

CÂMARA MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

**COMISSÕES PERMANENTES DE: LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO,
FINANÇAS, ORÇAMENTO E CONTAS E OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E URBANO**

PARECER Nº 10 /2026

Ao Projeto de Lei 003/2026

Relator: Vereador Jader Gabriel Ioris

Da Análise e da fundamentação:

Está em apreciação conjunta nestas comissões projeto de autoria do prefeito e dispõe sobre a aprovação do Loteamento Costa, com área de 90.625,78m² (Noventa mil, seiscentos e vinte e cinco, vírgula setenta e oito metros quadrados).

Segundo se infere do Projeto, o autor assegura que a equipe técnica do executivo municipal entende que o empreendimento está apto a ser aprovado, pois foi cumpridor das exigências previstas no Plano Diretor Participativo, na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, bem como na Lei Estadual nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, que dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo e nas novas modalidades urbanísticas no Estado de Santa Catarina.

O Loteamento em estudo é de propriedade das pessoas jurídicas LMC Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 49.537.919/0001-08, Edu Antonio Borges Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 14.310.028/0001-30 e A C Fergutz Empreendimentos Imobiliários inscrita no CNPJ sob o nº 46.895.266/0001-30, situado no na Zona Urbana de Ocupação ZUOP-5 (Costa Sul), composta por parte dos lotes rurais nº 03, 04, 05 e 06 e Gleba "A", conforme certidão de inteiro teor da matrícula de nº 20.777, do Ofício de registro de Imóveis de São Lourenço do Oeste – SC.

Destacamos que o empreendimento possui:

- I - número de lotes: 152 unidades;
- II - número de quadras: 10 unidades;
- III - área de equipamento urbano: 1.910,43 m² (um mil, novecentos e dez metros e quarenta e três centímetros quadrados), correspondendo a 2,11% da área total;
- IV - área verde de lazer: 1.437,00 m² (um mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados), correspondendo a 1,59% da área total;
- V - área verde IMA: 6.143,68 m² (seis mil, cento e quarenta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados), correspondendo a 6,78% da área total;
- VI - área total de ruas: 25.558,27 m² (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e oito metros e vinte e sete centímetros quadrados), correspondendo a 28,20% da área total;



CÂMARA MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

VII - área de APP: 7.921,52 m² (sete mil, novecentos e vinte e um metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), correspondendo a 8,74% da área total;

VIII - área de quadras: 47.654,87 m² (quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e quatro metros e oitenta e sete centímetros quadrados), correspondendo a 52,58% da área total;

IX - área total a urbanizar: 90.625,78 m² (noventa mil, seiscentos e vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros quadrados), correspondendo a 100% da área total.

Ainda, a legislação trata da caução real, correspondente a 120% do valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos em conformidade com o art. 271 do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar n° 146/2012. A caução real se dará mediante hipoteca, incidindo sobre 15 (quinze) lotes, conforme indicado no art. 2° do projeto de lei, constando os referidos lotes no parágrafo único.

Trata também a lei sobre a obrigatoriedade de o loteador transferir as áreas de uso público para o Município, conforme disposição do art. 221 do Plano Diretor, sendo as áreas:

I - área institucional, destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários: 1.910,43 m² (um mil, novecentos e dez metros e quarenta e três centímetros quadrados), correspondendo a 2,11% da área total;

II - área verde de lazer: 1.437,00 m² (um mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados), correspondendo a 1,59% da área total;

III - área verde IMA: 6.143,68 m² (seis mil, cento e quarenta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados), correspondendo a 6,78% da área total;

IV - área total de ruas: 25.558,27 m² (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e oito metros e vinte e sete centímetros quadrados), correspondendo a 28,20% da área total;

V - área de APP: 7.921,52 m² (sete mil, novecentos e vinte e um metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), correspondendo a 8,74% da área total.

Foi realizada visita *in loco* na data de 03 de março de 2026, com a finalidade de conhecer o empreendimento e analisar o pretendido com o informado em anexo a este projeto, sendo a matrícula atualizada do imóvel, termo de compromisso de execução de infraestrutura, licença ambiental, memoriais descritivos, mapas, projetos, anotações de responsabilidade técnica e outros. Sobre os valores de referência informados, temos o que trata o plano diretor:



CÂMARA MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE - SANTA CATARINA

Art. 223 No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:

I - Nos parcelamentos situados nas Zonas Urbanas de Ocupação Prioritária, Zonas Especiais, Zonas Comerciais e de Serviços, Zonas Industriais e Micro-Industriais e Zonas de Qualificação Urbanística as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada.

II - Com relação a área verde, a mesma deverá atender à legislação ambiental estadual correspondente.

III - As áreas verdes de lazer terão uma percentagem mínima de 3% (três por cento) da área de lotes resultante para áreas loteadas acima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

IV - As áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários terão uma percentagem mínima de 4% (quatro por cento) da área de lotes resultante para áreas loteadas acima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Da conclusão:

Diante do exposto, do ponto de vista da legalidade e constitucionalidade, bem como da análise orçamentária e financeira não encontramos óbices. No mérito e no que tange às obras, nesse momento não se vislumbra impedimentos, cabendo a fiscalização posterior da execução dos serviços, tanto por esta Casa quanto pelo Executivo. Desse modo, manifestamo-nos pelo parecer favorável.

Sala das Comissões, 08 de março de 2026.

Comissão de Legislação, Justiça e Redação:


Altair Borges
Presidente

FAVORÁVEL
voto


Jader Gabriel Ioris
Vice-presidente e
relator

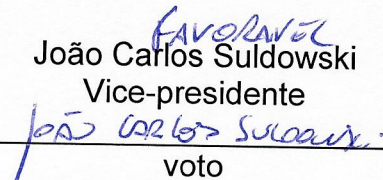

Mauro Cesar Michelon
Membro

FAVORÁVEL
voto

Comissão de Finanças, Orçamento e Contas:


Jader Gabriel Ioris
Presidente

FAVORÁVEL
voto

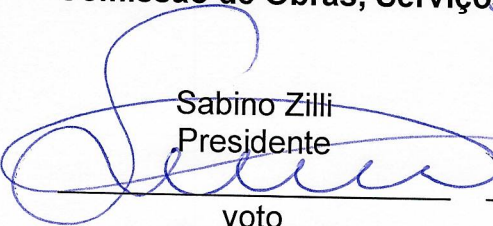

João Carlos Suldowski
Vice-presidente

FAVORÁVEL
voto


Julcemir Bombassaro
Membro

FAVORÁVEL
voto

Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbano:


Sabino Zilli
Presidente

FAVORÁVEL
voto

César Piran
Vice-presidente

voto


Edson Ferrari
Membro

FAVORÁVEL
voto