



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**AUDIÊNCIA PÚBLICA
E
REUNIÃO DO CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL – CDM**

11/09/2025

**VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3
DOS MEMBROS DO CDM COM DIREITO AO
VOTO**

24 MEMBROS

OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM

**APRESENTAR À APRECIÇÃO PÚBLICA ASSUNTOS
GERAIS REFERENTES AO PLANEJAMENTO URBANO
MUNICIPAL;**

**APRESENTAR AS SOLICITAÇÕES ENCAMINHADAS A DPU
QUANTO AS CORREÇÕES DE ZONEAMENTO DE USO DO
SOLO E CORREÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA;**

**APRESENTAR AOS PRESENTES OS PARECERES DAS
CÂMARAS TEMÁTICAS A SEREM COLOCADAS EM
VOTAÇÃO NESTA REUNIÃO DO CDM.**

**COLHER DADOS, INFORMAÇÕES, ANSEIOS, CRÍTICAS E
SUGESTÕES;**

LEITURA DA PAUTA

ABERTURAS E INFORMES

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

PROCESSOS ADMINISTRATIVOS CÂMARA TEMÁTICA II - CDM

ABERTURA E INFORMES



Ofício nº 153/2025/INFRA

Criciúma, 01 de setembro de 2025.

A(o) Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM
Rua Domênico Sônego, 542, Santa Bárbara,

Assunto: Atualização de saldo financeiro em caixa para contratação de consultoria técnica em mobilidade urbana.

Prezado(a) Senhor(a),

A Secretaria Municipal de Infraestrutura, por meio deste ofício, vem respeitosamente solicitar a **utilização de recurso do Fundo de Projeto Especial**, no valor de **R\$ 2.800.437,50 (dois milhões, oitocentos mil, quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos)**, para a seguinte finalidade:

Contratação de empresa de engenharia de tráfego para prestação de serviços técnicos especializados, de natureza predominantemente intelectual, consistentes em consultoria e assessoria técnica em mobilidade urbana e trânsito, no município de Criciúma – SC.

Esta contratação se faz necessária com o objetivo de promover melhorias na mobilidade urbana, garantindo maior segurança viária, eficiência no planejamento do tráfego e otimização dos deslocamentos no perímetro urbano da cidade, conforme previsto no planejamento estratégico da pasta.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


JOÃO PAULO CASAGRANDE DA ROSA
Diretor de Operações e Obras

(...)

Art.3º Os recursos do FUNDO169 poderão ser aplicados, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal, para as seguintes finalidades:

- I - planos, programas, projetos e/ou estudos urbanísticos para espaços públicos;
- II - obras para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- III - criação de unidades de conservação;
- IV - proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico.

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

ATA 07/2025

AUDIÊNCIA PÚBLICA E REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

14.08.2025

Aos quatorze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade presente. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 20 (vinte e um) pessoas da comunidade em geral e 48 (quarenta e sete) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião passou a palavra para o Arq. Giuliano Elias Colossi que em seguida verificou o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião:** *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião:** ABERTURAS E INFORMES (REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS); APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DA CÂMARA TEMÁTICA II – CDM. Quanto aos **assuntos gerais** foi tratado o seguinte assunto: 1) **REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:** Sugeriu-se a “CRIAR POR DECRETO NOVAS CÂMARAS TEMÁTICAS COM O SEGUINTE NOMES”: CÂMARAS TEMÁTICAS DE ANÁLISE DOS CONTEUDOS REFERENTES AS LEGISLAÇÕES DO PLANO DIRETOR - 1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS; 2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS; 3ª – PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS. Há hoje no CDM esta distribuição: REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO (16); REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS (04); REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS (07); REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS (07); REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS (04); REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs (02); REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA (10); REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA (22). Então se pensou na proporcionalidade de acordo com o número de membros em cada representação, ficando assim distribuído: REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO (03); REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS (01); REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS (02); REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS (02); REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS (01); REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs (01); REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA (02); REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA (05), totalizando em 17 membros por câmara temática. Após a escolha dos representantes para cada Câmara Temática estas ficaram assim divididas: **1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS:** REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO: 03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa. REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Capitão BM Guilherme Bisol. REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – William de Oliveira Sant’ana; Elaine Lavezzo Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02 – Kelen Arizoni Cardoso – e sem indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01 – Zanoni dos Santos Elias. REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA: 02 – Gentil Francisco; Marina Borba Nakagaki. REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA: 05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup;

49 Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto. REPRESENTANTES DAS ONGS
50 E/OU OSCIPs: 01 – sem indicação. **2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE**
51 **ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS:** REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO:
52 03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa.
53 REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Capitão BM
54 Guilherme Bisol. REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – William de Oliveira
55 Sant’ana; Elaine Lavezzo Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02
56 – Kelen Arizoni Cardoso – e sem indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES,
57 FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01 – Zanoni dos Santos Elias. REPRESENTANTES DA UNIÃO
58 DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA: 02 – Vitor Rosaura Bastos; Marina Borba
59 Nakagaki. REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA: 05 – Júlio
60 Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco
61 Foggiatto. REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs: 01 – sem indicação. **3ª – PLANOS E**
62 **PROGRAMAS ESPECIAIS:** REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO: 03 – Giuliano Elias
63 Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa. REPRESENTANTES DE
64 SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Roberto Francisco Longhi.
65 REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – Dirceu Nogueira Netto; Elaine Lavezzo
66 Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02 – Claudino Netto – e sem
67 indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01
68 – Rodrigo F. Feltrin. REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE
69 CRICIÚMA: 02 – Gentil Francisco; Vitor Rosaura Bastos. REPRESENTANTES DAS REGIÕES
70 ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA: 05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson
71 Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto. **REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU**
72 **OSCIPs: 01 – sem indicação, foi sugerido que algum representante presente se manifestasse para**
73 **ocupar a cadeira nas Câmaras temáticas, então a Sra. Rute Nascimento de Chaves, representante**
74 **da ONG - APACRI** Posteriormente, quanto a **Apresentação e Leitura da Ata da última reunião:** Foi
75 informado que a mesma foi disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que,
76 por fim, o texto desta foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação
77 aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados: **1) Processo**
78 **Nº 1897/2025 – NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO**
79 **BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA:** O requerente solicita, em nome da Associação de Moradores,
80 a alteração de zoneamento de uso do solo de acordo com ofício emitido pelo presidente da Associação
81 de moradores: “Viemos através do presente, solicitar a alteração do zoneamento de uso de solo das
82 seguintes ruas do Loteamento Villa Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua das Pitavas, Rua Sidnei
83 Roberto Manoel, Rua Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Beninca, Rua Locirio Marcello, Rua José
84 Almerindo Bittencourt, Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-185 e Rua SD-2061-185, de ZR1-2
85 para ZR2-4. Informamos que as ruas do bairro, próximas ao loteamento em questão, já possuem
86 zoneamento ZR2-4 e a mudança vai trazer mais desenvolvimento para nosso bairro e região. Desde já
87 agradecemos.” Essa solicitação foi-nos entregue por meio de ofício da Associação de Moradores do
88 Loteamento Vila Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua das Pitavas, Rua Sidnei Roberto Manoel, Rua
89 Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Beninca, Rua Locirio Marcello, Rua José Almerindo Bittencourt,
90 Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-185 e Rua SD-2061-185. Foram apresentadas as imagens das
91 ruas. Quanto ao zoneamento de uso do solo, a maioria dos lotes/quadras estão localizadas na ZR1-2
92 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). E de acordo com o Anexo 03 do PD, os parâmetros urbanísticos
93 atuais foram apresentados. E a solicitação é para que o zoneamento seja alterado para ZR2-4 (zona
94 residencial – 4 pavimentos). A DPU acredita que há uma graduação na implantação do zoneamento de
95 uso do solo com a aprovação da Lei nº 8.634/2024 (Lei de Zoneamento), e que mais perto da Av.
96 Universitária o número de pavimentos vai aumentando. Porém, como há o interesse público motivado
97 pelo ofício da Associação de Moradores, a DPU é pelo deferimento desta alteração, acrescentando a
98 continuidade do loteamento do outro lado do rio, ficando assim definido. A ZR1-2 passa a ser zoneada
99 como ZR2-4, mantendo-se a zona mista ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) para os lotes de frente a
100 Rua Afonso Milanese. Sendo este processo encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De
101 Zoneamentos e Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
102 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
103 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiu a alteração do zoneamento de uso
104 do solo nos loteamentos citados de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona
105 residencial 2 – 4 pavimentos), havendo o interesse público para essa alteração. Após a apresentação o

