

**REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO
DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA**

10.09.2026

1 Aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
2 Prefeitura de Criciúma, a reunião com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do
3 Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade presente. Os trabalhos iniciaram às
4 19h, com a presença de 15 (quinze) pessoas da comunidade em geral e 39 (trinta e nove) membros
5 titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A
6 audiência foi aberta pelo presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João Paulo
7 Casagrande da Rosa que agradeceu a presença de todos e passou a palavra ao Arq. Giuliano Elias
8 Colossi, e em seguida verificou o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo
9 o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta reunião**: *apresentar à apreciação pública*
10 *assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas*
11 *a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística;*
12 *apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta*
13 *reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura**
14 **da Pauta da reunião: ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO**
15 **ANTERIOR; ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS - CÂMARA TEMÁTICA**
16 **I – CDM e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E**
17 **PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** Quanto aos **assuntos gerais**, houve
18 um assunto a ser informado: **OFÍCIO Nº 97/2026 – FCC – Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal**
19 **- Prefeitura Municipal de Criciúma - Criciúma – SC - Criciúma, 17 de julho de 2026. Assunto:**
20 **Solicitação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para aquisição de**
21 **mobiliário e equipamentos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande. A**
22 **Fundação Cultural de Criciúma vem, respeitosamente, solicitar a análise e a aprovação da destinação**
23 **de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para a aquisição de mobiliário**
24 **técnico, museológico e equipamentos tecnológicos destinados ao Museu Histórico e Geográfico**
25 **Augusto Casagrande. O Museu Augusto Casagrande constitui um dos mais importantes equipamentos**
26 **culturais e patrimoniais do Município de Criciúma. Instalado em edificação histórica construída no**
27 **início do século XX, o espaço preserva significativo acervo composto por documentos, fotografias,**
28 **objetos de uso doméstico, mobiliário, utensílios e demais bens representativos da formação histórica,**
29 **econômica, social e cultural do Município. Atualmente, o imóvel passa por uma importante obra de**
30 **restauração, cujo investimento estimado é de R\$ 882.000,00 (oitocentos e oitenta e dois mil reais). A**
31 **intervenção contempla a recuperação e a adequação de sua estrutura física, incluindo serviços**
32 **destinados à preservação da edificação, à acessibilidade, à segurança, à funcionalidade e à melhoria**
33 **das condições de atendimento ao público. Contudo, para que a restauração física alcance plenamente**
34 **seus objetivos, torna-se necessário adequar também os espaços internos do Museu às normas técnicas**
35 **aplicáveis e aos princípios de conservação preventiva, acessibilidade, expografia e museologia. A**
36 **correta organização dos ambientes e o acondicionamento adequado do acervo são indispensáveis para**
37 **garantir a preservação dos bens culturais, a segurança dos visitantes e a qualidade das atividades**
38 **expositivas, educativas e de pesquisa. Nesse sentido, pretende-se adquirir, mediante projeto técnico,**
39 **plano de aplicação e levantamento orçamentário, os seguintes bens e equipamentos, desde que não**
40 **estejam contemplados no contrato vigente da obra de restauração: I – vitrines e expositores**
41 **museológicos; II – armários técnicos para acondicionamento e conservação do acervo; III – estantes**
42 **apropriadas para a reserva técnica; IV – arquivos, mapotecas e demais estruturas destinadas ao**
43 **armazenamento de documentos, fotografias, mapas e materiais históricos; V – mobiliário destinado às**
44 **exposições permanentes e temporárias; VI – mobiliário para realização de atividades educativas,**
45 **oficinas, pesquisas e ações de educação patrimonial; VII – balcão de recepção, atendimento e controle**
46 **de visitantes; VIII – bancos, cadeiras e assentos destinados aos espaços de visitação; IX – mobiliário**
47 **adaptado e demais estruturas necessárias à acessibilidade; X – equipamentos tecnológicos destinados**
48 **à produção e à exibição de conteúdos audiovisuais e experiências imersivas em 360 graus sobre a**
49 **história da cidade de Criciúma e da edificação que abriga o Museu; e XI – outros bens técnicos que**

