

1 **SEXTA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE REVISÃO DO PLANO**  
2 **DIRETOR PARTICIPATIVO DE BRACO DO NORTE**  
3 **ATA Nº 06/2019 – REUNIÃO REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2019**  
4 AOS DOIS DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E DEZENOVE, ÀS DEZENOVE HORAS  
5 E VINTE E UM MINUTOS, REUNIRAM-SE PARA A DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR  
6 PARTICIPATIVO, SOB A PRESIDÊNCIA SR. VÂNIO DE OLIVEIRA, OS INTERESSADOS  
7 LOCAIS CONSTANTES EM LISTA DE PRESENÇA. INSTALADOS OS TRABALHOS, VÂNIO  
8 INICIOU A AUDIÊNCIA PÚBLICA AGRADECENDO A PRESENÇA DE TODOS, EM SEGUIDA  
9 APRESENTOU AS NORMATIVAS PARA O ANDAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA,  
10 CONSTANTE NO REGIMENTO INTERNO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA. AINDA, LEMBROU  
11 QUE A AUDIÊNCIA ESTÁ SENDO GRAVADA E SECRETARIADA. VÂNIO PASSOU A  
12 PALAVRA PARA O ARQUITETO FELIPE, QUE AGRADECE E INICIA A APRESENTAÇÃO  
13 TÉCNICA. FELIPE RELEMBRA QUE TRATARÁ NA APRESENTAÇÃO SOMENTE OS  
14 ARTIGOS COM ALTERAÇÃO EM RELAÇÃO AO VIGENTE PLANO DIRETOR. FELIPE PASSA  
15 ENTÃO, PARA A APRESENTAÇÃO, E EXPLICA A DIFERENÇA ENTRE DESMEMBRAMENTO  
16 E LOTEAMENTO. SEGUNDO FELIPE, A PRINCIPAL DIFERENÇA ESTÁ NAS VIAS, O  
17 LOTEAMENTO NECESSITA ABERTURA DE RUAS E O DESMEMBRAMENTO JÁ POSSUI VIA  
18 CONSTITUÍDA PARA ACESSO AOS IMÓVEIS QUE NECESSITAM SER DESMEMBRADOS.  
19 AINDA, FELIPE DESTACA QUE O DESMEMBRAMENTO SUPERIOR A CINCO MIL METROS  
20 QUADRADOS SE ENQUADRA NA REGRA GERAL DE PARCELAMENTO, NECESSITANDO  
21 ENTÃO A DOAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREA VERDE. NO PRÓXIMO ASSUNTO,  
22 FELIPE DESTACA AS BRNS, QUE SÃO AS RODOVIAS MUNICIPAIS, ONDE DEVE-SE  
23 RESPEITAR UMA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE QUINZE METROS DO EIXO DA RUA PARA  
24 AMBOS OS LADOS, AFIM DE GARANTIR SUA AMPLIAÇÃO QUANDO SE TORNAR  
25 NECESSÁRIO, SEM NECESSIDADE DE INDENIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES. EM ITEM  
26 SUBSEQUENTE, FELIPE DESTACA QUE OS CONDOMÍNIOS NÃO ESTÃO  
27 REGULAMENTADOS NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO EM VIGOR. A IDEIA DA  
28 REVISÃO É INCLUIR E REGULAMENTAR TAL TIPO DE PARCELAMENTO DO SOLO. SOBRE  
29 O CONDOMÍNIO HORIZONTAL, FELIPE QUESTIONA O NÚMERO DE LOTES, E SUGERE  
30 QUE SEJA DEBATIDO. FELIPE CONTINUA A TRATATIVA DO CONDOMÍNIO, QUE PERMITE  
31 MURO EXTERNO PORÉM NÃO PODERÁ SER CONSTRUÍDO MURO DIVIDINDO LOTES.  
