



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
**GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER**



**RELATÓRIO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA – CRIAÇÃO DE  
LEGISLAÇÃO PARA IMPLEMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE  
LOTES E DE CASAS**

Na audiência pública realizada em 30 de agosto de 2023, realizada na Câmara de Vereadores de Itajaí, reuniram-se o vereador Marcelo Werner, representante da Câmara de Vereadores de Itajaí, a Sra. Katiane Lapa da Silva, representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Sr. Felipe Probst Werner, representante do SINDUSCON, Sr. Marcelo Mauri da Cunha, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, Sr. Cleverson Felipe, representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC, Sr. Lucas Paes Koch, representante do 1º Registro de Imóveis de Itajaí/SC, Sr. Fernando Sens de Oliveira, representante do 2º Registro de Imóveis de Itajaí/SC, Sr. João Paulo Kowalsky, representante da Associação Comercial e Empresarial de Itajaí – ACEI e Sra. Mireli Wisbeck, representante da OAB, subseção de Itajaí, para discutir a criação de legislação específica para implantação de condomínios de lotes e de casas no Município de Itajaí. Após a composição da mesa, o vereador Marcelo Werner declarou aberta a audiência pública e deu início aos trabalhos cumprimentando todos os integrantes da mesa e ao público, bem como discorreu sobre a importância que o tema da audiência pública possui para o Município de Itajaí. Após fez algumas considerações de como seriam os encaminhamentos da audiência, tais como tempo de fala, abertura para questionamentos públicos, tempo de resposta, réplica e tréplica e as considerações finais de cada membro. Após a fala do vereador Marcelo Werner, a palavra foi passada a Sra. Katiane Lapa da Silva, representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, pelo período de 15 minutos, a qual, após cumprimentar os membros da mesa e a todos os participantes da audiência pública, parabenizou a realização desta audiência pública e apresentou minuta de projeto de lei versando sobre o tema em debate, a qual foi disponibilizada ao público presente e membros da mesa. A Sra. Katiane realizou alguns esclarecimentos sobre o que se trata os condomínios de lotes e de casas. Informou que a minuta estava sendo elaborada algum tempo, que já está sendo discutida pelo Conselho Municipal de Gestão e Desenvolvimento Territorial, o qual apresentou algumas sugestões e esclareceu os próximos passos para que a minuta se torne um Projeto de Lei e seja encaminhado à Câmara de Vereadores para análise e votação. Informou que, em razão de Lei Estadual, faz-se necessária a criação de legislação específica para possibilitar a aprovação dos condomínios de lotes e de casas. Tratou sobre vários assuntos e explicitou algumas propostas trazidas na minuta de projeto de lei, especificamente a segurança dos

Câmara de Vereadores de Itajaí - Av. Vereador Abrahão João Francisco (Contorno Sul), 3825 –  
Ressacada, Itajaí.

**Gabinete 205**

Telefone: (47) 3344 -7177



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER



condôminos. Por fim, informou que os condomínios de lotes e casas auxiliam o Município para retirar o passivo do Município, tais como vias, drenagens e calçadas. Encerrada a fala, a palavra foi passada ao Sr. Felipe Probst Werner, representante do SINDUSCON, pelo período de 15 minutos, o qual, após cumprimentar os membros da mesa e os espectadores, abordou sobre as legislações que versam sobre os condomínios de lotes e de casa, indicando que, até o ano de 2017, apenas duas legislações tratavam sobre o tema, sendo ela a Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6766/1979), que não trazia item versando sobre a entrega de áreas comuns em loteamentos e a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4591/1964) que é o oposto a Lei do Parcelamento do Solo. Dessa forma, destaca que a Lei de condomínios de lotes e casa vem para resolver vários problemas. Informou que, no ano de 2017, o Brasil editou lei permitindo a criação de condomínios de lotes e casas, deixando aos Município a competência para regular atendendo o interesse local. Em seguida, a palavra foi passada ao Sr. João Paulo Kowalsky, representante da Associação Comercial e Empresarial de Itajaí – ACEI, pelo período de 05 minutos. Após cumprimentar os membros da mesa e os presentes, ressaltou a importância do tema, especialmente pelo resultado do último censo do IBGE e abordou sobre a importância da legislação tratando e regulamentando a implementação dos condomínios de lotes e de casas. Feitas as considerações do Sr. João Paulo Kowalsky, a palavra foi passada a Sra. Mireli Wisbeck, representante da OAB, subseção de Itajaí, pelo tempo de 05 minutos. Após cumprimentar os membros da mesa e os presentes e agradecer o convite, informou que será realizada uma análise mais minuciosa sobre a minuta de projeto de lei sobre a implementação de condomínios de lotes e de casas. Asseverou sobre a importância e urgência que a criação de lei versando sobre o tema em debate tem para o Município. Apresentou as dificuldades que a ausência de legislação apresenta para a efetivação dos condomínios de lotes e de casas. Em seguida, a palavra foi passada ao Sr. Lucas Paes Koch, representante do 1º Registro de Imóveis de Itajaí/SC, pelo tempo de 05 minutos. Assim como os demais membros da mesa que fizeram suas falas, o Sr. Lucas cumprimentou os membros da mesa e os presentes e colocou a sua preocupação, quando assumiu o 1º Registro de Imóveis, em 2017, pois haviam projetos aportando ali sobre os condomínios de lotes e a legislação do Município estava silente sobre o tema. Informou a dificuldade que era de aceitar o registro dos condomínios de lotes. Expôs que o condomínio de lotes irá fomentar a economia local e sugeriu atenção a minuta de projeto de lei, a fim de que ele trate sobre os condomínios já existentes e evite novas problemáticas. Em seguida, a palavra foi passada ao Sr. Fernando Sens de Oliveira, representante do 2º Registro de Imóveis de Itajaí/SC, pelo tempo de 05 minutos. O Sr. Fernando, assim como o Sr. Lucas, também expôs a sua preocupação quando assumiu o 2º Registro de Imóveis. Ressaltou que somente com o advento da Lei de Regularização Fundiária, no ano de 2017, que os condomínio de lotes e de casas passaram a ser previstos na legislação e trouxe