106 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram
 107 respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram e o parecer da Câmara
 108 temática II foi aprovado pela maioria dos membros presentes, houve dois votos contrários e uma
 109 abstenção, então as seguintes ruas do Loteamento Villa Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua
 110 das Pitavas, Rua Sidnei Roberto Manoel, Rua Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Beninca, Rua
 111 Lórcio Marcello, Rua José Almerindo Bittencourt, Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-
 112 185 e Rua SD-2061-185, passam a ser zoneadas de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para
 113 ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), demonstrando haver o interesse público para esta
 114 alteração. Foi também aprovado pelo CDM que qualquer solicitação de alteração de zoneamento
 115 em bairros, além do ofício do Presidente da Associação de Moradores, deverá ser anexados
 116 documentos relativos à reunião/assembleia/audiência pública, realizada no bairro com a
 117 solicitação aprovada pela comunidade presente na reunião. 2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO
 118 COLOMBO BOAROLI: Com a presença dos advogados Dr. Bruno Colombo Boaroli, OAB/SC n.º
 119 58.177 e Dra. Fernanda Valério Sachtet, OAB/SC n.º 55.696, representantes jurídicos da requerente que
 120 expuseram a solicitação encaminhada aos membros da Câmara Temática II, e posteriormente, também
 121 expuseram nesta reunião a solicitação aos membros do CDM e outras pessoas que se fizeram presentes.
 122 Após a explanação os advogados saíram da reunião, e foi apresentado o requerimento que a Sra. MARIA
 123 JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, brasileira, aposentada, divorciada, portadora do CPF nº
 124 496.464.949-00 e cédula de identidade n.º 2.158.994-SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Alfredo
 125 Bortoluzzi, 487, Bairro Bortoluzzi, apto 104, Edifício Lurano, cidade de Nova Veneza-SC, neste ato
 126 representada por seu advogado Dr. Bruno Colombo Boaroli, OAB/SC n.º 58.177 e Dra. Fernanda
 127 Valério Sachtet, OAB/SC n.º 55.696, com endereço comercial à Travessa Oswaldo Búrgio, n.º 55, sala
 128 01, centro, cidade de Nova Veneza-SC, CEP: 888-65000, com endereço eletrônico
 129 boarolisachtet.advocacia@gmail.com, vem perante este departamento, REQUERER a alteração do
 130 zoneamento de Zona Industrial para Zona Residencial, pelos fatos e fundamentos que passam a expor:
 131 solicita a alteração da zona de uso do solo de ZI-2 (zona industrial – 2) para Zona Mista, nos imóveis
 132 matriculados nº 159.289 e nº 159.290, cadastros nº 103919, nº 995222, nº 1012357 e nº 1039356,
 133 localizados na Rua Vereador Raul Pessi, Bairro Vila Macarini. O requerente, em nome dos proprietários,
 134 solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos lotes cadastros nº 1039194, nº 995222, nº 1012357
 135 e nº 1039356, matriculados nº 159.289 e nº 159.290, localizado (s) na Rua Vereador Raul Pessi, Bairro
 136 Vila Macarini, requerendo alteração de Zona Industrial 2, para Zona Mista. E segundo os advogados:
 137 “A contribuinte acima qualificada, possui um imóvel cujo o cadastro imobiliário é 1039194,
 138 matriculado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma-SC, de propriedade de
 139 MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, já qualificada, localizados na Rua vereador Raul
 140 Pessi. O objetivo da presente solicitação é a alteração do zoneamento do imóvel acima identificado,
 141 atualmente classificado como Zona Industrial, para Zona Residencial, conforme fundamentação abaixo
 142 exposta. A requerente recebeu a propriedade do imóvel objeto do estudo, quando do divórcio com seu
 143 antigo companheiro. Na oportunidade, em razão da partilha de bens, em comum acordo,
 144 convencionaram que a Sra. Jaqueline receberia a área, já desmembrada, conforme extrai-se da matrícula
 145 e da consulta prévia. O objetivo dos divorciandos à época era possibilitar que tanto o divorciando, quanto
 146 a divorcianda, Maria Jaqueline, continuassem a residir naquela localidade. Assim, através do
 147 parcelamento ficou ajustado que o seu antigo esposo ficaria com a residência, que localizasse na área
 148 remanescente, a qual confronta com a Rodovia Acesso Estadual Rio Maina e que a requerente edificaria
 149 sua residência na área desmembrada, a qual NÃO CONFRONTA com a Rodovia Acesso Estadual Rio
 150 Maina, mas sim com a Rua Vereador Raul Pessi e Rua Elio Daleffe. Isso porque, antes mesmo da origem
 151 do Loteamento, a requerente já residia na localidade, onde constituiu família e viveu com seu ex-
 152 companheiro e sua filha por mais de 20 anos na residência localizada na mesma quadra (área
 153 remanescente). Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui como
 154 imóveis confrontantes/vizinhos, imóveis com características residenciais, o que corrobora com o
 155 deferimento do pedido ora efetuado, ao passo que injustificaria a possibilidade de utilização do imóvel
 156 para fins industriais. Importante também registrar que a área do imóvel, bem como suas delimitações,
 157 inviabiliza a instalação de indústrias no local, que necessitam de áreas mais amplas para desenvolver
 158 sua atividade. Diante do exposto, solicita-se a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona
 159 Residencial, com vistas à regularização do uso consolidado e à adequação da legislação urbanística à
 160 realidade atual do imóvel e de seu entorno. Trata-se de medida que visa à valorização do tecido urbano,
 161 à segurança jurídica dos ocupantes e ao fortalecimento da função social da propriedade, conforme
 162 previsto na Constituição Federal e nas normas urbanísticas municipais. Por fim, REQUER a notificação

163 das datas estabelecidas para avaliação do presente pedido pelos conselhos correspondentes, a fim de
 164 participar e prestar os esclarecimentos que considerarem pertinentes. Nestes termos, pede deferimento.”
 165 E ainda, “importante salientar que, o imóvel objeto do presente pedido, confronta à Leste e a Oeste com
 166 edificações para fins residenciais” e “Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em
 167 questão, possui como imóveis confrontantes/vizinhos, imóveis com características residenciais, o que
 168 corrobora com o deferimento do pedido ora efetuado, ao passo que injustificaria a possibilidade de
 169 utilização do imóvel para fins industriais.” Verifica-se que o imóvel em questão abriga residência
 170 unifamiliar habitada há mais de 20 (vinte) anos, conforme demonstrado documentos anexos a presente
 171 solicitação. Tal uso foi estabelecido muito antes da instituição do zoneamento atual, o que caracteriza a
 172 existência de direito adquirido e uso consolidado de fato, senão vejamos: “Logo, verifica-se que a área
 173 objeto do estudo/requerimento em questão, possui características de uso residencial antes mesmo da
 174 implantação do loteamento que ensejou na definição de zoneamento atual. Não obstante, a fim de
 175 corroborar com a necessidade de alteração de zoneamento, verifica-se que o imóvel de propriedade da
 176 Sra. MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, está rodeado de residências, o que injustificaria
 177 a possibilidade de utilização única e exclusiva para fins industriais. Diante do exposto, solicita-se a
 178 alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Mista, com vistas à regularização do uso
 179 consolidado e à adequação da legislação urbanística à realidade atual do imóvel e de seu entorno. Trata-
 180 se de medida que visa à valorização do tecido urbano, à segurança jurídica dos ocupantes e ao
 181 fortalecimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal e nas normas
 182 urbanísticas municipais. Nestes termos, pede deferimento.” Esses lotes estão localizados, de acordo com
 183 a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), por se localizar
 184 defronte a rodovia. Há nestes lotes residências unifamiliares e outras edificações de aspecto misto, já
 185 preexistentes antes da execução do loteamento do fundo dos imóveis, que está localizado na ZR1-2. A
 186 DPU se mostra preocupada com esta alteração de zoneamento de ZI-2 para ZM2-4 ou ZM2-2, uma vez
 187 que poderá causar conflito de usos no futuro, portanto somos pelo indeferimento desta solicitação. O
 188 requerente reapresentou a solicitação: “Em atenção ao despacho proferido pelo setor de Planejamento
 189 Urbano e Controle do Plano Diretor, requeremos a juntada do requerimento retificado, solicitando a
 190 alteração de zoneamento, de industrial, para zoneamento residencial.” Portanto, como apresentado
 191 acima o uso residencial já é pré-existente ao zoneamento de 1999, o qual era classificado como ZM2-4.
 192 (mostrado mapa). Anexamos também, a imagem aérea de 1996, em comparação com a situação de hoje
 193 e não foi observado a existência de edificações, naquela área. Então, a partir destas informações, a DPU
 194 revendo o parecer inicial considera que os imóveis daquela quadra poderiam ser classificados como
 195 ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e não como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Foi
 196 encaminhado o processo à Câmara Temática II para conhecimento, discussão e parecer, a ser
 197 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Foi apresentado o PARECER
 198 DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/04/2025: “Após a apresentação e discussões a
 199 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi
 200 deferida para que esta quadra tenha o seu zoneamento alterado de ZI-2 para ZM2-2, lembrando que esta
 201 solicitação deverá ser apreciada pelo CMDE.” E também foi apresentado o PARECER DO CMDE –
 202 REUNIÃO DE 29/04/2025: “O CMDE em reunião indeferiu a solicitação de modificação de
 203 zoneamento em virtude de que poderá haver no futuro conflito entre vizinhos de quadra, por isso o
 204 imóvel deverá ser mantido em ZI-2.” E, por fim, o parecer do CDM: “Após apresentação ao Conselho
 205 de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos exaustivos e discussões que
 206 foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de
 207 alteração do zoneamento foi indeferida, ou seja, a quadra permanece em ZI-2 (zona industrial – 2),
 208 ressaltamos que houve 38 (trinta e oito) votos contrários a mudança de zoneamento e 02 (duas)
 209 abstenções.” Sendo este processo encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e
 210 Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
 211 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação
 212 os membros da Câmara Temática II, verificando que já é uma área residencial/comercial já consolidada
 213 sugeriram que o zoneamento possa ser alterado para ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), caso haja
 214 unificação dos lotes, da quadra em questão, a DPU deverá considerar que o zoneamento retorne a ser
 215 definido como ZI-2. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve
 216 alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do
 217 CDM votaram e a solicitação de alteração do zoneamento foi aprovada pela totalidade dos
 218 membros presentes, portanto a quadra que possui os imóveis cadastros nº 1039194, nº 995222, nº
 219 1012357 e nº 1039356, passam a ser zoneados de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZM2-2 (zona mista

220 2 – 2 pavimentos), demonstrando haver o interesse público para esta alteração. 3) Processo Nº
 221 GPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO: O requerente solicita a alteração do perímetro urbano em
 222 gleba, cadastro nº 1037694, matrícula nº 54.623 oriundas do 1º Ofício de Registro de Imóveis do
 223 Comarca e Município de Criciúma/SC, localizada na Rua Sem denominação, bairro Quarta Linha, com
 224 área de 127.500,50m². Essa gleba está localizada na zona de uso do solo Z-APA (Morro estevão e Morro
 225 Albino) com os seguintes zoneamentos: ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZOI (zona de
 226 ocupação intensiva) e ZOE (zona de ocupação extensiva). Quanto a caracterização daquela região, há
 227 muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvopastoris, e o início da gleba (lado leste)
 228 está a aproximadamente 990,00 metros da Rodovia Luiz Rosso. Toda a extensão da gleba está no
 229 Perímetro Rural, conforme mapa apresentado acima. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, em
 230 virtude de que não há o interesse público, nem técnico que justifique essa ampliação do perímetro urbano
 231 para esta gleba. Sendo este processo encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos
 232 e Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
 233 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação
 234 os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração para o aumento do perímetro urbano na
 235 gleba, permanecendo-a em perímetro rural, foi também sugerido que o CDM alerte o gabinete do
 236 Prefeito por meio de ofício quanto a situação fundiária naquela região da Quarta-Linha, pois está
 237 havendo invasões e parcelamentos do solo clandestinos. Após a apresentação do Conselho de
 238 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por
 239 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram e pela maioria a inclusão da gleba em
 240 perímetro urbano foi indeferida, houve duas abstenções. 4) Processo CPU-22482025 – GIASI
 241 CONSTRUTORA (com procuração do proprietário): Nesse Processo Administrativo foi
 242 apresentada proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor
 243 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto
 244 deste empreendimento situa-se na Rua Lourenço Zanette, Bairro Santo Antônio, cadastro nº 8481,
 245 matrícula nº 6.000, com área aproximada de 14.650,97 m² (consulta prévia). Porém, a área escriturada
 246 é de 17.135,00m². A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024,
 247 quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 1º Em glebas, a partir de
 248 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi
 249 configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados,
 250 com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo
 251 frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do
 252 Zoneamento.” Foram apresentadas as fotos da rua e dos imóveis existentes. Este imóvel, utilizado para
 253 o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 –
 254 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de
 255 zoneamento). O imóvel situa-se na Rua Lourenço Zanette, que é caracterizada com a atividade
 256 residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial e de serviços, havendo também áreas sem ocupação.
 257 Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-
 258 4. E segundo a empresa: “Com a justificativa A construtora deseja construir no terreno um condomínio
 259 de apartamentos enquadrados no Minha Casa Minha Vida - Faixa Urbano 2. Considerando um projeto
 260 com o zoneamento atual, com parte em ZR1 e parte em ZR2, é permitido construção de até
 261 aproximadamente 21.000,00m² de área computável com afastamentos de 4,50m, sendo possível a
 262 construção de até 480 apartamentos de 2 dormitórios com área computável média de 47m². Entretanto,
 263 com esta configuração o terreno ficaria com sua taxa de ocupação utilizada ao máximo, a taxa de
 264 infiltração seria a mínima e os afastamentos entre blocos e vizinhos seria de apenas 4,5m. Tendo em
 265 vista uma melhor qualidade urbanística do entorno, solicita-se a flexibilização apenas no número de
 266 pavimentos, que em parte permite até 6 pavimentos para 14 pavimentos. Dessa forma, serão feitas
 267 apenas 280 unidades, distribuídas em 2 blocos com todas as vagas de estacionamento cobertas, área de
 268 lazer ampla para os futuros moradores e maior afastamento das torres em relação aos vizinhos. No estudo
 269 desenvolvido para apresentação ao CDM, o afastamento lateral mínimo ficou em 20 metros dos vizinhos
 270 no pior caso, sendo que nas outras laterais ficou superior a 40 metros. Considerando que a verticalização
 271 no terreno ficará no interior de uma gleba com 17.000m², afastada das laterais e que é de melhor
 272 qualidade urbanística do que a implantação de um condomínio de blocos mais denso e com menores
 273 afastamentos, solicita-se o deferimento da flexibilização dos pavimentos para 14.” Foi apresentada a
 274 solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do
 275 Art. 2º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter
 276 ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros

277 urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Foram
 278 apresentadas as plantas de locação da obra, dos pavimentos e as imagens em perspectiva de todo o
 279 conjunto arquitetônico. Por fim, foram apresentadas as áreas do empreendimento proposto. Verificamos,
 280 que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a
 281 utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir
 282 infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos
 283 Projetos Especiais. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há
 284 atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Os
 285 02 blocos possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (280) e considerando no
 286 mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 840
 287 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar na Lei
 288 dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os
 289 mesmos e distância dos imóveis vizinhos. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os
 290 parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do
 291 órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os
 292 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos
 293 casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM
 294 informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e
 295 nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.
 296 Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação
 297 ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei
 298 Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação
 299 das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. O requerente
 300 deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos
 301 da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser
 302 realocado e reaprovaado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste
 303 artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público
 304 pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos
 305 “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que
 306 excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor, mas neste caso a localização dos blocos fica na
 307 ZR1-2, portanto deverá ser pago 1,5% do CUB por metro quadrado computado. Devido a
 308 excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos,
 309 arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou
 310 não dos referidos anteprojeto. Sendo este processo encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De
 311 Zoneamentos e Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
 312 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
 313 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização da Lei dos Projetos
 314 Especiais para o desenvolvimento final do projeto arquitetônico na gleba, conforme apresentado na
 315 reunião, havendo o interesse público nessa aprovação. Após a apresentação o Conselho de
 316 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por
 317 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, havendo um voto contrário, uma
 318 abstenção e a maioria dos membros presentes aprovaram a utilização para este empreendimento
 319 (anteprojeto) na gleba cadastro nº 8481, matrícula nº 6.000 a utilização da Lei dos Projetos
 320 Especiais (Lei nº 8.635/2024), demonstrando haver o interesse público para esta utilização da Lei.
 321 5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários):
 322 Com a presença da representante dos moradores das proximidades ao imóvel em questão, a Dra.
 323 Franciele Cassiana Gross Augusto - OAB/SC 23.940, expôs aos presentes os documentos pertinentes à
 324 defesa requeridos pela Câmara Temática II do CDM, além de expor a indignação da comunidade vizinha
 325 que desde 2012, vem solicitando a manutenção do zoneamento ZR1-2 naquela região, por considerar
 326 que a mesma possui vocação para edificações com pavimentos mais baixos, conforme indicado na tabela
 327 do Anexo 03 da Lei nº 8.364 (Lei de Zoneamento do uso do solo). Houve alguns questionamentos que
 328 foram respondidos e em seguida a mesma se retirou da reunião. A solicitação apresentada neste novo
 329 processo administrativo, pela arquiteta e urbanista Mirielely Cristina Topanotti representante dos
 330 proprietários, solicita a alteração do zoneamento de uso do solo do imóvel de cadastro nº 9262, matrícula
 331 nº 37.964, localizado na Rua Hercílio Luz, nº 504, Bairro Cruzeiro do Sul, requerendo alteração de Zona
 332 Residencial 1-2 para Zona Central 2-16, com a seguinte justificativa: “Prezados, Os proprietários do
 333 imóvel registrado sob a matrícula nº 37.964 e cadastro municipal nº 9262, Juliano Guidi Casagrande

334 (CPF 910.322.619-00), Douglas Guidi Casagrande (CPF 645.642.239-68) e Lucila Bibiana Meiller
 335 Casagrande (CPF 864.260.799-87), vêm, por meio desta, formalizar a solicitação de alteração de
 336 zoneamento do referido terreno, atualmente classificado como ZR1-2 (Zona Residencial 1-2), para
 337 ZC2-16 (Zona Central 2-16).” Foram apresentadas as imagens da rua e dos imóveis existentes. Este
 338 imóvel está localizado na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024
 339 e a solicitação é que o mesmo seja alterado para ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos). Quanto a
 340 caracterização urbana a Rua Hercílio Luz a partir dos imóveis na esquina com a Rua São José, possuem
 341 característica de edificações unifamiliares de no máximo dois pavimentos, com exceção de um edifício
 342 que possui três pavimentos e outro que possui quatro pavimentos mais o ático (emenda aprovada na
 343 antiga Lei 3.900/1999). O requerente apresenta justificativa que sugere a alteração do zoneamento de
 344 uso do solo de ZR1-2 para ZC2-16. A solicitação fundamenta-se nos seguintes aspectos: “1.
 345 Compatibilidade com o Entorno – A área em questão encontra-se inserida em uma região já
 346 consolidada, com predominância de usos compatíveis com a classificação ZC2-16. A proximidade de
 347 imóveis que já possuem este zoneamento reforça a coerência da solicitação. 2. Adequação ao
 348 Desenvolvimento Urbano – A modificação permitirá um uso mais eficiente do solo, alinhado com o
 349 crescimento planejado da cidade e a diversificação de atividades comerciais e de serviços, promovendo
 350 a valorização da região e contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico local. 3. Infraestrutura
 351 Existente – O terreno já dispõe de infraestrutura urbana adequada para suportar usos mais dinâmicos,
 352 como redes de água, esgoto, energia elétrica e vias de circulação compatíveis, não demandando
 353 investimentos adicionais significativos por parte do município. 4. Planejamento Estratégico e Diretrizes
 354 Urbanísticas – A mudança de zoneamento está em conformidade com a tendência de adensamento e
 355 fortalecimento das áreas centrais, promovendo um melhor aproveitamento da malha urbana e
 356 incentivando um uso mais sustentável do solo. Diante do exposto, solicitamos a análise e deferimento
 357 do pedido de alteração de zoneamento, visando à adequação do uso do solo à realidade da região e às
 358 diretrizes urbanísticas do município. Os terrenos vizinhos já possuem zoneamento ZC2-16, mas caso a
 359 municipalidade queira inserir um novo zoneamento, escalonando os gabaritos na localidade o
 360 proprietário entra-se em acordo. Colocamo-nos à disposição para fornecer informações adicionais e
 361 participar de reuniões para esclarecimentos, se necessário.” Quanto aos conceitos do zoneamento, de
 362 acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art.17: “Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial
 363 exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços e/ou
 364 indústrias, todos de pequeno porte, e outros usos permitidos e permissivos, definidos no Anexo 5:
 365 Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, sendo subdividida em:
 366 (...) II - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e
 367 disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional,
 368 integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise
 369 do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, respeitando as características urbanas
 370 locais.” E quanto a ZC2-16, de acordo com a Lei nº 8.634/2024: “Art. 16. Zonas de Centros (ZC): são
 371 caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o
 372 centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e
 373 transporte, sendo subdividida em: (...) II - Zona Central 2 (ZC2): zona que se caracteriza pelas condições
 374 físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais,
 375 serviços e residenciais.” Ou seja, há uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo, sem
 376 contar a possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR1-2).
 377 Foi informado aos presentes que é importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região,
 378 para não se cometer injustiças. No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZDB
 379 (amarelo) zona de densidade baixa. O zoneamento de 1984, Lei nº 2.039/1984, a região era classificada
 380 como Residencial Predominante (RP). Ou seja, as edificações residenciais existentes foram erguidas
 381 entre os anos de 1970 e 1980, como demonstrado com imagem fotográfica da época. Foi também
 382 apresentado que de acordo com o mapa de zoneamento da Lei nº 3.900/1999, esta região era zoneada
 383 como ZR1-2. E havia a possibilidade de se escolher o zoneamento de uso do solo, se houvesse uma linha
 384 divisória, por isso, o primeiro edifício de 08 (oito) pavimentos foi aprovado e executado, conforme
 385 imagem apresentada. Posteriormente, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de Criciúma de
 386 2012 (Lei Complementar nº 095/2012), houve as algumas alterações no mapa de zoneamento, na época
 387 da aprovação desta Lei na Câmara de Vereadores, houve uma emenda que elevava a ZC2-16 até a Rua
 388 das Palmeiras, porém a mesma após a aprovação da Lei, foi modificada e aquele acréscimo retornou a
 389 origem que era a ZR1-2. “LEI COMPLEMENTAR Nº 377, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2020. Corrige
 390 o zoneamento do solo nas áreas que especifica e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL

