



**ATA n° 01/2024**

**SESSÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE,  
FISCALIZAÇÃO, APROVAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.**

Aos vinte e um dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro (**21/02/2024**), às 10:00h, na sala de reuniões, localizada no pavimento superior da Prefeitura de Xaxim, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Análise, Fiscalização, Aprovação e Parcelamento do Solo, nomeados pelo Decreto n° 437/2022.

**MEMBROS PRESENTES:** Estiveram presentes: DANIEL CENCI (secretário e representante da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo), LUÍS ANTONIO CIPRIANI (representante da Procuradoria do Município), JULIO BARRABAS GRASEL (Vice-Presidente e representante da Câmara de Vereadores), SEGIO JOSÉ REGINATTO (representante da Câmara de Vereadores) e AILTON MOCELLIN (representante da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo).

**ABERTURA DOS TRABALHOS:** Aberto os trabalhos pelo presidente, foi aberta a **PAUTA DA SESSÃO: 1** - Abertura dos trabalhos; **2** - Apresentação dos casos a serem analisados; **3** - Deliberação e Votação pela aprovação, ou não, dos casos apresentados; **4** - Assuntos gerais. **APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO:** Os membros deliberaram que, após a apresentação de cada caso, imediatamente seria realizada a deliberação individual e se fosse o caso, a votação.

Dando início a pauta da sessão, foi apresentado o seguinte caso para deliberação e votação: **01° Solicitante: CATARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, possuidora do CNPJ n° 27.617.080/0001-85, requer a liberação total do empreendimento Catarina I e Catarina II, ante ao cumprimento das disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Xaxim (Lei n° 4.068/2015), bem como diante do cumprimento integral das obrigações assumidas no Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, firmado com o Município em 31.10.2022, ou, alternativamente,

*Cipriani* *Cenci*



requer a liberação dos loteamentos Catarina I e Catarina II, na forma do artigo 66, inciso III, combinado com, artigo 76, § 4º, da Lei Municipal nº 4.068/2015 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Xaxim), com a manutenção dos 20% de lotes que ainda permanecem caucionados em favor do município de Xaxim, até que se resolva por completo a situação inerente a rede de água, juntamente com a CASAN, ficando registrado que é responsabilidade única e exclusiva do empreendedor (CATARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 27.617.080/0001-85) o fornecimento de água, em sistema de condomínio, previsto no § 4º do art. 76 da Lei Municipal nº 4.068/2015, isentando o município de toda e qualquer relação inerente ao fornecimento de água. Após apresentação do caso, o pedido de liberação total dos loteamentos Catarina I e Catarina II para construções foi posto em votação, o qual foi **SUSPENSO**, pelos motivos que seguem: **1)** quanto a infraestrutura: o Laudo Técnico de Vistoria, emitido após vistoria aos empreendimentos, na data de 16/02/2024, aponta algumas adequações necessárias, como correção de deficiência na drenagem pluvial, encontrada na Rua Roma, em frente à Rua Florença; ajuste da grelha de boca-de-lobo, localizada na Rua Roma, próximo à Rua Parma, a qual não está adequadamente instalada; reparo no meio-fio, na esquina das Ruas Capri e Pádua; demarcação das esquinas com marcos de concreto e demarcação total do restante dos lotes; além de os empreendimentos não estarem conectados com a rede de abastecimento de água da CASAN. **2)** referente a possibilidade de meios alternativos para o abastecimento d'água, será encaminhado o pedido ao Departamento Jurídico do Município para análise, dada a complexidade da matéria e envolver a relação de exclusividade da concessionária do serviço público. **3)** sobre a liberação da caução dos lotes oferecidos como garantia da execução das obras de infraestrutura, tendo em vista a existência de adequações necessárias, bem como a informação apresentada pela CASAN, através do ofício **OF/SRO-GOP S/Nº 19/2023**, de que,

*Cipriani* *[assinatura]* *[assinatura]* *[assinatura]*



o ponto de interligação da rede de abastecimento de água dos empreendimentos ao sistema de abastecimento de Xaxim, manter-se no reservatório R1, localizado na Rua Gilberto Lunardi, torna-se imprescindível a manutenção dos lotes caucionados. **02°**