venham a ser identificados como necessários no projeto museológico, museográfico e de conservação preventiva. A solicitação encontra fundamento no art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016, que regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM e autoriza a aplicação de seus recursos na: “proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”. A aquisição pretendida está diretamente vinculada à proteção e à valorização de um bem de relevante interesse histórico e cultural do Município. O mobiliário museológico e os equipamentos técnicos não representam simples aquisição de bens administrativos, mas instrumentos indispensáveis à conservação, ao acondicionamento, à exposição, à interpretação e à disponibilização pública do patrimônio cultural preservado pelo Museu Augusto Casagrande. A iniciativa também permitirá que, após a conclusão das obras, o Museu seja reaberto à comunidade com condições adequadas para receber estudantes, professores, pesquisadores, turistas e a população em geral, fortalecendo sua função social como espaço de preservação da memória, produção do conhecimento, educação patrimonial e valorização da identidade criciumense. Diante do exposto, solicitamos ao Conselho de Desenvolvimento Municipal: a) a análise do enquadramento da proposta nas finalidades estabelecidas pelo art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016; b) a autorização para utilização de recursos do FUNDEM na aquisição dos bens e equipamentos descritos; c) a indicação da disponibilidade orçamentária e financeira para atendimento da solicitação; e d) a orientação quanto aos documentos técnicos, orçamentários e administrativos necessários à formalização do plano de aplicação. A Fundação Cultural de Criciúma compromete-se a apresentar o projeto técnico, o plano de aplicação, as especificações dos bens, os orçamentos estimativos e a comprovação de que os itens solicitados não integram o contrato da obra de restauração em execução, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos e evitando qualquer sobreposição de despesas. Certos da atenção e reconhecendo a importância do FUNDEM para a concretização de ações voltadas à preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, aguardamos manifestação favorável. Atenciosamente, Cristiane Maccari Uliana Zappellini - Presidente da Fundação Cultural de Criciúma - Fundação Cultural de Criciúma. **Após a apresentação da solicitação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de utilização de recursos do FUNDEM foi Aprovada, houve dois votos contrários.** Quanto aos assuntos relativos à **ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS - CÂMARA TEMÁTICA I – CDM**, temos os seguintes: **1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:** A DPU (Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor) analisando o Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, da Lei nº 8630/2024 – Lei do Plano Diretor, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas como permissíveis as atividades de Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível. Há esse conflito de permissões nas diferentes leis, pois é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m², porém a tabela proíbe a supressão de vegetação. Então, solicitamos que possa ser alterado como atividades permissíveis, nas zonas de uso do solo ZCB - MORRO CECHINEL; ZCB - MORRO ALBINO E ESTEVÃO; ZCB - BOSQUE DO REPOUSO; ZUP - MORRO CECHINEL; ZUP - BOSQUE DO REPOUSO. Foram apresentados a tabela do anexo 03 do PD e também a tabela do anexo 5, onde há uma diz que pode haver loteamentos, com no mínimo 2.000m², porém no anexo 5, diz que não é permitido os usos residenciais. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, decidiram que deve-se enviar memorando à Procuradoria Municipal, questionando-os a respeito desse conflito de legislação, ainda assim, também pensou-se em definir uma cota nos morros que a partir dessa não poderia haver novos parcelamento do solo na forma de loteamento/condomínio para edificações residenciais, restando apenas a liberação de uso de cunho ambiental, social e público, ou reformas e ampliações de edificações já consolidadas. **Foi enviado memorando à Procuradoria conforme texto assim descrito: MEMORANDO INTERNO - DE: DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO - Nº: 016/2026 - PARA: Dr. José Araújo Pinheiro Neto - PROCURADORIA DO MUNICÍPIO - DATA: 21/08/2026. Cumprimentando-o cordialmente, através do presente, solicitamos orientação quanto a um conflito de legislações. A dúvida diz respeito a existência na Lei nº 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) em seu Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas como permissíveis as atividades de Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto**