391 DE CRICIÚMA. Faça saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e
 392 eu sanciono a presente Lei Complementar: Art. 1º Fica aprovada a Resolução nº 368/2020, do
 393 Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo a linha de zoneamento do solo de acordo
 394 com a Lei complementar nº 155 de 07/05/2015, definindo que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no
 395 trecho entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (Zona Residencial
 396 1 - 2 Pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano
 397 Diretor em 2009 e do anexo a resolução, apontado no processo administrativo nº 594016/2020, e
 398 registrado em Ata na reunião do CDM de 12/11/2020. Art. 2º A resolução supracitada passa a fazer
 399 parte integrante da presente Lei, na forma de anexo. Art. 3º Esta Lei entra em vigor da data de sua
 400 publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Paço Municipal Marcos Rovaris, 11 de
 401 dezembro de 2020. CLESIO SALVARO - Prefeito Municipal de Criciúma. VAGNER ESPINDOLA
 402 RODRIGUES - Secretário Geral”. Foi apresentado todo o histórico de solicitações de alteração do
 403 zoneamento nesta região. Ou seja, a linha de zoneamento (ZC2-16) passa a valer para os imóveis
 404 defronte ao cruzamento da Rua São José e Rua Hercílio Luz, possibilitando a construção das edificações
 405 das esquinas. Todos os imóveis a partir destas edificações tornaram-se ZR1-2. Isso também foi mantido
 406 com a aprovação da Lei de Zoneamento de 2024. A DPU acredita que o zoneamento daquela quadra
 407 poderia ser alterado para ZR2-4 ou ZR3-8, sendo mais sensato na graduação do zoneamento. A DPU é
 408 pelo indeferimento desta solicitação, de se passar de ZR1-2 para ZC2-16. Sendo este processo
 409 encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais, para
 410 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
 411 Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara
 412 Temática II, votaram, e houve três membros que se abstiveram da votação, como resultado da votação
 413 a solicitação foi indeferida quanto a alteração do zoneamento de uso do solo de ZR1-2 para ZC2-16. Os
 414 membros solicitaram que seja apresentado documentos da comunidade dos arredores (abaixo-assinado)
 415 para se discutir finalmente a solicitação na próxima reunião do CDM de 14/08/2025. Por fim, nesta
 416 reunião foram apresentados alguns documentos de moradores dos arredores que são contra a
 417 verticalização da região, como: Abaixo assinado, Recorte de matéria jornalística, outra ata do CDM, em
 418 que o processo fora tirado da pauta, e Ofício ao DPU. Após a apresentação o presidente do CDM
 419 sugeriu que houvesse duas votações, e após muita discussão, foi aceita pela maioria dos presentes.
 420 A primeira votação de alterar o imóvel de ZR1-2 para ZC2-16 foi indeferida, conforme já havia
 421 sido indeferida na Câmara Temática II. Posteriormente, foi colocada em votação a proposta de
 422 haver o escalonamento do zoneamento de uso do solo, de ZR3-8 e ZR2-4 nas quadras adjacentes,
 423 para que as edificações futuras fiquem harmônicas arquitetonicamente com aquela região.
 424 Colocada em votação esta proposta de escalonamento (ZR3-8 e ZR2-4) foi indeferida pela
 425 totalidade dos membros presentes. Em seguida, foi colocada em votação, a terceira proposta que
 426 era de escalonar o gabarito da primeira quadra para o zoneamento ZR2-4, colocada em votação
 427 houve 35 (trinta e cinco) votos a favor e 13 (treze) abstenções, portanto, foi aprovada a proposta
 428 em que os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e
 429 nº 38008, passam de ZR1-2 para ZR2-4, demonstrando haver o interesse público para esta
 430 alteração. 6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA: O
 431 requerente solicita a alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro nº 1041687, matrícula nº 15.922
 432 na qual o requerente assim solicita: “(...) requerendo alteração de Zona de Áreas de Proteção Ambiental
 433 (Z-APA) - APA do Morro da Cruz para Zona Residencial 1 (ZR1-2), com justificativa: O imóvel da
 434 matrícula nº. 15.924 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC está atualmente
 435 inserido na Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA) - APA do Morro da Cruz, instituído pela
 436 Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo). No entanto, conforme estudo de
 437 viabilidade ambiental realizado no imóvel, em anexo, verificou-se que a área em estudo está totalmente
 438 degradada, sendo encontrada apenas vegetação exótica em sua parte leste, a declividade do imóvel que
 439 terá ocupação urbana não é superior a 30%, possui em sua confrontação a sul, uma malha residencial
 440 consolidada, caracterizada pelo Bairro Jardim Montevidéu, apresenta sistema viário consolidado no seu
 441 entorno, é utilizada há muitos anos para a prática rural (agricultura e silvicultura), mesmo antes da
 442 classificação da área como ZAPA, e as APPs estão degradadas. E no mais, analisando o entorno da gleba
 443 do proponente, demonstrado na planta do zoneamento atual em anexo, observamos que em seu entorno
 444 temos: Zona Residencial 1 (ZR1-2) e Zona Mista 2 (ZM2-2). Tem-se ainda ao sul do imóvel, o Bairro
 445 Jardim Montevidéu, que apresenta uma ocupação urbana consolidada e a área está bem próximo do
 446 bairro São Defende e São Sebastião, que possuem diversos loteamentos e comércio. Ao norte, a gleba
 447 também apresenta uma ocupação urbana consolidada.5.924, localizada na Rua Lucas Peruchi, Bairro

Jardim Montevidéu. Ante o exposto e na certeza que a alteração do zoneamento da área permitindo o parcelamento do solo, promoverá a fixação da população nos bairros com melhoria na qualidade de vida destes moradores, e considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, requer a alteração do zoneamento de Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA) para Zona Residencial 1 (ZR1-2) do imóvel da matrícula nº 15.924 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, conforme planta de alteração do zoneamento em anexo. (...)” Quanto ao zoneamento de uso do solo a gleba está localizada na Z-APA, não havendo plano de manejo para a mesma. E de acordo com o Anexo 03 do PD, os parâmetros urbanísticos foram apresentados. E segundo a Lei 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) a Z-APA é assim conceituada: “Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma: III - Meio Ambiente: e) Elaborar os planos de manejo nas Z-APAS, no Morro Casagrande (Morro do Céu), Morro da Cruz (Morro do Caravaggio) e Morro Mãe Luzia.” E segundo a Lei 8.634/2024 (Lei do zoneamento de uso do solo) a Z-APA é assim conceituada: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: (...) § 1º O Plano de Manejo da Z-APA deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que poderão os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas, conforme caput. § 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à promoção ambiental e ao uso e manejo sustentável, associado ao uso residencial, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e avançado. § 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como outros tipos de parcelamento do solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em que já aprovação do Plano de Manejo.” É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 8.634, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com lotes para atividades residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: O levantamento dos recursos hídricos superficiais na área de interesse partiu primeiramente da consulta ao cadastro GEOSEUC/IMA. Este sistema, baseado em interpretação automatizada de imagens de satélite, fornece um inventário inicial de nascentes, massas d’água e linhas de drenagem. No entanto, por ser gerado sem confirmação em campo e por não diferenciar elementos naturais de artificiais (usando termos genéricos), além de apresentar conhecidas divergências e inconsistências nos dados, o GEOSEUC deve ser encarado como uma ferramenta de referência. A validação das informações por meio de vistoria de campo é, portanto, uma etapa imprescindível do trabalho. Foram realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias. Após análise individuais dos elementos hídricos cadastrados pela base cartográfica e levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, conclui-se que são diagnosticadas a incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs, representadas pelas faixas marginais de duas nascentes e seus respectivos cursos d’água perenes, todos situados na porção leste do imóvel. Externamente ao imóvel, próximo ao limite norte, há um curso d’água de fluxo perene, logo, incide sobre o imóvel a área de preservação permanente – APP, relativa à faixa de 30 (trinta) metros a partir da margem direita do curso d’água, resultando em uma APP de 373,85 m². ELEMENTO HÍDRICO 01: O “elemento hídrico 01” é visivelmente caracterizado por um curso d’água com fluxo perene sentido leste, originado por ponto de afloramento natural do lençol freático (nascente), situado no interior do imóvel, nas coordenadas UTM 22J 651.737 m E / 6.825.640 m N. Desta forma, visivelmente se trata de uma nascente formadora de um curso d’água com fluxo perene, e terá sua Área de Preservação Permanente – APP com 30 (trinta) metros de largura em ambas as margens do curso d’água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento da nascente preservada no projeto urbanístico do empreendimento. ELEMENTO HÍDRICO 02: O “elemento hídrico 02” também é claramente representado por uma nascente natural, situada fora dos limites do imóvel objeto de estudo, próxima ao sul, as coordenadas UTM 22J 651.535 m E /

6.825.443 m N, formadora de um curso d’água com fluxo perene sentido leste. Embora está fora dos limites do imóvel, a projeção urbanística do futuro empreendimento deverá prever o isolamento de sua Área de Preservação Permanente – APP, abrangendo 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento da nascente. ELEMENTO HÍDRICO 03: O “elemento hídrico 03” é representado por uma malha de calhas sem fluxo hídrico, distribuídas ao longo da porção central do terreno, direcionadas ao limite noroeste. Todas as calhas possuem evidente ausência de fluxo hídrico, estando totalmente secas durante todas as vistorias técnicas confirmatórias realizadas, logo, não se podem ser classificadas como curso d’água perene. Desta forma, claramente podem ser classificadas como drenagens efêmeras, devido à falta de fluxo hídrico, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possuem afloramento natural do aquífero freático (nascente) e consequentemente não escoam águas de natureza subterrânea, portanto, não são consideradas águas protegidas pelas legislações em vigor, sejam elas Federais, Estaduais ou Municipais. A figura a seguir ilustra o traçado da calha da drenagem efêmera fora dos limites do imóvel objeto deste estudo, comprovando que também não há escoamento hídrico. Destaca-se também a existência de um despejo de drenagem tubular no limite noroeste do imóvel, dentro da faixa de domínio da Rua Lucas Peruchi, utilizada para condução de águas pluviais e despejos antrópicos do Loteamento Jardim Montevidéu (limite sul da área de estudos), até o curso d’água mais próximo, situado ao norte. As águas correntes apresentam coloração escura, forte odor e aspectos gerais característicos de esgotos sanitários. Por conseguinte, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito, conclui-se que a área objeto de requerimento para alteração de zoneamento municipal urbano, possui influência sobre 2 (duas) nascentes e seus respectivos cursos d’água, resultando em uma Área de Preservação Permanente – APP total de 11.465,08 m². Após vistorias técnicas realizadas pela equipe multidisciplinar responsável pelo levantamento planialtimétrico cadastral, projeto e diagnóstico ambiental, não foram registrados outros recursos hídricos naturais passíveis de preservação. Os limites do imóvel objeto do empreendimento pretendido, destacando a área requerida a alteração de zoneamento municipal urbano e as APPs sobrepostas sob imagem por satélite fornecida pelo software Google Earth PRO. 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: A área do empreendimento originalmente era representada pela floresta ombrófila densa submontana segundo Teixeira et al. (1986), ocorre em solos profundos, apresentando agrupamentos vegetais bem desenvolvidos formados por árvores de 25 a 30 m de altura, com largas e densas copas dando a vegetação um aspecto fechado. Essa floresta tem como espécies arbóreas que atingem o dossel: *Sloanea guianensis* (laranjeira-do-mato), *Alchornea triplinervia* (tanheiro), *Ocotea catharinensis* (canela-preta), *Virola bicuhyba* (bicuíba), *Gomidesia tiucensis* (guamirim), *Hirtella hebeclada* (cinzeiro), *Pseudobombax grandiflorum* (embruçu), *Hieronyma alchomeoides* (licurana), *Cedrela fissilis* (cedro), *Aspidosperma parvifolium* (peroba) e *Talauma ovata* (bagaçu) (SEVEGNANI, 2002). Atualmente, a situação verificada nas áreas circunjacentes a área de estudo não corresponde à descrição original da Floresta Ombrófila Densa Submontana, devido a inúmeras intervenções antrópicas realizadas ao longo de décadas. A seguir será apresentado uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica de sucessão ecológica do terreno ao longo das décadas recentes. Considerando que a Zona de Área de Proteção Ambiental (Z-APA) foi instituída pela Lei Complementar nº 95, de 28 de dezembro de 2012, se torna de fundamental importância demonstrar uma análise multitemporal das condições ambientais do terreno em estudo, principalmente em relação a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal e seu respectivo uso do solo em período histórico. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar a área requerida a alteração de zoneamento vem sendo há décadas integralmente utilizada para desenvolvimento de atividades rurais, com predomínio de campos antrópicos destinados ao cultivo agrícola, através do plantio de culturas sazonais (soja, milho, feijão, etc), e também silvicultura, por meio do plantio comercial mono específico da espécie exótica *Eucalyptus spp* (eucalipto), na porção leste. A análise multitemporal do terreno possui suma relevância para contextualizar corretamente o uso histórico da área, uma vez que as imagens analisadas remontam a períodos anteriores à criação da legislação que estabeleceu a Área de Proteção Ambiental – APA do Morro da Cruz.) LEVANTAMENTO DA COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: Para identificar as condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação remanescente, foram realizadas vistorias técnicas ao longo do terreno, principalmente em sua porção leste, onde está localizada a única malha de vegetação existente. Através das vistorias realizadas, foi possível verificar que a cobertura vegetal remanescente no terreno é integralmente representada por vegetação exótica, espécie *Eucalyptus spp* (eucalipto), introduzida pelo proprietário do terreno há décadas para fins