**Solicitante: DELSO HENRIQUE DOS SANTOS**, possuidor do CPF nº763.479.909-20, requer consulta de viabilidade para desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº23.117 - terreno urbano, oriundo de parte do lote rural nº38, do O.R.I. de Xaxim-SC, com área total de 7.291,96m<sup>2</sup>, em nove novos imóveis, sendo oito lotes comercializáveis, com áreas entre 598,92m<sup>2</sup> e 908,80m<sup>2</sup>, e uma área institucional, com área de 1.093,80m<sup>2</sup>, correspondente à 15% da área total. Após apresentação do caso, o pedido de consulta de viabilidade para desmembramento foi posto em votação, o qual foi **REPROVADO**, tendo em vista que o imóvel se localiza em Zona de Interesse Industrial-ZII, onde a área mínima para novos lotes é de 1.800,00m<sup>2</sup>, e a testada mínima é de 30,00 metros. **03° Solicitante: ZANELLA TRANSPORTES E SERVIÇOS**

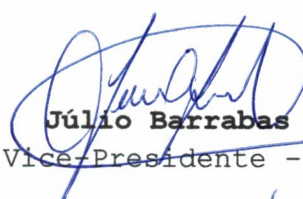
**LTDA. e UNIÃO SUL BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA**, possuidores do CNPJ nº14.923.881/0001-27 e CNPJ nº79.080.602/0004-07, respectivamente, requerem a retificação do imóvel objeto da matrícula nº11.776 - lote urbano nº17, da quadra nº61, com área de 652,44m<sup>2</sup>, e do imóvel objeto da matrícula nº13.877 - lote urbano nº20, da quadra nº61, com área de 582,11m<sup>2</sup>, ambas do O.R.I. de Xaxim-SC; o desmembramento do imóvel da matrícula nº13.877, em duas frações, sendo parte do lote 20, com área de 381,86m<sup>2</sup>, e parte do lote 20, com área de 200,25m<sup>2</sup>; e o remembramento da área de 200,25m<sup>2</sup>, desmembrada da matrícula nº13.877, ao imóvel da matrícula nº11.776, passando a formar um único imóvel, com área superficial total de 852,69m<sup>2</sup>. Após apresentação do caso, o pedido de retificação, desmembramento e remembramento foi posto em votação, o qual foi **APROVADO POR UNANIMIDADE**, conforme memorial descritivo em anexo. **ENCERRAMENTO DOS TRABALHOS**: Nada mais havendo a tratar, eu, Daniel Cenci, lavrei a presente ata, que, após lida e aprovada pelos presentes

*li p miani* *[assinatura]* *[assinatura]* *[assinatura]* *[assinatura]*



acima nominados e referenciados, foi assinada, dando-se por encerrado os trabalhos às 12h.

  
**Luis Antônio Cipriani**  
Rep. Procuradoria

  
**Júlio Barrabas Grasel**  
Vice-Presidente - Vereador

  
**Sérgio José Reginatto**  
Vereador-Membro

  
**Ailton Mocellin**  
Rep. Sec. Infraestrutura

  
**Daniel Cenci**  
Secretário - Rep. Sec. Infraestrutura

#### ANEXOS

**Anexo I - SOLICITANTE - ZANELLA TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA. e UNIÃO SUL BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA.**

#### MEMORIAL DESCRITIVO

##### MEMORIAL DESCRITIVO - RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Art. 213, inciso II da Lei Federal nº 6.015/1973

**PROPRIETÁRIO: ZANELLA TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ: 14.923.881.0001-27, com sede na Avenida Giacomo Lunardi, nº 622, apto 202 Bairro Alvorada, Xaxim -SC.

**MATRÍCULA: 11.776**

**ÁREA DA MATRÍCULA: 638,00m<sup>2</sup>**

**ÁREA ENCONTRADA: 652,44m<sup>2</sup>**

**ÁREA A MAIS: 14,44m<sup>2</sup>**



### SITUAÇÃO ATUAL

**Lote 17 da quadra 61 com área de 652,44m<sup>2</sup>, localizado no lado par da Avenida Giacomo Lunardi, distante pelo lado direito 33,28m da esquina com a Rua Dos Andradas, Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.017.753,994 m.** e **E 348.226,727 m.**, situado no limite com a Avenida Giacomo Lunardi, deste, segue com azimute de 147°54'56" e distância de 48,00 m., confrontando neste trecho com o lote 18 de Odair José Marcio (mat. 2.278), até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**; deste, segue com azimute de 238°33'36" e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote 20 da União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia (mat. 13.877), até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.017.705,496 m.** e **E 348.239,418 m.**; deste, segue com azimute de 328°24'46" e distância de 40,06 m., confrontando neste trecho com parte do lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.017.739,620 m.** e **E 348.218,435 m.**; deste, segue com azimute de 29°58'38" e distância de 16,59 m., confrontando neste trecho com Avenida Giacomo Lunardi, até o vértice **1**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

### MEMORIAL DESCRITIVO - RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Art. 213, inciso II da Lei Federal nº 6.015/1973