para as atividades de uso permissível. E, a atividade de Habitação Unifamiliar (HU) é considerada permissível. E no Anexo 03, da mesma Lei, é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m². Porém, a Lei nº 7.607/2019 (Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel e dá outras providências), em seu Art. 13 diz: “Art.13 - As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo”. OBS: Lei Complementar nº 095/2012 era o antigo Plano Diretor. E; “Art. 14 As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Parágrafo Único. Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. (...) Art. 16 O Plano de Manejo da APA do Morro Cechinel – ANEXO I - é parte integrante desta Lei, bem como o Mapa de Zoneamento – ANEXO II”. Porém, no Plano de Manejo da Z-APA, anexo da Lei 7.607/2019, na Tabela 19 - Síntese das zonas estipuladas no Plano de Manejo segundo os objetivos, permissividades e proibições de uso para a APA Morro Cechinel, Criciúma – SC, as atividades: Construção de edificações e Supressão de vegetação são proibidas. E ainda, “Em síntese, são usos permissíveis nessas glebas: Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; Manejo Florestal Sustentável; Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (na data de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocupar apenas a área já antropizada; Perpetuação das atividades de agricultura, pecuária, piscicultura e silvicultura em desenvolvimento no período de publicação do Plano de Manejo e conversão do uso do solo entre essas atividades. Nos casos de conservação do uso do solo para silvicultura, o órgão gestor deverá ser notificado. São usos proibidos nessas glebas: Construção de edificações; Supressão de vegetação.” Ou seja, há um conflito entre a legislação urbanística do Plano Diretor e o Plano de Manejo da Z-APA, observando que no mesmo Plano de Manejo há conflito como descrito acima. Portanto, solicitamos orientações quanto a situação apresentada. Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e consideração. Atenciosamente, ADRIANO JOSÉ LAURINDO - Diretor de Planejamento Urbano; GIULIANO ELIAS COLOSSI - Arquiteto e Urbanista – CAU – A 23.187-8 – Mat. 40016 - Chefe do Departamento de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e ficou de se esperar o parecer técnico da procuradoria do Município. 2) Memorando - MEM-10340/2026 - Encaminhamento de Projeto de Lei – Programa de Regularização Predial: MINUTA LEI REGULARIZAÇÃO COMPATIBILIZAÇÃO NOVO CÓDIGO DE OBRAS - Comissão Técnica para elaboração e revisão da Legislação Urbanística do Município de Criciúma - DECRETO SG/Nº 2543/25, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2025. Dispõe sobre o Programa de Regularização Predial no município de Criciúma e dá outras providências. O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA, faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art. 1º É instituído o programa de regularização predial, que tem como objetivo a regularização administrativa das construções de uso residencial, comercial e de prestação de serviços, industrial, misto e especial já instaladas e edificadas, conforme definido no Código de Obras. Capítulo II - DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO. Art. 2º Ficam autorizadas as regularizações administrativas das edificações que: I - possuam área construída registrada no cadastro imobiliário do Município de Criciúma até ~~12 de dezembro de 2019~~ 8 de agosto de 2024 ou que apresentem provas de que a construção foi realizada anteriormente à referida data; II - estejam matriculadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis; III - sejam requeridas somente pelo proprietário registral. Parágrafo único. As edificações construídas após a data prevista no inciso I deste artigo retro poderão ser regularizadas somente se cumpridos, além dos requisitos aqui previstos, as demais normas vigentes (Plano Diretor, Código de Obras e demais legislações correlatas). Quando a edificação não atender ao requisito previsto na legislação aplicável, o responsável técnico poderá apresentar justificativa técnica fundamentada demonstrando a inviabilidade da adequação, em razão das características da edificação existente, de limitações estruturais, espaciais, construtivas ou de outra natureza técnica, cabendo ao órgão municipal de planejamento analisar e

deliberar sobre o seu acolhimento. Art. 3º É vedada à regularização administrativa das edificações com as seguintes situações: I - ampliações futuras não compatíveis com a legislação vigente, salvo quando a regularização for tecnicamente justificável e expressamente admitida pelo órgão municipal de planejamento, mediante decisão fundamentada. II - construções nas extremas entre vizinhos com número de pavimentos superior ao permitido na divisa para o zoneamento que o imóvel está inserido; III - construções edificadas fora dos limites do terreno matriculado; IV - construções sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio e/ou non aedificandi de ferrovias, e rodovias, salvo quando houver anuência ou manifestação técnica expressa do órgão ou entidade competente autorizando a permanência da edificação ou reconhecendo a inexistência de impedimento à sua regularização. V - construções em terrenos particulares onde a obra invadiu a faixa de domínio de alargamento viário, salvo quando comprovada a existência de área ocupada pela rua sobre o terreno matriculado devido ao alargamento viário; VI - edificações com chaminé, exaustor e afins a menos de 1,50m da extrema dos vizinhos, salvo quando apresentada autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, bem como não se tratar de chaminé que produza infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura, conforme Anexo I; VII - edificações com número de pavimentos superior ao permitido