:

Tipo 1	Tipo 2
Condomínios com área total de 20.000 m ² até 500.000 m ²	Condomínios com área total de 3.600 m ² até 20.000 m ²
Lotes: 360 m² - 250 m ²	Lotes: 250 m ²
Vias de 12 metros de largura	Vias de 10 metros de largura



ATA COMITÊ TEMÁTICO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002, de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS - COMITÊS TEMÁTICOS

RELATÓRIO 06 PROTOCOLO Nº 3.523/2024 - 2	COMITÊ TEMÁTICO RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE: <i>Planejamento e Gestão do Solo Urbano; Habitação e Trânsito, Transporte E Mobilidade Urbana:</i>				DATA DA ANÁLISE: <i>22/10/2024</i>	
	PARECER DO COMITÊ TEMÁTICO QUANTO A PROPOSTA:					
NÃO RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		X	RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA		RECOMENDA A DEMANDA PROTOCOLADA EM PARTES	
JUSTIFICATIVA DO PARECER: A solicitação propõe a alteração do Art. 289-H da Lei do Plano Diretor Participativo, reduzindo a área mínima dos lotes em condomínios horizontais residenciais de 360,00 m ² para 250,00 m ² . O objetivo é modernizar a legislação urbanística e facilitar o acesso à moradia, promovendo um uso mais eficiente do solo. A proposta visa atender às demandas habitacionais atuais, reduzindo a área mínima dos lotes para tornar os imóveis mais acessíveis economicamente e incentivar o desenvolvimento de condomínios horizontais unifamiliares. A alteração é fundamentada na necessidade de otimizar o uso do solo e promover densificação urbana controlada, alinhando-se a práticas habitacionais modernas.						
ENCAMINHAMENTOS RECOMENDADOS: Recomenda-se a não aprovação da ficha neste momento , com orientação para reavaliação em futuras reuniões, após maior alinhamento das propostas correlatas e análise técnica detalhada dos impactos urbanos e habitacionais.						
COORDENADOR DO COMITÊ: Julio César Baldissera Casagrande; Daniel Fernando Carossi e Nereide Maria Curioletti			SECRETÁRIO: Anacleto Kronbauer Junior, Naun Matheus Benedet e João Eduardo Linhares			
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO: Comite Temático – Planejamento e Gestão do Solo: Douglas Curtarelli, Franciele Honesko, Geanne Cristhina Tapero Lessa, Luan Diego Lagni Szady, Anacleto Kronbauer Júnior, Gabriela Belló Artuso Comitê Temático – Habitação: Maria Luiza Fernandes da Silva, Ramão Tiago Tiburski. Comitê Temático – Trânsito, Transporte E Mobilidade Urbana: João Eduardo Linhares, Ângela Beux, Tamires Eckert						
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: () – ASSINATURAS						
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: () – ASSINATURAS						



ATA PLENÁRIA CONCISLO
Análise das Propostas de Alteração da Lei Municipal nº 146, de 28 de dezembro de 2012 e suas alterações
Plano Diretor Participativo
(Resolução Normativa nº 002. de 16 de outubro de 2018)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DAS DEMANDAS PROTOCOLADAS – PLENÁRIA CONCISLO

RELATÓRIO 02 PROCOLO Nº 3.523.(2)/2024	O PLENÁRIO DO CONCISLO:				
	NÃO APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	APROVA A DEMANDA PROTOCOLADA	NÃO APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA A RECOMENDAÇÃO DO COMITÊ TEMÁTICO NO RELATÓRIO 01	APROVA NOVA PROPOSTA
					X
JUSTIFICATIVA PARA APROVAÇÃO: <i>(Qualquer das situações acima deverá ser justificada)</i> Ficha analisada em conjunto com o memorando nº 2.990/2024, dois modelos de condomínios conforme descrito no Relatório 02 do Memorando nº 2.990/2024, porém, ambos com a metragem de 250,00 m².					
ENCAMINHAMENTOS APROVADOS: <i>(Descrever como a modificação deverá ser inserida na Lei e que pontos da Lei deverão ser modificados: texto (artigos modificados), anexos e mapas).</i> Tipo 01 Condomínios com área total de 20.000 m² até 500.000 m²/ Lotes de 360,00 m² substitui por 250,00 m² / Vias de 12 metros de largura; Condomínio – Tipo 02 Condomínios com área total de 3.600 m² até 20.000 m²/ Lotes de 250,00 m² / Vias de 10 metros de largura.					
PRESIDENTE: Luan D. L. Szady			DATA DA ANÁLISE: 26/11/2024		
REGISTRO/HISTÓRICO VOTAÇÃO:					
DO Nº DE PRESENTES FAVORÁVEIS: (13) favoráveis a proposta original da demanda aliada ao Memorando nº 2.990/2024					
DO Nº DE PRESENTES CONTRÁRIOS: (07) contrários e favoráveis ao despacho inicial do comitê temático					



DATA:	26 de novembro de 2024	LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - _____ : _____ hrs	
LOCAL:	Auditório Centro Inovação	