562 comerciais. Para isso foram utilizadas fotografias aéreas pancromáticas na escala de 1:25.000 dos anos
563 de 1957 e 1978, georreferenciadas, do levantamento aerofotogramétrico de Santa Catarina – voo
564 Cruzeiro do Sul de 1957 e 1978, disponível no acervo aerofotogramétrico da Empresa de Pesquisa
565 Agropecuária e de Extensão Rural de Santa Catarina (Epagri), e imagens por satélite fornecidas pelo
566 software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2009, 2013, 2020 e 2025. Desta forma, não há
567 remanescentes florestais nativos no interior da área de estudos, não havendo qualquer impedimento em
568 relação a alteração de zoneamento municipal requerida. 4) DECLIVIDADE: Foram realizados estudos
569 das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança
570 que a legislação municipal exige. Abaixo demonstramos a declividade que possui o terreno com suas
571 porcentagens de inclinação: A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal
572 Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a
573 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no
574 levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45° (acima
575 100%) no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição
576 quando a execução de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação
577 topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A Lei Municipal nº 7.999/2021, que dispõe
578 sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que não será
579 permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30%
580 (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do
581 Solo; (movimentação de terra). A projeção urbanística do Loteamento reservou às áreas de maior
582 declividade como área verde e Área de Preservação Permanente – APP dos recursos hídricos incidentes
583 na área em estudo, não integrando a área útil do empreendimento. Conforme ilustrado pela Figura 18,
584 todas as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum, que deverão efetivamente serem
585 alvos de urbanização com a implantação do empreendimento, apresentam declividades inferiores a 30%,
586 assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável. Desta forma,
587 conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de
588 parcelamento do solo. 5) CONSIDERAÇÕES FINAIS: Foram elaborados estudos técnicos de viabilidade
589 ambiental, representados por levantamento florístico, diagnóstico de recursos hídricos e estudo
590 topográfico de declividade, objetivando estabelecer e avaliar as restrições ambientais do imóvel
591 registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma sob a matrícula nº 15.924,
592 constituído para subsidiar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei
593 Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento
594 Municipal do Município de Criciúma, visando a alteração da classificação atual de Zona de Áreas de
595 Proteção Ambiental (Z-APA) para Zona Residencial 1-2 (ZR1-2), com o objetivo de viabilizar um
596 empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com fins residenciais.
597 O Levantamento Florístico permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel é
598 integralmente representada por vegetação exótica, sem restrição ambiental para o seu manejo. O
599 diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização das áreas de preservação permanentes – APPs do
600 imóvel, representada pelas faixas marginais cursos d'água perenes originados por 2 (duas) nascentes,
601 sendo uma situada no terreno e outra no imóvel vizinho, próxima ao limite sul, que deverão ser
602 devidamente preservadas através da projeção urbanística do empreendimento. Os estudos topográficos
603 ilustraram a declividade compreendida entre determinados intervalos, comprovando que a área proposta
604 a ocupação urbana não possui declividade superior a 30%, estando com conformidade com a legislação
605 pertinente. • Está conecta com uma malha urbana de uso residencial consolidada, representada pelo
606 Bairro Jardim Montevideu, e muito próxima a uma grande malha urbana do Bairro São Defende e São
607 Sebastião; • Todo o entorno possui baixa qualidade ambiental, apresentando fragmentos florestais
608 inexpressivos e desconectos; • Possui sistema viário consolidado ao seu entorno; • Utilização integral
609 há décadas para desenvolvimento de atividades rurais, representadas por um extenso campo agrícola e
610 de silvicultura (plântio de eucalipto); • Total ausência de cobertura florestal nativa; • Áreas de
611 Preservação Permanentes – APPs degradadas, devido sua ocupação atual para plantio monoespecífico
612 de eucalipto; A figura abaixo demonstra que o terreno está inserido entre duas áreas urbanas
613 consolidadas, estabelecidas pelo Diagnóstico Socioambiental Municipal de Criciúma. Desta forma,
614 embora a área objeto deste estudo esteja totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do
615 Morro da Cruz, o imóvel se encontra totalmente degradado de sua composição ambiental original,
616 inserido de interferências antrópicas irreversíveis. A figura apresentada demonstra que o terreno está
617 inserido entre duas áreas urbanas consolidadas, estabelecidas pelo Diagnóstico Socioambiental
618 Municipal de Criciúma. Desta forma, embasado pelas imagens multitemporais ilustradas pelo presente

619 estudo, que representam o uso histórico do terreno desde o ano de 1957, é claramente demonstrado que
620 a gleba estudada se encontra totalmente degradada há décadas, muito anteriormente a criação da Área
621 de Proteção Ambiental – APA do Morro da Cruz, e sua manutenção em uma unidade de conservação
622 não se torna justificada, devido não desenvolver funções de interesse ambiental, conforme resultados
623 demonstrados neste estudo. Informa-se ainda que, conforme verificado nas Leis Municipais nº
624 3.900/1999 (Zoneamento) e nº 3.901/1999 (Plano Diretor), anteriormente à Lei Complementar nº
625 95/2012, a área não se encontrava inserida em Zona de Preservação Permanente (VPP), logo, a gleba
626 objeto do estudo não estava inserida dentro dos limites das VPPs na época. Adicionalmente, de suma
627 importância destacar que todas as áreas de preservação permanentes – APPs e também a Área Verde
628 proposta pelo anteprojeto do futuro empreendimento (em anexo), é identificado total ausência de
629 cobertura vegetal nativa, e, com a implantação do empreendimento, serão alvos de recuperação florestal
630 por meio de técnicas supervisionadas e executadas por profissional habilitado, conforme projeto
631 específico a ser apresentado no processo de licenciamento ambiental, evidenciado o comprometimento
632 em estabelecer um ambiente ecologicamente equilibrado, transformando uma área atualmente
633 degradada, em um futuro fragmento florestal nativo com 43.669,04 m² (11.465,08 m² de APP, e
634 32.203,96 m² de AV). Em síntese, este empreendimento foi idealizado com o propósito de atender a
635 demanda atual e futura em médio prazo por espaços urbanos associados à necessidade de áreas de
636 habitação popular para a população de Criciúma, oportunizando aos futuros ocupantes um espaço
637 habitável, ordenado e harmônico com as questões relacionadas ao meio ambiente. Neste contexto, visto
638 que se trata de elemento essencial à análise ambiental integrada, o empreendimento ainda possui
639 viabilidades emitidas pela concessionária pública Companhia Catarinense de Águas e Saneamento –
640 CASAN, conforme consultas em anexo, para abastecimento de água potável e principalmente para
641 interligação com a rede municipal de esgotamento sanitário, visando o tratamento da demanda a ser
642 gerada pela Estação de Tratamento de Esgoto – ETE situada no Bairro Jardim Montevideu. Com isso, o
643 impacto ambiental do empreendimento deverá ser irrisório. Por fim, considerando as análises, estudos,
644 diligências e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade
645 ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade
646 técnica, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da
647 inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento
648 ambiental e urbanístico. A proposta apresentada após as informações técnicas tem por objetivo a alterar
649 o zoneamento da gleba em questão, conforme mapa apresentado. Mesmo com a apresentação do Estudo
650 Ambiental, neste momento, a DPU é pelo indeferimento desta solicitação, em virtude de não haver sido
651 realizado o Plano de Manejo, mesmo no período de vigência da Lei Complementar nº 095/2012. O que
652 deve ser realizado com a aprovação da Lei nº 8.630/2024. O processo foi anteriormente enviado para
653 análise da DEMACRI, para verificação a respeito das questões ambientais. A DEMACRI fez as
654 seguintes recomendações: “Para análise do Estudo de Viabilidade Ambiental que requer alteração de
655 zoneamento, solicita-se que o projeto do loteamento seja alterado, sobretudo na demarcação das Áreas
656 de Preservação Permanente das nascentes, as quais deverão ser respeitadas conforme estabelecido na
657 Lei Municipal nº 4502 de 01 de Julho de 2003. Solicita-se também, informações a respeito da existência
658 de sub-bosque em meio aos eucaliptos, e em caso positivo indicar o estágio sucessional. Informar
659 também se a proposta ora requerida acarretará em supressão de vegetação.” O material solicitado foi
660 apresentado na nova versão do ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL - REVISÃO 01. Sendo
661 este processo também encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos
662 Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
663 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
664 da Câmara Temática II, indeferiram a alteração de zoneamento de Z-APA para ZR1-2, enquanto não
665 houver a elaboração e aprovação de Plano de manejo desta Z-APA. Após a apresentação o Conselho de
666 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por
667 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram e a proposta foi indeferida quanto a
668 alteração de zoneamento antes de haver um plano de manejo para aquela Z-APA. 7) **Processo Nº**
669 **2434-25-CRI-ARQ – MOON PARK**: Solicitação de permuta de valor da Outorga Onerosa por obra
670 de infraestrutura. LEI COMPLEMENTAR Nº 164, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2015. Art. 1º Fica
671 instituída no Município de Criciúma a outorga onerosa do direito de construir, enquanto instrumento de
672 Indução ao Desenvolvimento Urbano, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite
673 estabelecido pelo índice básico, até o máximo da tabela do anexo 03 da Lei nº 8634 de 8 de agosto de
674 2024 - Plano Diretor Participativo de Criciúma, mediante contrapartida do beneficiário. (Redação dada
675 pela Lei Complementar nº 593/2025) (...) Art. 10. O requerente poderá solicitar permuta dos parâmetros