para o zoneamento que o imóvel está inserido; VIII - cobertura (telhado) com caimento à(s) divisa(s) do imóvel, sem a devida instalação do sistema de captação de água da chuva (calha); IX - construções sobre faixa sanitária, salvo quando apresentado parecer geotécnico favorável à regularização; X - edificações em imóvel encravado que não possua servidão de passagem averbada na matrícula. XI - construções sobre Áreas de Preservação Permanente, exceto quando houver manifestação ambiental favorável à regularização. Parágrafo único. As manifestações técnicas previstas nesta Lei deverão ser fundamentadas, indicando expressamente os motivos que justificam a excepcionalidade da regularização e demonstrando que não há comprometimento da segurança, da funcionalidade, do interesse público ou de direitos de terceiros. Art. 4º A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos: I - consulta de viabilidade para análise de projetos e licença de construção; II- consulta prévia assinada por profissional da municipalidade habilitado; III- título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis; IV - projeto arquitetônico simplificado, independentemente do uso, materialidade e área construída, elaborado em conformidade com o disposto no art. 5º desta Lei; V- documento de responsabilidade técnica referente a atividade de laudo técnico e regularização da edificação; VI - documento de responsabilidade técnica referente ao Laudo de Acessibilidade, sendo o atendimento às regras de acessibilidade de responsabilidade integral do responsável técnico que emitiu o respectivo laudo, isentando a municipalidade de qualquer ônus, sendo que na impraticabilidade da execução de questões da norma de acessibilidade, o responsável técnico deverá apresentar documento de responsabilidade técnica quanto ao laudo em que o profissional e o proprietário responsabilizam-se pela impraticabilidade, **exceto para uso residencial unifamiliar**; VII- documento de responsabilidade técnica quanto a verificação das condições técnicas, dimensionamento e funcionamento do sistema de tratamento e destinação dos efluentes, sendo a responsabilidade integral do profissional técnico da edificação ou declaração de regularidade da ligação do sistema na rede pública de esgoto emitida pelo órgão competente; VIII- documento probatório que o terreno possui abastecimento de água, quando o imóvel não estiver localizado em solo parcelado devidamente aprovado pela municipalidade; IX- atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina nos casos exigidos em lei; X- recibos de pagamentos das taxas e multas correspondentes; XI- aprovação da Vigilância Sanitária nos casos exigidos em lei; XII- licenciamento ambiental nos casos exigidos em lei; XIII- convenção do condomínio, ata de assembleia geral que deliberou pela execução de obras no prédio, ata de assembleia geral que elegeu o síndico, o qual firmará o requerimento pedindo a licença para regularização da edificação nas áreas de uso comum de condomínios; XIV- termo de responsabilidade conforme Anexo II; XVI- autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros caso a edificação tenha janelas, eirado, terraço, varandas com afastamento inferior a 1,50 m da divisa do lote ou 75 cm para janelas perpendiculares às divisas do lote, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente, conforme Anexo III; XVII- planilha para lançamento no cadastro imobiliário contendo a descrição de área comum, área privativa e a fração ideal do terreno de cada unidade, quando a edificação possuir mais de uma. Parágrafo único. O órgão de planejamento poderá exigir outros documentos que entender necessários. Art. 5º O projeto arquitetônico simplificado deverá conter, no

mínimo: I - planta de situação do terreno em escala legível contendo: a) dimensões e área do lote; b) indicação do Norte; c) distância aproximada a uma esquina e denominação da rua de amarração; d) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s). II - planta de locação/implantação em escala legível contendo: a) indicação do Norte; b) todos os elementos que definem a forma e as dimensões do terreno e da construção, a posição desta no terreno com todos os recuos e afastamentos das divisas indicados, a indicação de afastamentos entre prédios no mesmo lote; c) cotas de nível do terreno e das calçadas; d) locação de recursos hídricos e distância da margem destes à construção; e) vãos de acesso ao imóvel, de veículos e pedestres; f) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s) e cota da largura da calçada; g) indicação da altura da platibanda, quando houver; h) altura da edificação na divisa, quando houver. III- planta de cobertura; IV- quadro de áreas por edificação, por pavimento e área total existente a regularizar, por uso (quando misto) e, quando houver, área regularizada (com Alvará de Uso). Caso exista mais de uma materialidade, informar a área separadamente; V- quadro de informações contendo: a) quantidade de vagas de estacionamento exigida por legislação e quantidade total de vagas adotadas em projeto, especificando as vagas especiais, estas quando exigidas por lei; b) área computada e