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER



esclarecimentos sobre o assunto, especialmente ao fato de que foi a Lei Estadual, publicada em 2018, que determinou que os Municípios deveriam criar legislação específica sobre o tema em debate. Encerrada a fala do Sr. Fernando, a palavra foi passada ao Sr. Marcelo Mauri da Cunha, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, pelo prazo de 05 minutos. O Sr. Marcelo cumprimentou os membros da mesa e o público presente e abordou sobre a importância do tema, que participou da criação de legislação sobre o mesmo tema no Município de Barra Velha/SC, em 2017 e se colocou a disposição para contribuir com o que for necessário. Por fim, apresentou os seguintes temas para que a lei trate, são eles: as situações consolidadas, condomínio em área rural, responsabilidade pelo tratamento de esgoto, exigência de projetos elaborados por profissionais habilitados, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e licenciamento ambiental. Encerrando o primeiro momento da audiência, a palavra foi passada ao Sr. Cleberson Felipe, representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI/SC, pelo tempo de 05 minutos. Após cumprimentar os membros da mesa e o público presente, o Sr. Cleberson Felipe trouxe alguns esclarecimentos sobre a Lei das Incorporações, justificando a importância sobre o tema em debate. Encerrada a fala dos membros da mesa, o vereador Marcelo Werner, Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí consignou que a Procuradoria-Geral do Município de Itajaí declinou do convite para participar da presente audiência pública, sob fundamento de que não seria o momento de participação. O vereador Marcelo Werner informou que não corrobora com tal argumento e que entende que a participação da Procuradoria-Geral é de suma importância e o momento é adequado para manifestação. Diante disso, solicitou que a Secretaria da Câmara de Vereadores de Itajaí alguns encaminhamentos. Por fim, informou o recebimento de minuta de projeto de lei e solicitou que essa informação conste no relatório final desta sessão. Feitas essas considerações pelo vereador Marcelo Werner, foi aberto espaço ao público que, querendo, efetuasse seus questionamentos e/ou apontamentos sobre tema aos membros da mesa e participe do debate. Nesse momento, foi esclarecido, também, a forma como se daria os questionamentos e respostas. Após aberta a palavra ao público presente o Vereador Marcelo Werner pediu a palavra para fazer um questionamento a Sra. Katiane Lapa da Silva, questionou se o referido Projeto de Lei sobre a regularização dos condomínios e lotes deveria ou não vir para votação em conjunto com o Plano Diretor. A Sra Katiane Lapa da Silva respondeu que o entendimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação é de que haja a lei específica que trate da matéria, informou que a minuta que foi apresentada na audiência foi encaminhada à procuradoria do poder executivo e que a minuta do projeto está tramitando no conselho municipal CMGDT, para que depois retorne a procuradoria para os ajustes finais e somente após este processo venha para a Câmara de Vereadores de Itajaí para votação. Após a explanação, o vereador Marcelo Werner abriu a palavra para a próxima pessoa, o Sr. Samuel, que



