

1 **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU**

2
3 **ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA 2022 – 22/06/2022**

4
5 Ao vigésimo segundo dia do mês de junho de dois mil e vinte e dois, no município de
6 Gaspar – SC, em reunião realizada de forma presencial, às 15h15min, realizou-se a segunda
7 Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de 2022 –
8 CMDU. Estavam presentes: *Karine Marques de Souza* – Secretária Executiva do Conselho,
9 *Carlos Francisco Bornhausen* – Secretaria de Planejamento Territorial, *Rodrigo Zanluca* –
10 SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS, *Maico Rodrigo Ebertz* –
11 Superintendência de Trânsito – DITRAN, *Délgio Roncaglio* – Secretaria de
12 Desenvolvimento e Renda, *Wilson Luis Lenfers* – Superintendência de Gestão
13 Compartilhada – GECOM, *Jefferson Schramm* – CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS
14 – CDL, *Rodrigo José Cardoso* – ASSOCIAÇÃO DAS MICRO E PEQUENAS
15 EMPRESAS DE GASPAR – AMPE, *Felipe Testoni* – CONSELHO DE ARQUITETURA
16 E URBANISMO – CAU/SC, *Valmor Beduschi Junior* – Ordem dos Advogados do Brasil –
17 OAB/SC, *Dionísio da Silva* – SINDICATO DA HABITAÇÃO BLUMENAU E REGIÃO
18 – SECOVI, *Rodrigo Schramm* – Sindicato da Industria de Construção Civil de Blumenau –
19 SINDUSCON, *Arnaldo Bernardo* – Associação de Moradores da Margem Esquerda. Antes
20 de iniciar os trabalhos, o conselheiro Carlos Francisco Bornhausen, Superintendente de
21 Planejamento Territorial e representante da Secretaria de Planejamento Territorial no
22 CMDU explica que o Presidente do Conselho não pode participar da reunião devido a um
23 compromisso, o mesmo dá as boas-vindas aos conselheiros e coloca em aprovação a pauta
24 do dia 22/06/2022. Aprovada a pauta, dão se início aos trabalhos de deliberação dos
25 assuntos expostos. **ITEM 01 – Alterações no texto do Artigo 46-A – Lei 70/2016 –**
26 **Parcelamento do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** A Secretária
27 Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, inicia a apresentação referente ao
28 Projeto de Lei Complementar nº 03/2022, onde no Art. 1ª informa que será feita a 2º
29 Mensagem Substitutiva Geral referente a este de Projeto de Lei que altera a Lei
30 Complementar nº 70 de 22 de Setembro de 2016, conforme solicitação da OAB. A inserção
31 dos 46-A, 46-B e 46-C da Lei Complementar nº 70 de 22 de Setembro de 2016, foi
32 aprovada na 1ª Reunião Ordinária do CMDU e na 2ª Reunião Ordinária do CMDU,
33 realizada em 09/02/2022 e 16/03/2022 respectivamente, porém, após análise da OAB, a
34 mesma solicitou a alteração no texto do 46-A através da 2ª Mensagem Substitutiva Geral ao
35 Projeto de Lei Complementar nº 03/2022.3. Sendo que inicialmente o texto apresentava a
36 seguinte redação “*Art. 46-A – Considera-se estremação a demarcação, divisão ou*
37 *separação de imóveis urbanos em condomínio de fato, no qual os condomínios já*
38 *ocupam uma gleba delimitada, dentro de uma área maior, com fração ideal fisicamente*
39 *delimitada, extinguindo total ou parcialmente o condomínio existente.*” Passando agora a
40 apresentar a seguinte redação no Art. 46-A: “*Considera-se estremação a demarcação,*
41 *divisão ou separação de imóveis urbanos e rurais em condomínio de fato, no qual os*
42 *condôminos já ocupam uma gleba delimitada, dentro de uma área maior, com fração*
43 *ideal fisicamente delimitada, extinguindo total ou parcialmente o condomínio existente.*”
44 Como sugestão de alteração, o conselheiro Valmor Beduschi Júnior sugeriu a alteração da
45 palavra condomínio para condômino no presente Artigo. A Secretária Executiva do
46 Conselho, Karine Marques de Souza, explica que a justificativa utilizada pela OAB com
47 relação a esta presente sugestão foi que, de acordo com o Art. 712-A do Código de Normas

48 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina permite a estremação de imóveis
49 urbanos e rurais. Coloca-se em votação e a proposta é aprovada.