32 FELIPE AINDA AFIRMA QUE É DE RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR A  
33 REALIZAÇÃO DE MEIO FIO, PAVIMENTAÇÃO, REDES DE ENERGIA E DE ILUMINAÇÃO  
34 INTERNA DO CONDOMÍNIO, GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS, E SISTEMA DE  
35 TRATAMENTO DE ESGOTO. SE TRATANDO DE FLUXO VIÁRIO, O MUNICÍPIO PODE  
36 REQUERER QUE SEJA MANTIDO EM ÁREA DO CONDOMÍNIO VIAS DE LIVRE ACESSO  
37 PARA GARANTIR O FLUXO DE TRÁFEGO DAS ÁREAS DO ENTORNO DO CONDOMÍNIO.

38 FELIPE FRISA TAMBÉM QUE AS ÁREAS PÚBLICAS DEVEM SER DOADAS FORA DA ÁREA  
39 DO CONDOMÍNIO PARA EFETIVAR O ACESSO PÚBLICO. FELIPE COMENTA QUE A  
40 FRAÇÃO DE LOTE IDEAL, SE TRATA DA METRAGEM DE TREZENTOS E SESSENTA  
41 METROS QUADRADOS, E MESMO QUE O TAMANHO DO LOTE SEJA MAIOR QUE ESTE,  
42 NÃO PODE REDIVIDIR UM LOTE DE UM CONDOMÍNIO. A PREFEITURA NÃO PODE  
43 EXERCER FUNÇÃO PÚBLICA DENTRO DO CONDOMÍNIO, FELIPE CITA O EXEMPLO DE  
44 LIMPEZA URBANA, AS LIXEIRAS PÚBLICAS DEVERÃO ESTAR EM VIAS EXTERNAS AO  
45 CONDOMÍNIO. FELIPE INICIA A TEMÁTICA DOS LOTEAMENTOS DE PEQUENO PORTE,  
46 QUE É CARACTERIZADO COMO AQUELES INFERIORES À VINTE MIL METROS  
47 QUADRADOS, ONDE AS ÁREAS PÚBLICAS NÃO PODEM SER INFERIORES À 35%, PORÉM,  
48 PODEM SER COMPUTADAS EM ÁREAS DE VIAS. FELIPE ADVERTE QUE A ÁREA VERDE  
49 NÃO PODERÁ ALTERAR SUA DESTINAÇÃO FIM E OBJETIVO ORIGINALMENTE  
50 ESTABELECIDO. FELIPE AINDA COMENTA QUE A ÁREA VERDE NÃO PODE SER  
51 CERCADA. OUTRA OPÇÃO DE ALTERAÇÃO APRESENTADA POR FELIPE É QUE A ÁREA  
52 VERDE POSSA SER CONSIDERADA COMO PARQUE LINEAR, NÃO INFERIOR À OITO  
53 METROS DE LARGURA. FELIPE AINDA COMENTA NAS ÁREAS VERDES UTILIZADAS  
54 COMO CANTEIROS CENTRAIS, ONDE DEVE HAVER O CUIDADO PARA SER TOTALMENTE  
55 PERMEÁVEL E MANTER O OBJETIVO ORIGINAL. FELIPE TRATA DA CONSTRUÇÃO DE  
56 CONDOMÍNIOS E ENTRE A CIDADE, ALERTA QUE DEVERÁ TER CONTINUIDADE ENTRE  
57 CONDOMÍNIOS. FELIPE RESSALTA QUE APÓS A FINALIZAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO  
58 DIRETOR PARTICIPATIVO, HÁ A NECESSIDADE DE SE FORMULAR AS DIRETRIZES DO  
59 SISTEMA VIÁRIO. FELIPE COMENTA QUE QUALQUER MATÉRIA DE INTERESSE  
60 AMBIENTAL DEVERÁ SEGUIR AS DIRETRIZES E PLANOS EM VIGOR, INCLUSIVE A  
61 POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, QUE INTEGRARÁ O PLANO DIRETOR  
62 PARTICIPATIVO. QUANTO AO TAMANHO DAS QUADRAS, FELIPE INFORMA QUE SERÃO  
63 DE NO MÁXIMO 200 METROS. FELIPE ENTRA NO MÉRITO DA ESTRUTURA BÁSICA DO  
64 LOTEAMENTO, QUE DEVE CONTER REDE DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS,  