**PROPRIETÁRIA: UNIÃO SUL BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA,** pessoa jurídica de direito privado de fins religiosos e assistenciais, com sede na Rua João Carlos de Souza Castro, nº 562, Bairro Gabiro tuba, na cidade de Curitiba - PR, inscrita no CNPJ: 79.080.602/0004-07

**MATRÍCULA: 13.877**

**ÁREA DA MATRÍCULA: 588,00m<sup>2</sup>**

**ÁREA ENCONTRADA: 582,11m<sup>2</sup>**

**ÁREA A MENOS: 5,89m<sup>2</sup>**

### SITUAÇÃO ATUAL

**Lote 20 da quadra 61 com área de 582,11m<sup>2</sup>, localizado no lado par da Rua Dos Andradas, distante pelo lado esquerdo 63,15m da Avenida Giacomo Lunardi, Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.017.727,896 m.** e **E 348.276,056 m.**, situado no limite com a Rua dos Andradas, deste, segue com azimute de 149°36'43" e



distância de 14,00 m., confrontando neste trecho com a Rua dos Andradas, até o vértice 2, de coordenadas **N 7.017.715,819 m.** e **E 348.283,138 m.**; deste, segue com azimute de 239°37'38" e distância de 42,66 m., confrontando neste trecho com parte do lote 12 de Ademar Costa Miranda Portes (mat. 13.125), até o vértice 3, de coordenadas **N 7.017.694,250 m.** e **E 348.246,334 m.**; deste, segue com azimute de 328°24'44" e distância de 13,20 m., confrontando neste trecho com parte do lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice 4, de coordenadas **N 7.017.705,496 m.** e **E 348.239,418 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com o lote 17 de Zanella Transportes e Serviços Ltda (mat. 11.776), até o vértice 5, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 14,93 m., confrontando neste trecho com o lote 18 de Odair José Marcio (mat. 2.278), até o vértice 6, de coordenadas **N 7.017.721,114 m.** e **E 348.264,964 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 13,00 m., confrontando neste trecho com o lote 19 de Marcos Fernando Zanella (mat. 3.603), até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

#### **MEMORIAL DESCRITIVO - DESDOBRO**

**PROPRIETÁRIA: UNIÃO SUL BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA,** pessoa jurídica de direito privado de fins religiosos e assistenciais, com sede na Rua João Carlos de Souza Castro, nº 562, Bairro Gabiro tuba, na cidade de Curitiba - PR, inscrita no CNPJ: 79.080.602/0004-07

**MATRÍCULA: 13.877**

**ÁREA DA MATRÍCULA: 582,11m<sup>2</sup>**

#### **SITUAÇÃO APÓS O DESDOBRO**

**Parte do Lote 20 da quadra 61 com área de 381,86m<sup>2</sup>, localizado no lado par da Rua Dos Andradas, distante pelo lado esquerdo 63,15m, da Avenida Giacomo Lunardi, Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas **N 7.017.727,896 m.** e **E 348.276,056 m.**, situado no limite com a Rua dos Andradas, deste, segue com azimute de 149°36'43" e distância de 14,00 m., confrontando neste trecho com a Rua dos Andradas, até o vértice 2, de coordenadas **N 7.017.715,819 m.** e **E 348.283,138 m.**; deste, segue com azimute de 239°37'38" e distância de 27,66 m., confrontando neste trecho com parte do lote 12 de Ademar Costa Miranda Portes (mat. 13.125), até o vértice 7, de coordenadas **N 7.017.701,840 m.** e **E 348.259,285 m.**; deste, segue com azimute de



328°24'44" e distância de 13,48 m., com parte do lote 20 da União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia, até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 14,93 m., confrontando neste trecho com o lote 18 de Odair José Marcio (mat. 2.278), até o vértice **6**, de coordenadas **N 7.017.721,114 m.** e **E 348.264,964 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 13,00 m., confrontando neste trecho com o lote 19 de Marcos Fernando Zanella (mat. 3.603), até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

**Parte do Lote da quadra 61 com área de 200,25m<sup>2</sup>, que será unificado com o lote 17, localizado no Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **5**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**, deste, segue com azimute de 148°24'44" e distância de 13,48 m., confrontando neste trecho com parte do lote 20 da União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia, até o vértice **7**, de coordenadas **N 7.017.701,840 m.** e **E 348.259,285 m.**; deste, segue com azimute de 239°37'38" e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote 12 de Ademar Costa Miranda Portes (mat. 13.125), até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.017.694,250 m.** e **E 348.246,334 m.**; deste, segue com azimute de 328°24'44" e distância de 13,20 m., confrontando neste trecho com parte do lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.017.705,496 m.** e **E 348.239,418 m.**; deste, segue com azimute de 58°33'36" e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com o lote 17 de Zanella Transportes e Serviços Ltda (mat. 11.776), até o vértice **5**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

#### **MEMORIAL DESCRITIVO - UNIFICAÇÃO**

**PROPRIETÁRIO: ZANELLA TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ: 14.923.881.0001-27, com sede na Avenida Giacomo Lunardi, nº 622, apto 202 Bairro Alvorada, Xaxim -SC.