50 **ITEM 02 – Alterações no texto do Artigo 46-B, inciso I – Lei 70/2016 – Parcelamento**
51 **do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Na sequência foi apresentado o
52 próximo assunto, referente às alterações no Art. 46-B – Lei 70/2016 – Parcelamento do
53 Solo, conforme solicitação da OAB. A alteração dos Art. 46, 46-A, 46-B e 46-C – Lei
54 70/2016 foram aprovadas na 1ª Reunião Ordinária do CMDU, realizada em 09/02/2022,
55 porém, após verificação, solicitou-se a alteração no texto do inciso IV e § 1º do Art. 46-C, e
56 após esta alteração ser aprovada em reunião Ordinária do CMDU realizada em 08/06/2022,
57 a OAB sugeriu alterações nos artigos citados sendo que inicialmente o texto, da 1ª
58 Mensagem Substitutiva Geral ao Projeto de Lei Complementar 03/2022.3, apresentava a
59 seguinte redação: “*Art. 46-B – Os interessados no procedimento de estremação de imóveis*
60 *em condomínio de fato, deverão solicitar junto a Prefeitura Municipal de Gaspar o*
61 *pedido específico para tal finalidade, aplicando-se a estremação, no que couber, as*
62 *disposições urbanísticas, critérios de projeto e documentações exigidas por esta Lei no*
63 *procedimento de desmembramento, além dos seguintes documentos: I – Mapa de*
64 *localização do levantamento topográfico, contando as medidas perimetrais da área total*
65 *da gleba, com seus respectivos confrontantes, delimitação da parcela objeto de*
66 *estremação com a indicação e qualificação dos confrontantes estremantes e coordenadas*
67 *georreferenciadas de todos os vértices definidores de seus limites e da área da matrícula*
68 *do imóvel.*”, passando agora a apresentar a seguinte redação no Art. 46-B, inciso I: “*Mapa*
69 *de localização do levantamento topográfico, constando as medidas perimetrais, com seus*
70 *respectivos confrontantes, delimitação da parcela objeto de estremação com a indicação*
71 *e qualificação dos confrontantes estremantes e coordenadas georreferenciadas de todos*
72 *os vértices definidores de seus limites.*”. A justificativa da OAB para esta sugestão de
73 alteração no inciso I, é de que, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de
74 Santa Catarina dispensa a apuração da área total da matrícula, exigindo tão somente a
75 apuração da área a ser estremada. Coloca-se em votação e a proposta é aprovada.

76 **ITEM 03 – Alterações no texto do Artigo 46-B, inciso II, §1º – Lei 70/2016 –**
77 **Parcelamento do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Seguindo a
78 apresentação, a Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, comenta a
79 seguinte redação que se apresentava: “*II – Memorial descritivo da parcela do imóvel*
80 *objeto de estremação. §1º O mapa de localização deverá conter a indicação da área total*
81 *da fração a ser estremada.*”, passando agora a apresentar a seguinte redação no Art. 46-B,
82 inciso II, §1º: “*O mapa de localização deverá conter a indicação da área total da fração a*
83 *ser estremada.*”. A justificativa da OAB para esta sugestão de alteração no inciso I, é de
84 que, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina dispensa a
85 apuração da área total da matrícula, exigindo tão somente a apuração da área a ser
86 estremada. A proposta é colocada em votação e após debate, é aprovada pelos conselheiros.

87 **ITEM 04 – Alterações no texto do Artigo 46-B, inciso II, §2º – Lei 70/2016 –**
88 **Parcelamento do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Seguindo, a
89 Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, comenta a seguinte redação
90 que estava vigente: “*Não será exigida a anuência dos demais coproprietários do imóvel*
91 *para fins de requerimento de estremação, ressalvados os confrontantes.*”, passando agora
92 a apresentar a seguinte redação no Art. 46-B, inciso II, §2º: “*Não será exigida a anuência*
93 *dos demais coproprietários do imóvel para fins de requerimento de estremação,*
94 *ressalvados os confrontantes da área objeto da estremação.*”. A justificativa da OAB para