65 REDE PARA O ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL, SOLUÇÕES PARA O  
66 ESGOTAMENTO SANITÁRIO, ENERGIA ELÉTRICA PÚBLICA E DOMICILIAR,  
67 ILUMINAÇÃO PÚBLICA, MEIO FIO, PAVIMENTAÇÃO EM LAJOTA OU ASFALTO. QUANTO  
68 À CONSULTA DE VIABILIDADE, O INTUITO DO NOVO PLANO DIRETOR É SIMPLIFICAR O  
69 PROCESSO E SERVIR COMO CONSULTA. FELIPE EXPLANA SOBRE AS GARANTIAS PARA  
70 A EXECUÇÃO DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS DE INFRA-ESTRUTURA URBANA, NESTE  
71 SENTIDO O EMPREENDEDOR APORTA UM CAUÇÃO REAL À PREFEITURA E MEDIANTE  
72 HIPOTECA DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRAÇO DO NORTE, CASO O LOTEADOR NÃO  
73 CUMpra OS REQUISITOS MÍNIMOS, A PREFEITURA PODERÁ UTILIZAR DOS BENS  
74 ALIENADOS PARA FINALIZAÇÃO DA OBRA. FELIPE AINDA MENCIONA QUE O VALOR

75 DEVERÁ SER ALTO PARA QUE, O LOTEADOR CUMpra OS REQUISITOS MÍNIMOS. FELIPE  
76 EXPLICA COMO FUNCIONA O CAUÇÃO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FELIPE ENCERRA  
77 A APRESENTAÇÃO. NÃO TENDO INSCRIÇÕES ESCRITAS, VÂNIO ABRE A PALAVRA PARA  
78 AS INSCRIÇÕES ORAIS, O PRIMEIRO INSCRITO, HUGO MEDICINA, TRATA DA  
79 CONTINUIDADE DAS VIAS, JÁ QUE BRAÇO DO NORTE NÃO APRESENTA ESTUDO DE  
80 VIAS E ASSIM NÃO SE TEM CONTINUIDADE E MUITAS VIAS SEM SAÍDA. HUGO  
81 QUESTIONA SOBRE AS ÁREAS VERDES E COMUNITÁRIAS, NÃO TEM QUE DOAR ÁREA  
82 VERDE NEM COMUNITÁRIA, A PREFEITURA NÃO CONTROLA A DIVISÃO DE TERRENOS.  
83 HUGO AINDA COMENTA SOBRE O LOTEAMENTO DE PEQUENO PORTE, QUAL SERÁ O  
84 CONTROLE PARA QUE UMA PESSOA NÃO DESMEMBRE SEU IMÓVEL PARA REALIZAR  
85 VÁRIOS LOTEAMENTOS PEQUENOS E OBTER VANTAGEM. FELIPE RESPONDE SOBRE O  
86 SISTEMA VIÁRIO QUE ESTÁ ESPECIFICADO EM LEI, QUE É VALIDO ACRESCENTAR QUE  
87 DEVE SER MANTIDO AS MALHAS VIÁRIAS. FELIPE EXPLICA QUE O TEMPO DE  
88 DESMEMBRAMENTO É DE CINCO ANOS, NESTE PERÍODO NÃO PODE APROVAR NOVO  
89 LOTEAMENTO, SOB PENA DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA EQUIVALENTE À TODA ÁREA  
90 LOTEADA. HUGO FINALIZA A RÉPLICA DIZENDO QUE ACREDITA SER POUCO 5 ANOS DE  
91 DIFERENÇA. FELIPE EM TRÉPLICA CONCORDA. A PRÓXIMA INSCRITA, MÁRCIA  
92 PEREIRA, FALA QUE DEVE ESTAR INCLUSA EM TODAS AS LEIS QUE FAZEM PARTE DO  
93 PLANO DIRETOR E QUE, PARA QUALQUER ALTERAÇÃO, DEVEM PASSAR POR  
94 AUDIÊNCIA PÚBLICA. MÁRCIA AINDA QUESTIONA SOBRE A LARGURA MÍNIMA DAS  
95 VIAS. SOBRE A ÁREA VERDE, MÁRCIA FALA QUE NÃO SERÁ POSSÍVEL A INFILTRAÇÃO  
96 DE ÁGUA EM ÁREA VERDE, SE ESTIVER NA AVENIDA COM A CONSTRUÇÃO DE  
97 CICLOVIAS, POR EXEMPLO. **MARCIA AINDA FALA QUE ACREDITAVA QUE HAVERIA**  