676 desejados, em decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a
677 coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do Conselho
678 de Desenvolvimento Municipal - CDM, e desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior
679 ao previsto no artigo anterior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020). Art. 11 Os valores
680 referentes à outorga onerosa serão pagos ao final do processo de compra, e anteriormente à assinatura
681 da escritura pública pelo Município, mediante guia a ser emitida pela municipalidade, com creditamento
682 diretamente na conta do FUNDEM. Parágrafo único. A escritura pública de outorga onerosa deverá ser
683 registrada na respectiva matrícula do imóvel, junto ao Office de Registro de Imóveis competente, e
684 apresentada anteriormente à expedição do alvará de licença para construção. (Redação acrescida pela
685 Lei Complementar nº 346/2020). Foi apresentado o local da obra de infraestrutura, o detalhamento do
686 que seria feito, apresentado o Parecer Técnico do cálculo do valor da Outorga Onerosa: R\$ 419.325,33
687 (Quatrocentos e dezanove mil, trezentos e vinte e cinco Reais e trinta e três centavos – CUB de Agosto
688 2025). Foi informado que já há um Termo de Compromisso de Outorga do Residencial Sun Park
689 (Processo 2420-24-CRI-ARQ), no valor de R\$ 526.209,92 (quinhentos e vinte e seis mil, duzentos e
690 nove Reais e noventa e dois centavos – CUB de Novembro de 2024). Então atualizando o valor da
691 outorga para agosto de 2025, o valor fica em R\$ 547.219,11 (Quinhentos e quarenta e sete mil, duzentos
692 e dezanove Reais e onze centavos). Foi informado que outro empreendimento está sendo estudado para
693 também servir como permuta para a utilização na cobertura total do valo aberto existente nas
694 proximidades. O valor total em 11/2024, para essa obra era de R\$ 1.342.480,66 (Um milhão, trezentos
695 e quarenta e dois mil, quatrocentos e oitenta Reais e sessenta e seis centavos), que deverá ser reajustado
696 aos dias atuais. Após a apresentação o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve
697 alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do
698 CDM votaram e a proposta foi aprovada pela maioria dos membros presentes, houve 01 (um) voto
699 contrário e 01 (uma) abstenção. 8) **Processo Nº CPU-2438/25 – VICTOR BENEDET ZANETTE**
700 **(Gerente de habitação – PMC):** O requerente solicita, em nome da Gerência de Habitação, a alteração
701 de zoneamento de uso do solo de acordo com OFICIO Nº HAB/037/2025, assinado pelo Gerente de
702 Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação: *“Considerando a necessidade de*
703 *adequação urbanística para viabilizar empreendimento habitacional de interesse social no Município*
704 *de Criciúma, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, e em atendimento às*
705 *diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e demais legislações pertinentes, apresenta-se a*
706 *presente justificativa técnica para alteração de zoneamento, a fim de permitir a implantação do*
707 *loteamento destinado à construção das unidades previstas. O Município de Criciúma, por meio do*
708 *Ofício nº 1311/2025/GP, protocolado em 4 de agosto de 2025, manifestou, formalmente à Secretaria de*
709 *Estado da Assistência Social, Mulher e Família o interesse em participar do Programa Casa Catarina*
710 *– Habitação Urbana, visando à construção de 43 unidades habitacionais em área de propriedade*
711 *municipal, registrada sob as matrículas nº 106.060, 106.061 e 124.420. Para viabilizar o*
712 *empreendimento, faz-se necessária a alteração de zoneamento da classificação ZR2-4 (Zona*
713 *Residencial) para ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), de modo a adequar os parâmetros*
714 *urbanísticos e permitir a implantação do loteamento conforme as diretrizes do programa. A*
715 *reclassificação da área está em conformidade com a Constituição Federal, que em seu artigo 182*
716 *estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve garantir o pleno desenvolvimento das funções*
717 *sociais da cidade e da propriedade, bem como com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade),*
718 *que define a ZEIS como instrumento para assegurar moradia digna a famílias de baixa renda, e com a*
719 *Lei Federal nº 11.977/2009, que disciplina programas habitacionais e a regularização fundiária de*
720 *interesse social. O enquadramento da área como ZEIS é indispensável para adequar os índices*
721 *urbanísticos ao modelo de lotes previstos (170 m² e 212,50 m²), compatíveis com os parâmetros do*
722 *Programa Casa Catarina, que se destina a famílias com renda de até dois salários mínimos, sem imóvel*
723 *próprio, priorizando o atendimento a grupos em situação de vulnerabilidade habitacional. Além disso,*
724 *a utilização da área para fins habitacionais cumpre a função social da propriedade pública, promove*
725 *o uso eficiente do solo, assegura integração com a infraestrutura existente e contribui para a redução*
726 *do déficit habitacional, a geração de empregos e o fortalecimento da economia local. Dessa forma, a*
727 *alteração de zoneamento proposta é medida necessária e oportuna, alinhada às diretrizes legais e*
728 *sociais, e garantirá que Criciúma possa executar, com sucesso, as unidades habitacionais previstas no*
729 *Programa Casa Catarina, promovendo o direito à moradia digna e o desenvolvimento urbano*
730 *sustentável.”* Essa solicitação visa a alteração da Zona de Uso do solo que hoje é, de acordo com a Lei
731 nº 8.634/2024 – Lei de Zoneamento, ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), para a execução de
732 loteamento com características de interesse social. Foi apresentada as características urbanas, em que

733 toda aquela vizinhança foi constituída de habitações unifamiliares e os loteamentos foram aprovados,
734 com financiamento público e/ou houve a invasão de terras, no passado que atualmente estão em processo
735 de regularização. A DPU acredita que, há o interesse público de alteração do zoneamento, visando a
736 implantação de loteamento popular e habitações unifamiliares sociais, devido à grande demanda
737 represada há anos. Encaminhamos este processo à Câmara Temática II do CDM para conhecimento,
738 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.
739 OBS: ESTE PROCESSO NÃO FOI APRESENTADO À CÂMARA TEMÁTICA II, POIS FOI
740 PROTOCOLADO NO DIA 12/08/2024, porém a DPU colocou em apresentação para agilizar o
741 processo. Após a apresentação o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns
742 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM
743 votaram e a proposta de alteração do zoneamento de uso do solo de ZR2-4 para ZEIS foi aprovada
744 pela maioria dos membros presentes, houve 02 (duas) abstenções, demonstrando haver o interesse
745 público para esta alteração. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a
746 mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os
747 trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes
748 lida e assinada.

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II
ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS
E PROJETOS ESPECIAIS - CDM**

A requerente Sra. Cinesia Orácio Becker dos Santos, CPF nº 548.502.669-91, residente à Rua Senador Paulo Sarasate - nº 840, Michel, Criciúma - SC, vem respeitosamente a Vossa Senhoria requerer estudo para **ampliação do gabarito de construção**, no imóvel **cadastro nº 13391**, por meio de ofício conforme a transcrição:

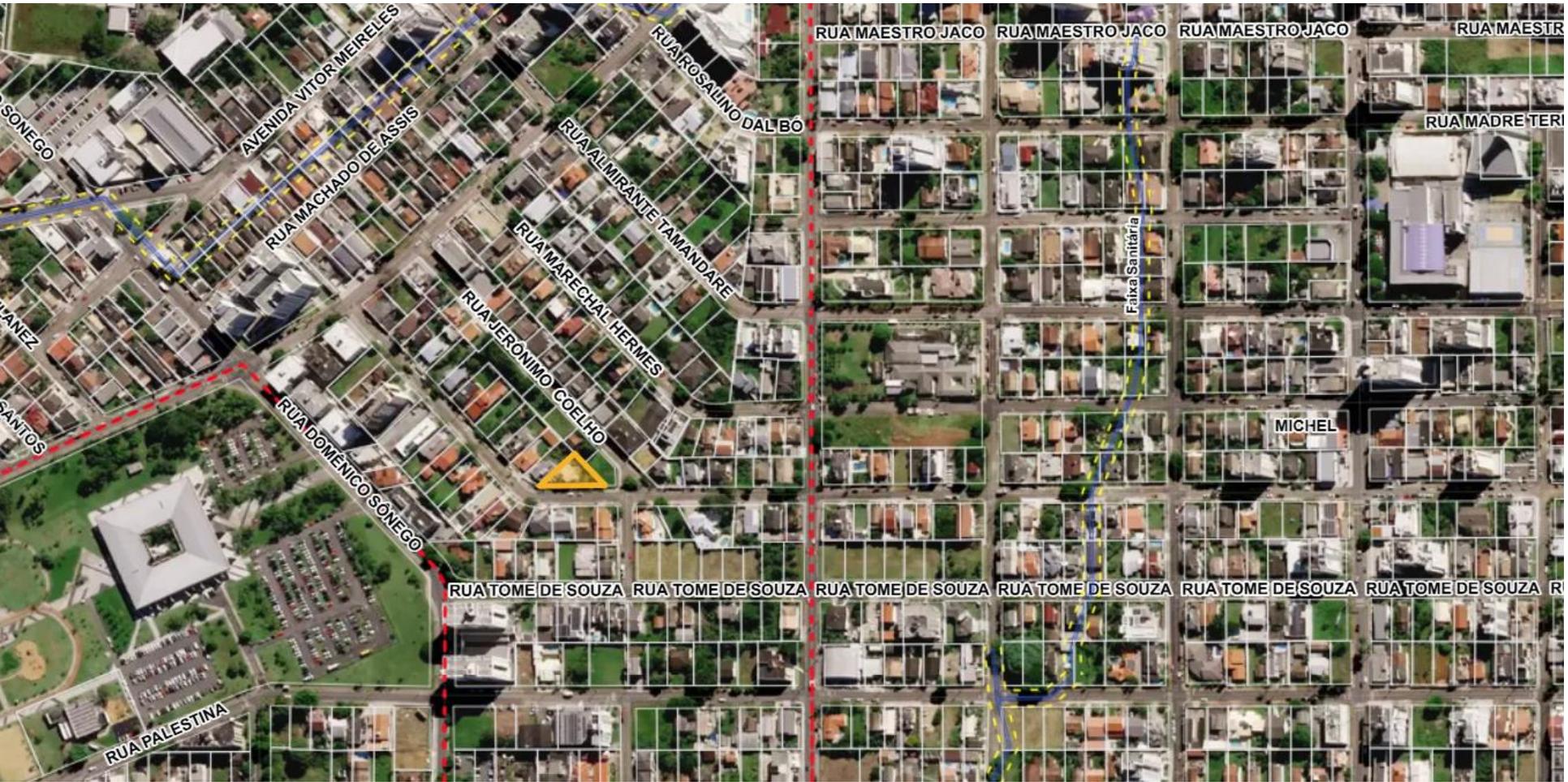
“Prezados,

Venho, por meio deste, solicitar a realização de um estudo técnico para a ampliação do gabarito de construção bem como, alteração de Zona residencial para Zona Mista, na inscrição Imobiliária 0.045.005.5100.004.1, Rua Senador Paulo Sarasate, nº 840, bairro Santa Bárbara.

Atualmente, o terreno está sujeito a restrições que limitam a quantidade de pavimentos permitidos devido a Zona residencial, enquanto na rua vizinha, Almirante Tamandaré, classificada como Zona Mista, já há autorização para edificações de até 16 pavimentos.

Diante dessa discrepância, solicito que seja analisada a possibilidade de revisão das normas vigentes para permitir maior equilíbrio no desenvolvimento urbano da área, considerando aspectos técnicos e de infraestrutura.