não computada no índice de aproveitamento por pavimento e unidades; c) taxa de ocupação do embasamento e torre; d) taxa de infiltração; e) área de cada unidade e descrição das áreas comuns (circulação vertical/horizontal, área de lazer, hall, guarita, etc) por pavimento, contendo todas as informações necessárias para verificação dos parâmetros urbanísticos, quando necessário; f) quando de uso misto: área por uso (comercial, residencial, industrial e outros). VIII- corte esquemático contendo: (este quando solicitado pela municipalidade) a) altura de todos os pavimentos; b) indicação dos pavimentos computados no número de pavimentos e altura H; c) indicação dos usos por pavimento; d) perfil natural do terreno. e) altura da construção na estrema, se for o caso. § 1º Quando houver áreas atingidas por prolongamento ou alargamento de vias e faixas de domínio e non aedificandi de rodovia, ferrovia, rede de alta tensão e afins, deverão ser devidamente indicados em projeto, informando área matriculada, atingida e remanescente. § 2º A escala não dispensará a indicação das cotas, prevalecendo, em caso de divergência, as cotas apresentadas. § 3º Os cortes, quando solicitados, deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e da edificação, devendo privilegiar a demonstração da altura da edificação junto às divisas do lote e desníveis do terreno. § 4º O projeto apresentado deverá ter as pranchas numeradas sequencialmente e espaço em branco de 18,5cm reservado para aprovação digital ao lado do selo em toda extensão do lado direito das pranchas. O selo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), conteúdo, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel e o(s) nome(s) do responsável técnico da regularização. Art. 6º A vistoria para regularização será verificada com base nos seguintes itens: I - estar concluída e em condições de utilização, observadas as exigências do projeto arquitetônico simplificado apresentado pelo responsável técnico, conforme art. 5º; II - execução de passeio público, quando obrigatório; III- possuir os elementos construtivos essenciais instalados, tais como cobertura, portas, janelas e demais fechamentos necessários à utilização da edificação; IV - instalação de caixa de correspondência e lixeira; V – divisas definidas. Parágrafo único. A verificação realizada pela municipalidade restringe-se aos aspectos previstos nesta Lei, permanecendo sob inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico a estabilidade, a segurança, a salubridade, a acessibilidade, a prevenção contra incêndio e os demais requisitos técnicos e legais aplicáveis à edificação. Capítulo III - DOS VALORES. Art. 7º Para fins da regularização de que trata a presente Lei, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área construída a ser regularizada, os valores resultantes da aplicação da seguinte fórmula: a) até 80 m² de área regularizada - 5,0 UFM; b) acima de 80 m² até 120 m² de área regularizada - 10,0 UFM; c) acima de 120 m² até 200 m² de área regularizada - 15,0 UFM; d) acima de 200 m² até 300 m² de área regularizada - 20,0 UFM; e) acima de 300 m² de área regularizada - 30,0 UFM. Parágrafo único. Para obras que se enquadram no artigo 2º desta Lei, porém, não atendam ao recuo frontal, afastamentos laterais e de fundo, taxa de ocupação e infiltração, índice de aproveitamento, será aplicada penalidade em dobro do valor previsto no caput. Capítulo IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. Art. 8º Cabe ao órgão de planejamento municipal a regulamentação, estruturação e a fiscalização desta Lei. Art. 9º As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios. Art. 10º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel. Art. 11º O Poder Público, por meio do órgão de planejamento

municipal, poderá negar a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos. Parágrafo único. Poderá ser regularizada parcialmente uma obra ou uma ou mais edificações existentes no mesmo imóvel, de acordo com a necessidade do proprietário ou por determinação do órgão municipal competente, observadas as condições urbanísticas aplicáveis. Art. 12º Aplica-se à presente lei, sempre que houver obscuridade, contrariedade ou omissão outros dispositivos legais, no período de vigência desta. Art. 13º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência até 31 de dezembro de 2030. Art. 14º. Revogam-se as disposições em contrário. Criciúma, XX de XX de 2026. VAGNER ESPÍNDOLA RODRIGUES - Prefeito do Município de Criciúma. JOÃO BATISTA BELOLI - Secretário-Geral. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de revisão da lei de Regularização foi aprovada, houve duas abstenções, e também houve uma solicitação do representante do Corpo de Bombeiros para que no Art. 6º o texto seja mais claro. Quanto aos assuntos relativos à ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II – CDM, temos os seguintes assuntos: 1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA:** A empresa Giassi Construtora, inscrita no CPF/CNPJ: 08.980.541/0001-35, solicito análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Rua 730, Rua 731, e Rua Edemar Barros – Bairro Vila Francesa, cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960. Com a justificativa. Em atendimento à solicitação do Setor de Planejamento Urbano, submetemos à apreciação deste Conselho o projeto arquitetônico atualizado do empreendimento, requerendo novo enquadramento como Projeto Especial, com a flexibilização do número de pavimentos. Cabe destacar que, anteriormente, foi aprovado por este Conselho projeto para o mesmo empreendimento, por meio do protocolo CPU-2648/2025. Entretanto, durante o desenvolvimento dos projetos executivos e a análise detalhada das condições topográficas do terreno, verificou-se que o desnível natural existente é significativamente mais impactante para a implantação do empreendimento do que inicialmente previsto, tornando necessária a revisão do projeto. As alterações contemplaram o reposicionamento e a redefinição do comprimento das torres, bem como a reorganização das vagas de estacionamento e a adequação da quantidade de unidades habitacionais. No projeto anteriormente aprovado, a Torre 02 encontrava-se implantada em uma região com desnível aproximado de 7,00 metros, enquanto parte das vagas de estacionamento estava posicionada junto às divisas do terreno, em áreas de acentuado declive. Essa configuração implicaria intervenções de grande porte, com elevados custos de execução e potenciais riscos à estabilidade das edificações vizinhas, comprometendo a viabilidade técnica e econômica do empreendimento. Em razão dessas condicionantes, optou-se pela redução da quantidade de unidades habitacionais, permitindo uma distribuição mais eficiente das vagas de estacionamento e uma implantação mais compatível com a topografia existente. Como consequência dessa readequação, tornou-se necessário transferir parte das áreas de lazer para o ático de cada torre, onde serão implantados salão de festas, academia e sanitários de apoio. No pavimento térreo, permanecem concentradas as áreas de lazer de uso comum, compostas por piscinas, quiosques, espaço pet, playground infantil e espaço destinado ao *Car Wash*, proporcionando aos moradores uma infraestrutura de lazer e convivência ampla e qualificada. O projeto atualizado passa a contemplar 252 unidades habitacionais, 252 vagas de garagem cobertas e as áreas de lazer descritas, apresentando, sob o aspecto urbanístico, uma solução mais equilibrada em relação à proposta anteriormente aprovada. Houve redução da densidade habitacional do empreendimento, acompanhada do aumento do percentual de áreas verdes e da melhor adaptação da implantação às características naturais do terreno, resultando em menor impacto urbanístico e maior qualidade ambiental. Diante do exposto, considerando que as alterações propostas decorreram exclusivamente da necessidade de adequação às condições topográficas do terreno e objetivam garantir a viabilidade técnica, econômica e urbanística do empreendimento, solicitamos a este Conselho o deferimento da flexibilização do número de pavimentos, autorizando a implantação de 15 pavimentos, sendo o último destinado ao ático de lazer das torres, mantendo-se os princípios urbanísticos que fundamentaram a aprovação anterior e promovendo uma solução de melhor qualidade para o empreendimento e para seu entorno. Nesse Processo Administrativo foi apresentada nova proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do novo anteprojeto deste empreendimento situa-se no imóvel cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960, com área de 10.578,28 m² (consulta prévia e escritura),

332 localizado na Rua 731 esquina com a Rua 730, no Bairro Vila Francesa. Foi verificado que este novo
333 anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização
334 como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), possui infraestrutura aos futuros
335 condôminos. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades
336 de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Os 02 blocos
337 possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (252) e considerando no mínimo 03
338 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 756 moradores. Após
339 a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse novo anteprojeto pode se enquadrar na Lei
340 dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os
341 mesmos e distância dos imóveis vizinhos e mesmo por fazer uso de uma área abandonada. Informamos
342 que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o
343 interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
344 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
345 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
346 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
347 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
348 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
349 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
350 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve parcelamento anterior não
351 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde. Devido a excepcionalidade dos
352 projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais,
353 estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto.