95 esta sugestão de alteração no inciso I, é de que, o Código de Normas da Corregedoria-Geral
96 da Justiça de Santa Catarina dispensa a apuração da área total da matrícula, exigindo tão
97 somente a apuração da área a ser estremada. A proposta é colocada em votação e após
98 debate, é aprovada pelos conselheiros. **ITEM 05 – Alterações no texto do Artigo 46-B,
99 inciso II, §5º – Lei 70/2016 – Parcelamento do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO
100 DA OAB):** Na sequência, foi apresentado foi apresentado as alterações sugeridas no §5º,
101 onde a Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, informou que os
102 parágrafos §3º e §4º permanecem com a mesma redação da 1ª Mensagem Substitutiva
103 Geral do Projeto de Lei Complementar nº 03/2022.3, respectivamente: “§3º *É*
104 *desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área*
105 *remanescente.*”, “§4º *Não há obrigatoriedade de coincidência entre a área indicada na*
106 *planta e no memorial descritivo do projeto de estremação com a fração ideal, registrada*
107 *na matrícula originária.*”. Logo, prosseguiu-se com a apresentação do §5º bem como suas
108 alterações sugeridas pela OAB. Sendo que, o §5º apresentava a seguinte redação: “*A*
109 *parcela do objeto de estremação deverá estar registrada em nome do requerente.*”,
110 passando agora a apresentar a seguinte redação no Art. 46-B, inciso II, §5º: “*Será admitida*
111 *a estremação de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados para registro,*
112 *concomitantemente, o título aquisitivo e a escritura pública de estremação, adotando-se*
113 *no que couber, a previsão do artigo 213, §13º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de*
114 *1973.*”. A justificativa da OAB para essa sugestão de alteração, é que o Código de Normas
115 da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina admite a estremação de fração ideal não
116 registrada no nome do requerente, situação que não é incomum de acontecer, tais como, por
117 exemplo, partilhas em inventário, divórcio, escritura de compra e venda de fração ideal não
118 registrada, dentre outros títulos aquisitivos que envolvam fração ideal. Essa sugestão já está
119 positivada no Art. 712-C do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa
120 Catarina. A Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, ainda leu os
121 parágrafos do Art. 712-C, onde confirma-se a sugestão: “*O Oficial admitirá a estremação*
122 *de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados para registro,*
123 *concomitantemente, o título aquisitivo e a escritura pública de estremação, adotando-se,*
124 *no que couber, a previsão do artigo 213, § 13º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de*
125 *1973. §1º No caso de falecimento do proprietário, comparecerá em seu lugar o*
126 *inventariante. §2º Nesses casos, não se aplica a vedação do art. 713 deste Código de*
127 *Normas.*”. A proposta é colocada em votação e após debate, é aprovada pelos conselheiros.
128 **ITEM 06 – Alterações no texto do Artigo 46-C, inciso I – Lei 70/2016 – Parcelamento**
129 **do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Em seguida, foi apresentada a
130 alteração solicitada pela OAB no Art. 46-C, inciso I, onde possuía a seguinte redação:
131 “*Seja possível realizar o parcelamento regular do solo*”, passando agora a apresentar a
132 seguinte redação: “*resulte em parcelas com área e testada inferiores ao permitido no*
133 *Plano Diretor;*”. A proposta é colocada em votação e é aprovada pelos conselheiros.
134 **ITEM 07 – Alterações no texto do Artigo 46-C, inciso II – Lei 70/2016 – Parcelamento**
135 **do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Em sequência, foi apresentada a
136 alteração do Art. 46-C, inciso II, onde o mesmo apresentava a seguinte redação perante a 1ª
137 Mensagem Substitutiva Geral ao Projeto de Lei Complementar nº 03/2022.3: “*resulte em*
138 *parcelas com área e testada inferiores ao permitido no Plano Diretor*”, passando agora a
139 apresentar a seguinte redação: “*a parcela objeto de estremação sem acesso à via de*
140 *circulação pública existente e oficial;*”. A proposta é colocada em votação e é aprovada
141 pelos conselheiros. **ITEM 08 – Alterações no texto do Artigo 46-C, inciso III – Lei**

142 **70/2016 – Parcelamento do Solo - (SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO DA OAB):** Em
143 seguida, foi apresentada a alteração sugerida pela OAB com relação ao Art. 46-C, inciso
144 III, onde o mesmo apresentava a seguinte redação: *“a parcela objeto de estremação que*
145 *não esteja totalmente inserida no perímetro urbano;”*, passando agora a apresentar a
146 seguinte redação: *“a parcela objeto de estremação sem acesso a infraestrutura essencial.*
147 A Secretária Executiva do Conselho, Karine Marques de Souza, comenta que os incisos IV
148 e V permanecem com a mesma redação da 1ª Mensagem Substitutiva Geral ao Projeto de
149 Lei Complementar, nº 03/2022.3, onde apresentam as seguintes redações respectivamente:
150 *“a parcela objeto de estremação sem acesso à via de circulação pública existente e*
151 *oficial;”*, *“a parcela objeto de estremação sem acesso a infraestrutura essencial.”*. A
152 proposta é colocada em votação e após debate, é aprovada pelos conselheiros.

153 **CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

154 Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a reunião, sendo a ata lavrada por mim,
155 Karine Marques de Souza, Secretária Executiva do Conselho Municipal de
156 Desenvolvimento Urbano - CMDU lida e aprovada pelos ilustres conselheiros.

157
158 Karine Marques de Souza _____
159 Carlos Francisco Bornhausen _____
160 Rodrigo José Cardoso _____
161 Valmor Beduschi Junior _____
162 Maico Rodrigo Ebertz _____
163 Délgio Roncaglio _____
164 Wilson Luis Lenfers _____
165 Rodrigo Zanluca _____
166 Jefferson Schramm _____
167 Felipe Testoni _____
168 Dionísio da Silva _____
169 Rodrigo Schram _____
170 Arnaldo Bernardo _____