Agradeço a atenção e fico à disposição para fornecer quaisquer informações adicionais.”



Localização

Quanto a caracterização urbana a Rua Senador Paulo Sarasate atualmente é constituída por imóveis residenciais unifamiliares, anteriormente a revisão da Lei de Zoneamento, toda aquela região era classificada como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).





2024

A requerente apresenta justificativa e sugere a alteração do zoneamento de uso do solo de **ZR1-2** para ZC2-16, ou mesmo para zona que se possa verticalizar mais.

Quanto aos conceitos do zoneamento, de acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art.17: *“Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços e/ou indústrias, todos de pequeno porte, e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 5: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, sendo subdividida em:*

(...)

III - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços.”

E quanto a ZC2-16, de acordo com a Lei nº 8.634/2024: *“Art. 16. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte, sendo subdividida em:*

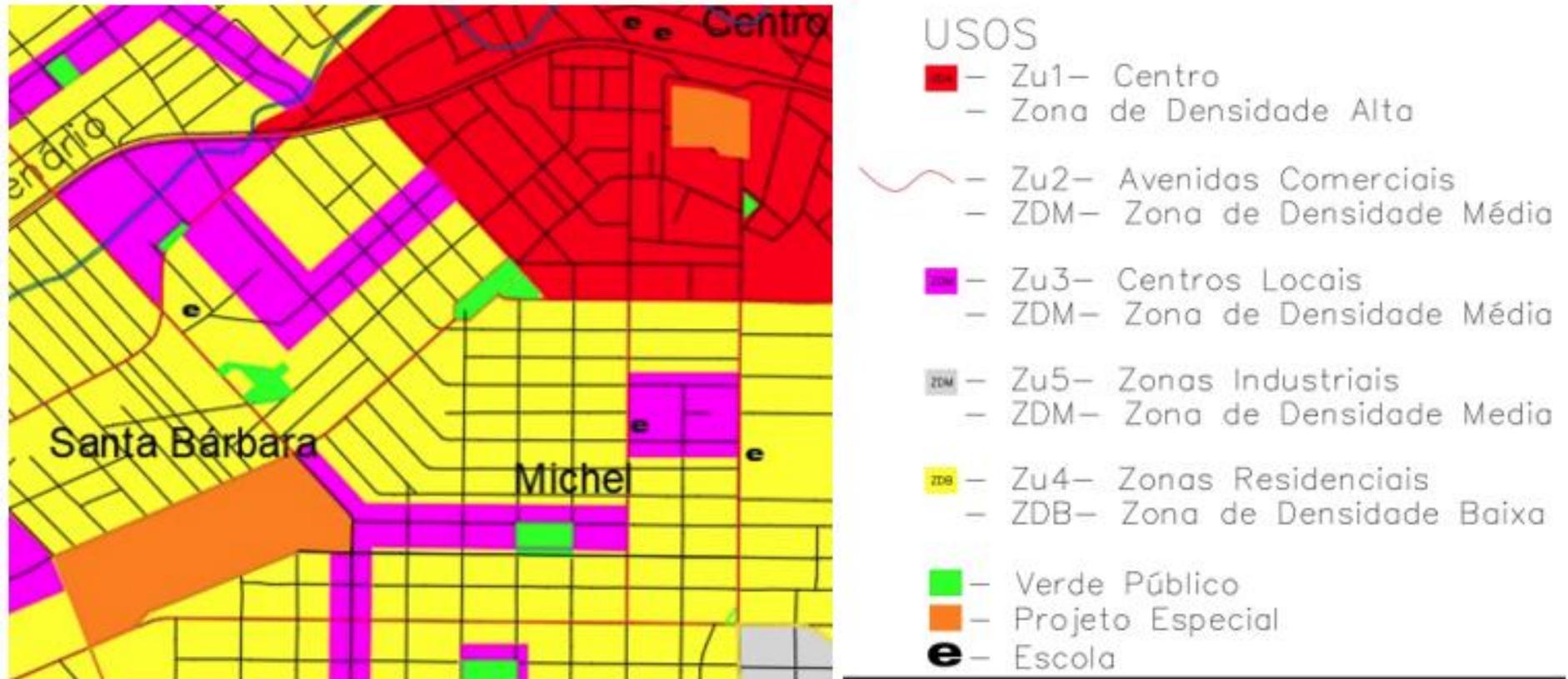
(...)

I - Zona Central 2 (ZC2): zona que se caracteriza pelas condições físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais.”

Ou seja, há uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo, sem contar a possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR2-4).

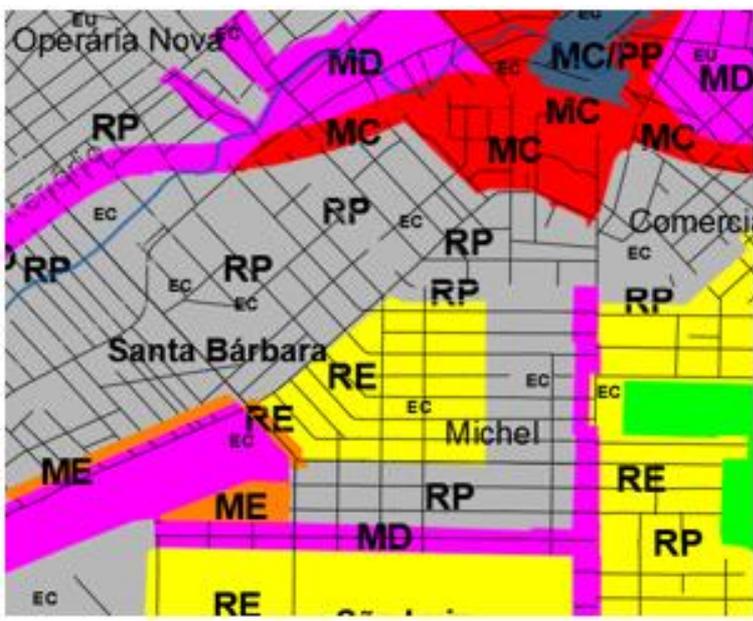
Mas é importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região, para não se cometer injustiças.

No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZU4 - ZDB (amarelo) zona de densidade baixa:



Trecho do mapa de zoneamento (digitalizado) de 1973.

O zoneamento de 1984, Lei nº 2.039/1984, a região era Residencial Predominante (RP).



USOS

- RE – Exclusivamente Residencial 1
- RP – Predominantemente Residencial
- MC – Misto Central
- MC/PP – Misto Central/ preferencial para pedestre 2
- MD – Misto Diversificado
- ME – Misto Especial
- IP – Predominantemente Industrial

Manteve-se o zoneamento residencial, ou seja, ZR1-2 para esta região próxima ao Asilo São Vicente de Paula.

Ou seja, as edificações residenciais existentes foram erguidas entre os anos de 1970, 1980 e também nos anos de 1990.



Imagem do final dos anos de 1970.



Imagem do final dos anos de 1970.



Imagens do início dos anos de 1980

E, ainda:

“Art. 14. Para alteração de zoneamento de uso do solo e perímetro urbano, de gleba, lote ou região, deverá ser protocolado requerimento endereçado ao órgão de planejamento urbano, assinado pelo(os) proprietário(os) ou seu(s) representante(s) legal(is) mediante documentação hábil, apresentando justificativa para a referida alteração, apresentando a situação existente e os possíveis impactos positivos e/ou negativos para esta alteração, e que destes impactos sejam maiores os positivos, sempre mediante prévia análise do Órgão de Planejamento urbano e Câmara(s) Temática(s) do CDM, e aprovação pela Plenária do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Audiência Pública, e por fim, aprovação do Projeto de Lei pela Câmara de Vereadores e sancionada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.”

Quanto a questão de comparar a Rua Senador Paulo Sarasate, com a Rua Almirante Tamandaré é válida a comparação destas, por conta que ambas possuem hoje características urbanas similares, porém a Rua Almirante Tamandaré possui ligações importantes, ou seja, liga a Rua Henrique Lage diretamente a Av. Santos Dumont.

Portanto, houve um itinerário a se considerar para a alteração de zoneamento constante da legislação atual.

Portanto, devido ao histórico das leis de zoneamento ao longo dos anos e de que deva haver mais moradores a solicitar tal alteração a **DPU é contrária a alteração de zoneamento neste momento.**

Informamos também que na ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), poderá haver o uso do instrumento da Outorga Onerosa (Lei Complementar nº 164/2015), para que as edificações possam ser de 06 (seis) pavimentos.

Há também, outras questões na legislação urbanística atual (Lei de Zoneamento e Plano Diretor), que pavimentos extras podem não ser computados no número de pavimentos.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais – Câmara Temática II, no dia 28/08/2025, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/09/2025.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/08/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta de alteração de zoneamento foi indeferida, como sugestão foi indicado que a solicitação deveria partir da associação de moradores, por meio de abaixo assinado.

A requerente solicita alteração de perímetro urbano, do imóvel de matrículas nº 68.677 e nº 68.678, cadastros nº 982238 e nº 984562, de propriedade de Lúcio Imóveis Ltda, localizados na Rodovia Gov. Jorge Lacerda, Bairro Verdinho.



Localização



Localização

E apresentam imagens (fotos) do local:







Fotos anexadas ao processo

A empresa proprietária dos imóveis apresenta ofício com a seguinte justificativa:

“Eu, LUCIO IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 83.459.941/0001-15, proprietário dos imóveis matriculados sob nº 68.677 e 68.678 do 1º RI de Criciúma/SC, ambos localizados em Rodovia Governador Jorge Lacerda s/nº, bairro Verdinho no município de Criciúma/SC, venho respeitosamente solicitar a revisão do zoneamento atribuído ao referido imóvel, que passou a constar como área urbana.”

Os imóveis possuem características e uso estritamente rurais. Atualmente está locado a uma família que mantém uma moradia simples, com pequena criação de bovinos e cultivo para subsistência. O arrendamento tem como objetivo principal zelar pela área, que se encontra em local afastado do núcleo urbano consolidado. Em anexo, seguem imagens dos imóveis para comprovação do uso.

Além disso, os imóveis sempre foram declarados e tributados junto à Receita Federal pelo Imposto Territorial Rural - ITR, sob os números 809.039.006.831-8 e 950.165.056.545-4, e cadastrados no CIB sob os números 0.818.550- 6 e 6.953.089-0, conforme Certidões Negativas de Débitos anexas.