98 **MAIOR PARTICIPAÇÃO, GOSTARIA DE SABER SOBRE A BUROCRACIA E SOBRE**  
99 **VALORES DE LOTEAMENTOS, PARA QUE ACONTEÇAM E OS COMPRADORES POSSUAM**  
100 **ESCRITURA E DOCUMENTAÇÃO.** FELIPE RESPONDE QUE EM RELAÇÃO ÀS DIMENSÕES  
101 DAS RUAS, O ARTIGO QUE TRATA SOBRE, ESTÁ NA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,  
102 E É INTERESSANTE QUE FIQUE NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO. QUANTO À ÁREA  
103 VERDE EM AVENIDA, FELIPE RESPONDE QUE SERÁ INSTALADO QUANDO FOR DE  
104 INTERESSE DO MUNICÍPIO, FELIPE CITA QUE PODE SER REGULAMENTADO. QUANDO  
105 AOS CUSTOS FELIPE RESPONDE QUE NÃO PODE PASSAR VALORES COM EXATIDÃO  
106 PORQUE NÃO TEM CONTATO DIRETO. QUANTO À VENDA DOS IMÓVEIS DOS  
107 LOTEAMENTOS, FELIPE RESPONDE QUE A VENDA OS LOTES SÓ PODE OCORRER COM A  
108 ESCRITURA, ESTA É A GARANTIA QUE O COMPRADOR TERÁ DE QUE ESTÁ TUDO OK  
109 COM O LOTEAMENTO. E, FELIPE AINDA REFORÇA, QUE EM CASOS ESPECIAIS, ONDE  
110 NÃO HÁ FORMA DE REGULARIZAR A PROPRIEDADE, APLICA-SE A LEI DA REURB.  
111 MARCIA EM RÉPLICA FALA SOBRE A ÁREA VERDE QUE DEVE SER MELHOR ESTUDADA.

112 MÁRCIA PEDE QUE SEJA MELHOR EXPLICADO E QUE TENHA O TÉCNICO DA ÁREA  
113 TAMBÉM. MÁRCIA AINDA EM USO DA RÉPLICA PEDE PARA QUE AS PESSOAS QUE NÃO  
114 POSSUAM ESCRITURA, QUE NÃO SEJAM PENALIZADAS. FELIPE, EM TRÉPLICA, FALA  
115 QUE A ÁREA VERDE COM CICLOVIA E OUTROS INSTRUMENTOS É VISTO COMO  
116 EQUIPAMENTOS DE LASER, ESPORTE, ONDE A ÁREA VERDE GANHA UM USO. FELIPE  
117 ACRESCENTA QUE ATUALMENTE HÁ A POSSIBILIDADE DE DESCONTAR ÁREA VERDE  
118 EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, CONFORME LEI DE PARCELAMENTO DO  
119 SOLO DE SANTA CATARINA, ASSIM, FICA DE RESPONSABILIDADE DA PREFEITURA,  
120 PODENDO SER REVITALIZADA, ENTRE OUTROS. VÂNIO CHAMA A PRÓXIMA INSCRITA,  
121 MARIA KULKAMP, QUE CUMPRIMENTA A TODOS, E PERGUNTA COM RELAÇÃO AO  
122 CÓDIGO DE POSTURA, QUESTIONA TAMBÉM A PERMANÊNCIA DO PLANO DIRETOR  
123 PARTICIPATIVO. MARIA, AINDA TRAZ UM CASO INDIVIDUAL, UM TERRENO DE 26565  
124 M², SOB POSSE DE DOIS IRMÃOS QUE QUEREM DESMEMBRAR. FELIPE EM RESPOSTA  
125 FALA QUE A AUDIÊNCIA ATUAL TRATA SOMENTE DO ASSUNTE EM PAUTA, E QUE É  
126 NECESSÁRIO UMA REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS. FELIPE AINDA EM RESPOSTA  
127 SALIENTA QUE QUANTO AO DESMEMBRAMENTO, DEVE SER ESTUDADO E RESPEITADO  
128 AS DIMENSÕES MÍNIMAS. EM RÉPLICA MARIA COMENTA QUE É VEREADORA DESDE  
129 2009 E VÊ QUE A PREFEITURA É O PRIMEIRO PASSO PARA A DESBUROCRATIZAÇÃO.  