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

**Lote 17 da quadra 61 com área de 652,44m<sup>2</sup>, localizado no lado par da Avenida Giacomo Lunardi, distante pelo lado direito 33,28m da esquina**

*Lipriani*

*[Signature]*

*[Signature]*

*Geni*

*[Signature]*





**com a Rua Dos Andradas, Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.017.753,994 m.** e **E 348.226,727 m.**, situado no limite com a Avenida Giacomo Lunardi, deste, segue com azimute de  $147^{\circ}54'56''$  e distância de 48,00 m., confrontando neste trecho com o lote 18 de Odair José Marcio (mat. 2.278), até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**; deste, segue com azimute de  $238^{\circ}33'36''$  e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote 20 de União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia (mat. 13.877), até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.017.705,496 m.** e **E 348.239,418 m.**; deste, segue com azimute de  $328^{\circ}24'46''$  e distância de 40,06 m., confrontando neste trecho com parte do lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.017.739,620 m.** e **E 348.218,435 m.**; deste, segue com azimute de  $29^{\circ}58'38''$  e distância de 16,59 m., confrontando neste trecho com Avenida Giacomo Lunardi, até o vértice **1**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

**Parte do Lote 20 da quadra 61 com área de 200,25m<sup>2</sup>, que será unificado com o lote 17, localizado no Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **5**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**, deste, segue com azimute de  $148^{\circ}24'44''$  e distância de 13,48 m., confrontando neste trecho com parte do lote 20 União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia (mat. 13.877), até o vértice **7**, de coordenadas **N 7.017.701,840 m.** e **E 348.259,285 m.**; deste, segue com azimute de  $239^{\circ}37'38''$  e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com parte do lote 12 de Ademar Costa Miranda Portes (mat. 13.125), até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.017.694,250 m.** e **E 348.246,334 m.**; deste, segue com azimute de  $328^{\circ}24'44''$  e distância de 13,20 m., confrontando neste trecho com parte do lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.017.705,496 m.** e **E 348.239,418 m.**; deste, segue com azimute de  $58^{\circ}33'36''$  e distância de 15,00 m., confrontando neste trecho com o lote 17 de Zanella Transportes e Serviços Ltda (mat. 11.776), até o vértice **5**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

**SITUAÇÃO DA UNIFICAÇÃO**

*Cipriani*  

*Cenari* 





**Lote 17 e parte do lote 20 da quadra 61, com área de 852,69m<sup>2</sup>, localizado no lado par da Avenida Giacomo Lunardi, distante pelo lado direito 33,28m da esquina com a Rua Dos Andradas, Bairro Alvorada, perímetro urbano de Xaxim - SC.**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 7.017.753,994 m.** e **E 348.226,727 m.**, situado no limite com a Avenida Giacomo Lunardi, deste, segue com azimute de **147°54'56"** e distância de **48,00 m.**, confrontando neste trecho com o lote 18 de Odair José Marcio (mat. 2.278), até o vértice **2**, de coordenadas **N 7.017.713,325 m.** e **E 348.252,223 m.**; deste, segue com azimute de **148°24'44"** e distância de **13,48 m.**, confrontando neste trecho com parte do lote 20 de União Sul Brasileira Da Igreja Adventista Do Sétimo Dia, até o vértice **3**, de coordenadas **N 7.017.701,840 m.** e **E 348.259,285 m.**; deste, segue com azimute de **239°37'38"** e distância de **15,00 m.**, confrontando neste trecho com parte do lote 12 de Ademar Costa Miranda Portes (mat. 13.125), até o vértice **4**, de coordenadas **N 7.017.694,250 m.** e **E 348.246,334 m.**; deste, segue com azimute de **328°24'46"** e distância de **53,26 m.**, confrontando neste trecho com o lote 16 de Oli Pedro Zanella, (mat. 18.767), até o vértice **5**, de coordenadas **N 7.017.739,620 m.** e **E 348.218,435 m.**; deste, segue com azimute de **29°58'38"** e distância de **16,59 m.**, confrontando neste trecho com Avenida Giacomo Lunardi, até o vértice **1**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes, distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

*Lipiani*

*[Signature]*

*Cerri*

*[Signature]*