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER



é acadêmico de engenharia ambiental na Univali, fez um questionamento, informou que possui dúvidas em relação a minuta do projeto de lei, em específico sobre a taxa de ocupação, ele gostaria de saber se é o Plano Diretor que irá definir essa taxa ou seria a lei específica, também questionou sobre as áreas verdes, se terá previsão na lei dos condomínios e lotes. Em resposta a Sra. Katiane Lapa da Silva, informou que a minuta poderá ser alterada e que as contribuições são importantes para o aprimoramento da lei, informou que na questão do condomínio de lotes as ruas que estarão inseridas serão públicas e não do condomínio, as áreas verdes ficarão dentro do condomínio e será na modalidade privada, sobre a arborização será definida pelo condomínio, informou que o lote mínimo seria 150 m<sup>2</sup> no perímetro urbano e máximo 500 m<sup>2</sup> fora do perímetro urbano. A taxa de ocupação seria em até 80%. Após isso, um sr. que não se identificou pediu a palavra e pediu para constar que a partir da data de 30 de agosto de 2023 Itajaí entra em outra fase, tendo em vista a vontade dos componentes da mesa em regulamentar os condomínios de lotes em Itajaí, parabenizou a iniciativa dos componentes da mesa em fazer esse trabalho e solicitou que sua fala fosse consignada em ata. O Sr. Sr. Felipe Probst Werner, pontou ainda que com a regulamentação os serviços chegam e serão entregues com melhor qualidade, sendo que o condomínio tornar-se-á responsável pela organização do lixo a exemplo, bem como demais situações. Os Srs. Mireli Wisbeck e João Paulo Kowalsky, ainda completaram que as regulamentações dos condomínios de lotes só trazem benefícios para o município, visto sua forma de organização diante de um todo. Após as explicações o Sr. Wesley pediu a palavra para fazer um comentário, dizendo que o município tem grande responsabilidade no que tange aos condomínios de lotes, não sendo em seu entendimento tudo de responsabilidade do condomínio, questionou ainda por qual motivo a questão não está sendo discutida dentro do Plano Diretor. A Sra. Katiane Lapa da Silva em resposta enfatizou que a lei dos condomínios de lotes é específica, defendeu que não há como definir todos os temas dentro do Plano Diretor, e diante da especificidade da matéria é necessário que haja lei apartada tratando do assunto, a Sra. Mireli Wisbeck, pediu a palavra e completou que a minuta do Projeto de Lei em questão precisa respeitar lei municipal, lei estadual e lei federal, sendo assim estar em consonância com o que o Plano Diretor da cidade irá adotar como regra. Pontuou ainda a importância de tratar o assunto em conjunto com o Plano Diretor, mesmo sendo uma construção em separado no que tange a minuta de Projeto de Lei. O Sr Wesley em resposta mostrou indignação em relação a regulamentação de metragem dos muros em até 1,20, alegando que isso não garantirá a privacidade dos moradores. O Sr. João Paulo Kowalsky, pediu a palavra e sustentou que na realidade do município atualmente diante da complexidade do tema é necessária lei em específico. Aberta a palavra o Sr. Vitor Silvestre solicitou tempo para fazer seus apontamentos sobre o impacto de vizinhança, segundo ele o parágrafo que trata do assunto não ficou bem claro, sendo necessária maior objetividade e clareza sobre a referida temática para assegurar a segurança jurídica.

Câmara de Vereadores de Itajaí - Av. Vereador Abrahão João Francisco (Contorno Sul), 3825 –  
Ressacada, Itajaí.