130 MARIA AINDA FALA SOBRE LOTEAMENTO CLANDESTINO E IRREGULAR, QUE DEVEM  
131 SER FISCALIZADOS. FELIPE EM TRÉPLICA AFIRMA QUE É O OBJETIVO DO PLANO  
132 DIRETOR FACILITAR A HARMONIA DO DESENVOLVIMENTO. A PRÓXIMA INSCRITA,  
133 LENITA, RELATA QUE FAZEM DEZ ANOS QUE HÁ UM LOTEAMENTO NO BAIRRO SÃO  
134 JANUÁRIO E O PROBLEMA NÃO FOI RESOLVIDO. RELATA LENITA QUE NÃO HÁ ÁREA  
135 INSTITUCIONAL, E A ÁREA VERDE ESTÁ TOMADA COM CAPIM. LENITA PEDE QUE  
136 ESTAS ÁREAS TENHAM UM DESTINO. FELIPE RESPONDE QUE É SEGUIDO A  
137 LEGISLAÇÃO NA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO, INCLUSIVE COM A DOAÇÃO PARA  
138 O MUNICÍPIO DE ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL. QUANTO ÀS ÁREAS VERDES  
139 SEM ESTRUTURAÇÃO, FELIPE AFIRMA QUE SERÁ FEITO UM PLANEJAMENTO PARA  
140 REVITALIZAÇÃO DESTES LOCAIS. FELIPE TAMBÉM COMENTA QUE PODE HAVER  
141 PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS PARA EXECUÇÃO E REVITALIZAÇÃO DESTES  
142 ESPAÇOS. LENITA EM RÉPLICA ARGUMENTA SOBRE GRANDE ÁREA VERDE E NÃO TEM  
143 ÁREA INSTITUCIONAL, A COMUNIDADE QUER CONSTRUIR UMA PRAÇA E COMO SE FAZ  
144 PARA TAL? JÁ SE PASSARAM MUITOS ANOS DA CONSTRUÇÃO DO LOTEAMENTO E  
145 AINDA SEM RESPOSTA. FELIPE, EM TRÉPLICA, RESPONDE QUE UMA VEZ CONSTANTE  
146 NA MATRÍCULA COMO ÁREA VERDE, SERÁ SEMPRE ÁREA VERDE. VÂNIO  
147 COMPLEMENTA QUE A ÁREA VERDE NÃO PODE PERDER O OBJETO E QUE HÁ VÁRIOS  
148 MEIOS DE SE ESTRUTURAR A ÁREA VERDE PARA BEM ESTAR DA POPULAÇÃO. NÃO

149 HAVENDO MAIS INSCRITOS. VÂNIO CONVIDA OS PRESENTES PARA A SÉTIMA  
150 AUDIÊNCIA PÚBLICA, A OCORRER NA COMUNIDADE DE SÃO JOSÉ, COM O TEMA  
151 PARCELAMENTO DO SOLO. VÂNIO AINDA EXPLICA QUE APÓS AS TRÊS AUDIÊNCIAS  
152 SOBRE O TEMA, SERÁ DISCUTIDO EM REUNIÃO DO CONSELHO DO MUNICÍPIO E APÓS,  
153 ENVIADO À CÂMARA DE VEREADORES PARA DISCUSSÃO E DELIBERAÇÃO. NÃO  
154 HAVENDO MAIS NADA A TRATAR, O SR. VÂNIO AGRADECE A PRESENÇA DE TODOS OS  
155 PRESENTES, E DECLARA ENCERRADA A REUNIÃO ÀS 20H55MIN. E EU BIANCA MENDES  
156 SANTOS LAVRO A PRESENTE ATA QUE SUBSCREVO E ASSINO.