REUNIÃO PLENÁRIA

REPRESENTATIVIDADE		CONSELHEIROS			
BAIRROS	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA	
BRASÍLIA	Marcos Paulo Baldissera Casagrande		-	-	
CENTRO	Henrique Feuser Suzin	-	-	-	
CRUZEIRO	Edu Antonio Borges		Carolina Mazzuco Borges	-	
PERPÉTUO SOCORRO	-	-	-	-	
PROGRESSO	Daniel Fernando Carossi	-	Ramão Tiago Tiburski		
SANTA CATARINA	Eduardo Borges		-	-	
SÃO FRANCISCO	-	-	-	-	
ÁREA INDUSTRIAL SUL	Álvaro Strada	-	-	-	
DISTRITOS	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA	
FREDERICO WASTNER	João Carlos Suldowski	-	-	-	
PRESIDENTE JUSCELINO	-	-	-	-	
SÃO ROQUE	-	-	-	-	
PODER PÚBLICO ESTADUAL	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA	
CORPO DE BOMBEIROS OU DAS POLÍCIAS CIVIL, MILITAR E RODOVIÁRIA	Whilerm Wagner Messias Alves Negrão	-	Jeferson Ruis Pereira	-	

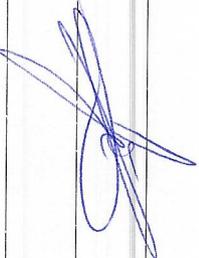
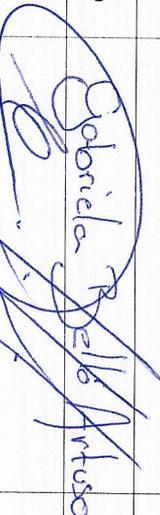
DATA:	26 de novembro de 2024	LISTA DE PRESEÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA) REUNIÃO PLENÁRIA
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - ____:____ hrs	
LOCAL:	Auditório Centro Inovação	

PODER PÚBLICO MUNICIPAL	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	
TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA	Keili Cristiane Dallagnol		Ângela Beux	
OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E SANEAMENTO	Sergio Pedersetti		Fernando Souza Davies	
AGRICULTURA	Adirlei Carlos Santian		Edenilson Rafael Mendo	
MEIO AMBIENTE	Bárbara Pastre Pereira		Altair Borges	
ASSISTÊNCIA SOCIAL	Viviane do Nascimento Eibes da Maia		Luciano dos Reis	
EDUCAÇÃO	Tamires Eckert		Rozinéia dos Santos	
PROCURADORIA	Evandro Rodrigo Pandini		Winissius Segatto	
SAÚDE	Gabriel Conte		Vanessa Eli Mathias Correa Farias	
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Francielle Honesko		Geanne Crishina Taperi Lessa	
INSTITUTO CULTURAL DE SÃO LOURENÇO - ICSL	Willian Renan Baesso		Everton Luiz Lovera	
COMITÊ DESPORTIVO MUNICIPAL	Luis Antonio Martins		Joel Garcia	
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	Edisson Ari Piletti		Daniela Cristina Puerari Esser	
CONSELHOS MUNICIPAIS	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
CONSELHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	Pollana da Silva do Nascimento		Manoel Cristina Galeazzi	

DATA:	26 de novembro de 2024		LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início – 08:00 horas / Término - _____ : _____ hrs	REUNIÃO PLENÁRIA	
LOCAL:	Audatório Centro Inovação		

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Antônio Cantelmo Neto		Sidnei Karsburg	
	Gilberto Bordignon		Altair Cadore	
CONSELHO DE HABITAÇÃO	Itamar Fernandes		Neuri José Garbin	
CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE	Marcio Bernardi		Filipe Ademir Martins	
CONSELHO DE TRÂNSITO	Fabiano André dos Santos		Edimar Marques Lecca	
CONSELHO DE SANEAMENTO	Marcio Nierotka		Bruna Pozzan	
OUTROS ÓRGÃOS E ENTIDADES	TITULAR (NOME)	ASSINATURA	SUPLENTE (NOME)	ASSINATURA
	MOVIMENTOS SOCIAIS E POPULARES ATUANTES NO MEIO URBANO	Naun Mathews Benedet	Amarildo Ribeiro	
MOVIMENTOS SOCIAIS E POPULARES NO MEIO RURAL	Eduardo Bratti		Valderez Muraro	
	João Veirich		Honório Lazzaroto	
	Anacleto Krombauer Júnior		Valentim Roldão	
CONSELHO REGIONAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS (CRT)	Rafael José Gobi		Joel Begnini	
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA	Rodrigo de Oliveira Borges		Fabiane Dall'agnol	
CLUBES DE SERVIÇO	Edevino Baldo		Alexandre Pansera	

DATA:	26 de novembro de 2024		LISTA DE PRESENÇA (DOCUMENTO ANEXO A ATA)
HORÁRIO:	Início -- 08:00 horas / Término - ____ : ____ hrs		
LOCAL:	Auditório Centro Inovação		
			REUNIÃO PLENÁRIA

ENTIDADES EMPRESARIAIS ATUANTES NO MEIO URBANO E RURAL	Júlio César Baldissera Casagrande		Gilberto Wolfart Junior	
	Ricardo Ranzan		Gessica Bampi	
	Nereide Maria Curioletti		-	
ENTIDADES SINDICAIS DE TRABALHADORES URBANOS E RURAIS	Maria Luiza Fernandes da Silva		-	
	-		-	
ONG's e OSCIP's	Benice Foliador		Júlia Bonotto	
INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR	Haroldo Wilson Farinon		João Eduardo Linhares	
	Luan Diego Lagni Szady		Jair Carlos Santos	
ORGANIZAÇÕES REPRESENTATIVAS DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA	Mathheus Henrique Bessegato		Micheli Bonadiman	
	Gabriel Belló Artuso		Douglas Curtarelli	
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU)	Ederson Luiz Leal		Olani Fátima Rovaris	
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL				

São Lourenço do Oeste - SC, _____ de Novembro de 2024.