**Gabinete 205**

Telefone: (47) 3344 -7177



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER



Pontuou ainda que a exigência de licenciamento ambiental dentro dessa lei aumenta ainda mais a insegurança jurídica do investidor. O Vereador Marcelo Werner se colocou a disposição para acolher os apontamentos e construir junto a minuta que está em momento de aprimoramento, bem como pontuou que será realizada nova audiência pública quando o Projeto de Lei estiver pronto. A Sra. Katiane Lapa da Silva, frisou que já há regulamentação sobre o impacto de vizinhança, sendo assim, o entendimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação é de que não há necessidade de especificar esse ponto dentro da legislação que trata sobre os condomínios de lotes. Após o Sr. James que é advogado pediu a palavra para questionamento, ele pontuou que o condomínio não é um lugar a parte do município, e que sim, utiliza dos serviços públicos e precisa estar em consonância com o que rege o plano diretor da cidade, pontuou ainda que não orienta metragem de muros em 1,20 m<sup>2</sup>, pois isso não garante privacidade e segurança. O vereador Marcelo abriu a palavra para a próxima pessoa, sendo o Sr. Júlio o próximo a fazer seus apontamentos, representando a empresa Liberty Loteadora, parabenizou os presentes pela audiência pública, sendo um tema ao seu ver de grande relevância para a cidade. Pontuou que está insatisfeito com a demora das licenças ambientais, sendo empreendedor na cidade, relatou que já pensou em retirar seus investimentos da cidade diante da burocracia e falta de regulamentação. O vereador Marcelo Werner agradeceu a fala e pontuou que sua preocupação é resolver a questão e dar celeridade ao processo de entrega da minuta do Projeto de Lei, pontuou que a única representante do executivo presente era a Sra. Katiane Lapa da Silva. Após o Sr. Antonio, representando a empresa Infraeco Urbanismo, pontuou que a exigência de área verde em 10% é prejudicial e que o ideal seria 5% conforme já existe em legislação específica sobre parcelamento de solo, pontuou ainda sobre a constitucionalidade do lote individual ser doado pelo município. Em relação ao ponto destacado pelo Sr. Antonio a Sra. Katiane Lapa da Silva informou que a área verde não será doada ao município será particular, já a parte institucional será seguido o parâmetro de 10%, ou seja, o que é definido no zoneamento será definido no condomínio. O Sr. Fernando Sens de Oliveira, pontuou que não se pode considerar o que é previsto na legislação de parcelamento de solo em relação a área institucional não deve se aplicar aos condomínios. Ao finalizar seus apontamentos o Sr. Eduardo, representando sua empresa de empreendimentos imobiliários, explanou que a audiência é de extrema importância e que a falta de legislação esta trazendo grandes prejuízos para o ramo, e pede celeridade para que a legislação venha a se tornar vigente para que mais empresários possam trazer investimentos para Itajaí, pontuou que esta preocupado que por ventura a lei entrar em vigência terá implicações aos condomínios que já tiveram seus empreendimentos aprovados, com isso a Sra. Katiane Lapa da Silva, pontuou que não haverá implicação nos projetos já aprovados, conforme consta na minuta do Projeto de Lei. O Sr. Eduardo solicitou que conste em ata o pedido de que a lei venha trazer



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**Câmara de Vereadores de Itajaí**  
GABINETE VEREADOR MARCELO WERNER



seus efeitos a partir da data de sua publicação. Após, a cerimonialista Marília registrou a presença do Sr. Dalmo Vieira Filho, representando a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação. O tempo foi aberto para perguntas, o Sr. Vitor Pestani, que relatou certa frustração em relação a demora dos licenciamentos dos lotes de condomínios no município, também pontou que em relação a área institucional, não vê razão em deixar essa área. Sobre a área de construção de 105 m<sup>2</sup> se mostrou favorável. A Sra. Katiane Lapa da Silva, pontuou que em relação as áreas institucionais a questão será revista diante dos apontamentos, sugeriu em ponderar sobre a área institucional de acordo com o tamanho do empreendimento, pontuou ainda que a procuradoria do município esta participando da construção da minuta da legislação, relatou que a procuradoria fez seus apontamentos e que esta ciente sobre os trâmites da temática. Encerrando a participação dos presentes no público da audiência pública, foi dada a palavra aos membros da mesa para suas considerações finais, a Sra. Katiane Lapa da Silva, agradeceu a iniciativa do vereador Marcelo Werner em promover a audiência pública e comprometeu-se em dar celeridade ao Projeto de Lei para enviar à Câmara. Assim, os demais membros da mesa agradeceram o convite e reforçaram que é preciso fazer um trabalho conjunto a fim de garantir a celeridade na finalização da minuta do Projeto de Lei. Encerrando a fala dos membros da mesa, o vereador Marcelo Werner fez suas considerações finais e pontuou os seguintes encaminhamentos: **1)-** Retorno do Projeto de Lei para a Câmara de Vereadores de Itajaí em até vinte dias, considerando todos as sugestões e apontamentos realizados nesta audiência pública; **2)-** A propositura de uma nova audiência público; **3)-** Que os participantes e membros da mesa possam encaminhar até sexta-feira dia primeiro de setembro de 2023, via e-mail da assessoria do vereador Marcelo Werner, sugestões em relação a minuta do Projeto de Lei que foi apresentada nesta audiência pública, para que no dia primeiro seja encaminhada esta ata e relatório final desta audiência pública à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação; **4)-** Cópia da ata da presente audiência pública será encaminhada ao Ministério Público, informando que na ausência de Projeto de Lei enviado pelo executivo, a Câmara irá protocolar e tramitar o projeto. Após os encaminhamentos o vereador Marcelo Werner agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a presente audiência pública.

**Marcelo Werner**

Vereador

Câmara de Vereadores de Itajaí - Av. Vereador Abrahão João Francisco (Contorno Sul), 3825 –  
Ressacada, Itajaí.

**Gabinete 205**

Telefone: (47) 3344 -7177