354 O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até
355 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado
356 ser reanalisado e reprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto
357 neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse
358 público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para
359 empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos
360 pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à
361 Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento,
362 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.
363 **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,**
364 **votaram e a proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais nessa modificação do**
365 **empreendimento previamente aprovado foi deferida. Após a apresentação houve alguns**
366 **questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de reutilização da lei**
367 **dos Projetos Especiais foi deferida por 38 votos a favor. 2) Processo: CPU-3513/2026 –**
368 **VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA:** A empresa Villa Celimontana
369 Incorporações Ltda, inscrita no CPF/CNPJ: 97.553.850/0001-59, solicito análise para projetos especiais,
370 no imóvel localizado na Avenida Luiz Lazzarin / Rua Lourenço Zanette – Bairro Vila Floresta II,
371 cadastro nº 37228, matrícula nº 160.442. O imóvel possui no total 24. 223,22 m². A empresa solicita a
372 análise e o enquadramento do empreendimento, nos termos da Lei Municipal nº 8.634/2024, que dispõe
373 sobre os Projetos Especiais. Art.1º Em glebas, a partir de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde
374 não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados
375 empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de
376 ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos
377 parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do Zoneamento. O imóvel situa-se na zona de uso
378 do solo ZM2-4 (defronte a Avenida Luiz Lazarim) e ZR1-2 (defronte a Rua Lourenço Zanette). Sendo
379 que o acesso se dá pela Av. Luiz Lazarim e também pela Rua Lourenço Zanette. A gleba localiza-se na
380 Rua Lourenço Zanette a Av. Luiz Lazarim, e quanto a caracterização urbana, esta área é composta
381 basicamente de chácaras e grandes vazios urbanos. Ao norte da Av. Luiz Lazarim há mais loteamentos
382 e ao sul há um loteamento e alguns vazios urbanos com previsão de ocupação por loteamentos no futuro.
383 A Rua Lourenço Zanette não possui pavimentação, porém esta via é de real importância futura, pois a
384 mesma é uma das antigas ligações entre o Bairro Santo Antônio e o Rio Maina. O empreendimento é
385 composto de edificação comercial defronte a Av. Luiz Lazarim, e possui 07 blocos de edificações
386 multifamiliares com 04 apartamentos por pavimento, totalizando 08 pavimentos. Há também edificações
387 de uso comum e salão de festas, no total o empreendimento possui 14.651,54m² de área construída.

Calculando-se as unidades habitacionais, essas somam 224 unidades e uma população prevista de 672 moradores, considerando-se 03 moradores por unidade habitacional. Há 232 boxes de estacionamento coberto, além de uma ampla área de uso comum (salão de festas, quiosque, piscina adulto e infantil, playground, quadra poliesportiva e espaço pet). Informamos também que, em 13/06/2018 foi aprovada a Resolução nº 247/2018 que permitiu a execução de empreendimento localizado na mesma via. Ou seja, esse assunto semelhante ao atualmente apresentado foi aprovado pelo CDM, naquela data. A empresa assim justifica: A proposta foi desenvolvida considerando as características da região, a infraestrutura existente e as diretrizes urbanísticas aplicáveis, buscando proporcionar um empreendimento que contribua para o desenvolvimento do Município, com soluções que privilegiem a funcionalidade, a integração urbana, a segurança, a mobilidade e a qualidade dos espaços destinados aos futuros usuários. Dessa forma, requer-se a apreciação do presente pedido por esta Comissão, visando à aplicação dos dispositivos previstos na Lei Municipal nº 8.635/2024 (Projetos Especiais), verticalização excedente, aproveitamento máximo do potencial construtivo e flexibilização de recuos e afastamentos para que o empreendimento. Analisando a proposta do empreendimento apresentado, verificamos que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169). Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta bem estruturada. Há atividades de lazer para os futuros moradores. Há uma edificação para uso comercial. A DPU é pelo deferimento da proposta de empreendimento apresentado. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve parcelamento anterior não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: II - Para empreendimentos em ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 da Lei do Zoneamento. Encaminhamos este processo à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, poderá ser apresentado empreendimento utilizando-se a Lei dos Projetos Especiais. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de utilização da Lei dos projetos especiais foi deferida, havendo 38 votos a favor.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes lida e assinada.