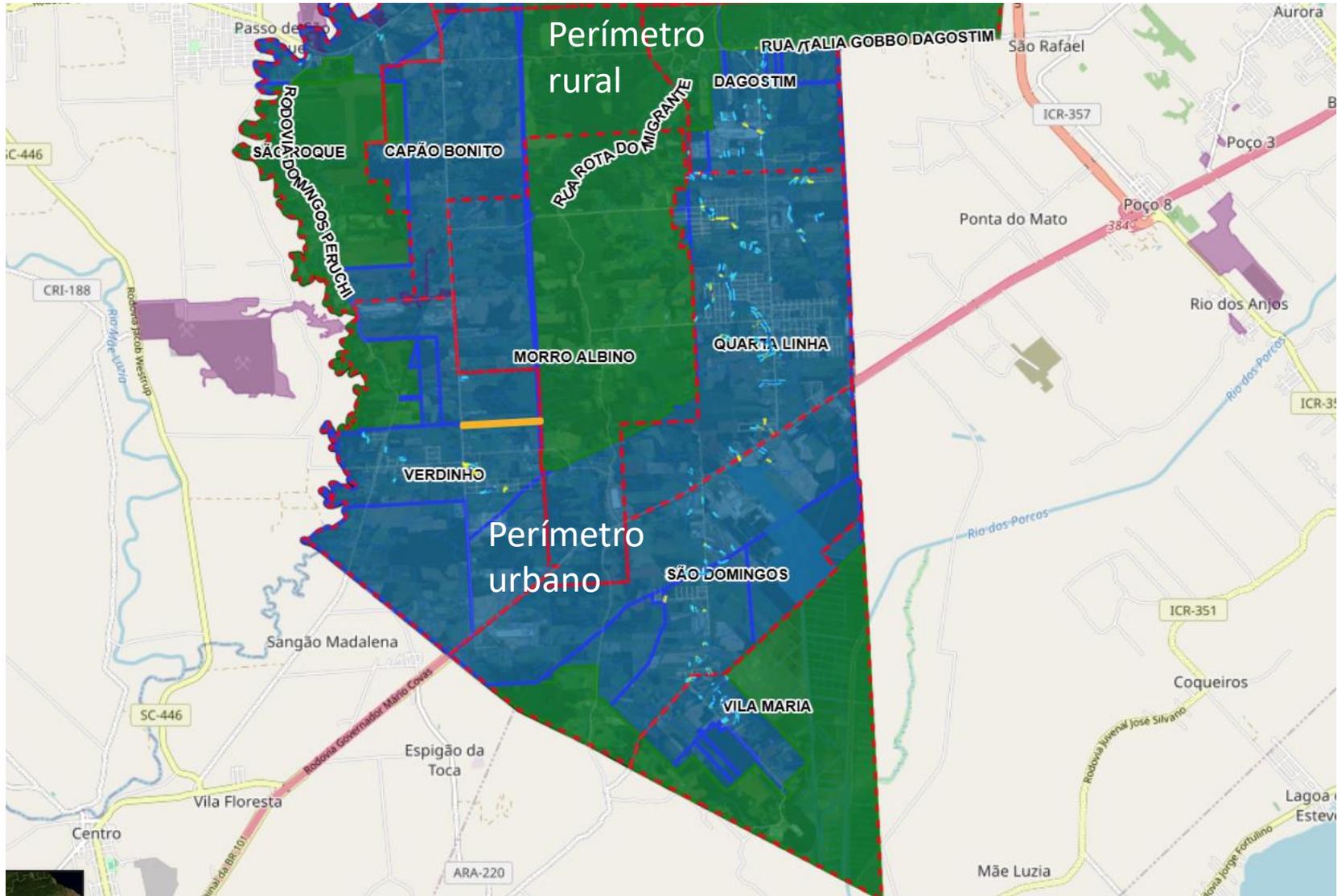
Verificamos que, após a alteração de zoneamento, o imóvel passou a constar como urbano, o que resultou no lançamento de débitos de IPTU referentes a exercícios anteriores. Ocorre que, por todo esse período, o imóvel já vinha sendo regularmente declarado e tributado junto à Receita Federal pelo ITR, de forma que houve uma sobreposição de tributos sobre a mesma área. Diante disso, entendemos ser adequada a revisão desses lançamentos, a fim de evitar duplicidade de cobrança.

Diante do exposto, solicito a este órgão que seja analisada possibilidade de reverter o zoneamento do imóvel para sua condição rural, por melhor refletir o uso atual e a vocação da área.

A baixa dos débitos de IPTU lançados retroativamente, considerando que o imóvel sempre foi declarado como rural e que os respectivos ITRs já foram pagos em todos os anos anteriores;

Coloco-me à disposição para apresentar documentos informações adicionais, caso seja necessário, e agradeço desde já a atenção.”

Os imóveis em questão estão dentro da área do Perímetro Urbano, possuindo as seguintes zonas de uso do solo:



Parte do mapa do perímetro urbano



Imagem a partir da rodovia



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

CIB: 0.818.550-6

Nome do Imóvel: JOSE DE SOUZA

Município: CRICIUMA

UF: SC

Área total (em hectares): 5,5

Contribuinte: JOSE DE SOUZA

CPF: 343.047.469-87

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:34:06 do dia 08/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/01/2026.

Código de controle da certidão: **92C5.9641.6A93.4DC7**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

CIB: 6.953.089-0

Nome do Imóvel: MARIVALDA DE SOUZA BRIGIDO

Município: CRICIUMA

UF: SC

Área total (em hectares): 2,7

Contribuinte: LUCIO IMOVEIS LTDA

CNPJ: 83.459.941/0001-15

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 11:23:11 do dia 23/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 19/01/2026.

Código de controle da certidão: **6750.6A0F.A274.7299**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SC-4204608-6D0FF633EE4C4EF0A6974BAF7BB525B4	Data da Inscrição: 25/09/2014	Data da Última Retificação: 25/09/2014
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 2,75 ha	Módulos Fiscais: 0,20
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 28°47'59,85" S Longitude: 49°24'02,82" O
Município: Criciúma	Unidade da Federação: SC
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,64
Área Rural Consolidada	2,11
Área de Servidão Administrativa	0,01

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SC-4204608-6D0FF633EE4C4EF0A6974BAF7BB525B4	Data da Inscrição: 25/09/2014	Data da Última Retificação: 25/09/2014
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,68
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,00
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SC-4204608-6D0FF633EE4C4EF0A6974BAF7BB525B4	Data da Inscrição: 25/09/2014	Data da Última Retificação: 25/09/2014
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	0,13
Área de Reserva Legal a recompor	0,05
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2025

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.165.056.545-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL MAT 68.678 e 68.677		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 12/08/2025		ÁREA CERTIFICADA* 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 5,5777		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Improdutiva ⁵		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CRICIÚMA		UF SC	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rod. Gov. Jorge Lacerda - Verdinho		MÓDULO RURAL (ha) 10,1582		Nº MÓDULOS RURAIS 0,45		MÓDULO FISCAL (ha) 14,0000	
		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,3984		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/CRICIÚMA		12/04/2005	104174	68676	R-9	2	2,7777
SC/CRICIÚMA		11/06/2015	104174	68677	R11	2	2,8000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA		POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA			
5,5777		0,0000	0,0000	-			

DADOS DO DECLARANTE

NOME LUCIO IMOVEIS LTDA		CPF/CNPJ 83.459.941/0001-15
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 83.459.941/0001-15	NOME LUCIO IMOVEIS LTDA	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseso Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
--------------------------------	----------------------------	--	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 16/06/2025	NÚMERO DO CCIR 71590045252	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 12/08/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DEBITOS ANTERIORES 76,11	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,65	VALOR COBRADO 81,76	MULTA 0,56	JUROS 0,06	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

- ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TAXA.
- TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO EM QUITAÇÃO.
- IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEGRÁFICOS CADASTRAIS NA BASE SIGINT/INCRA PARA APRESENTAR O ORTOPLANETA.

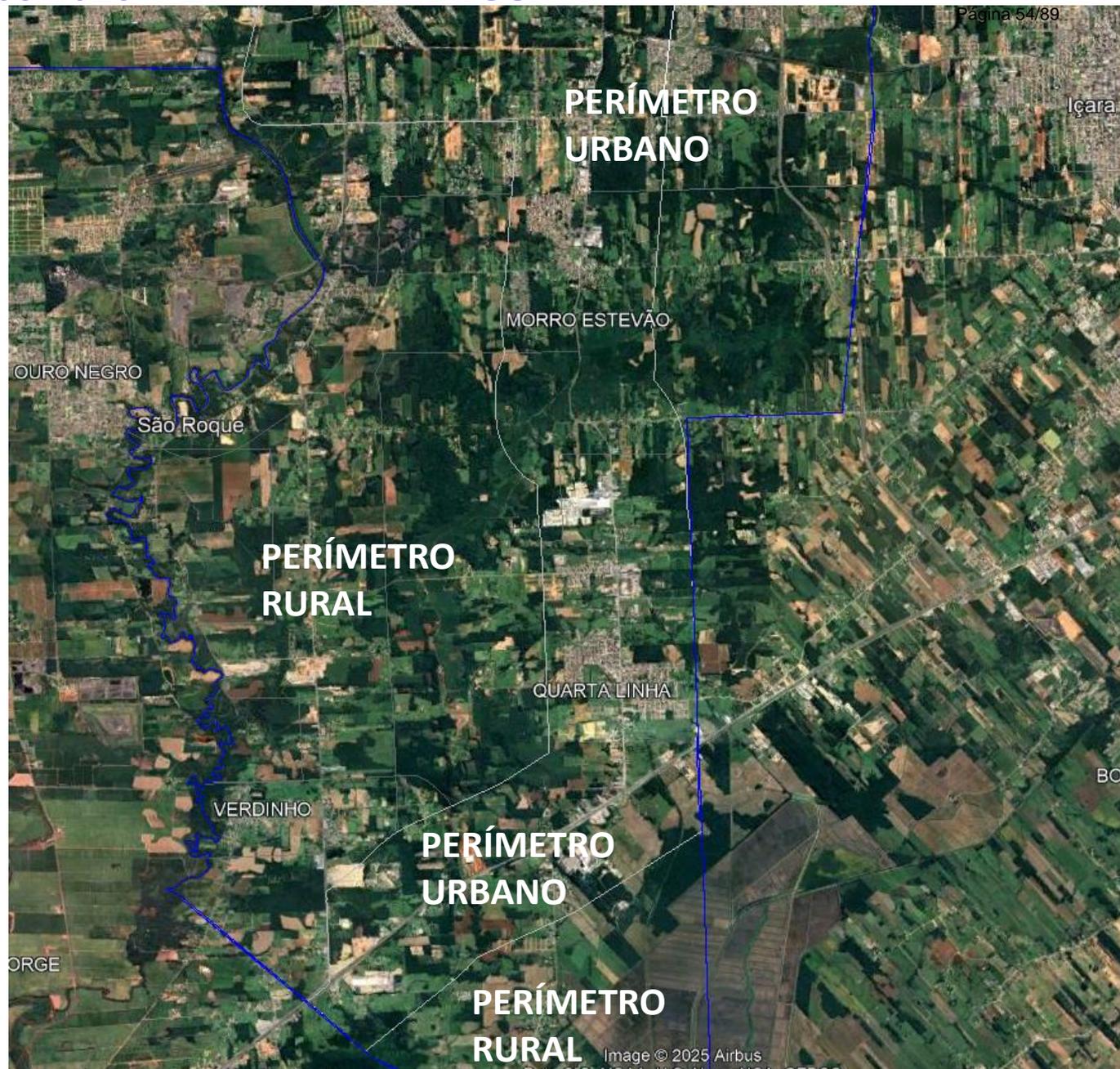
ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTE", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.816/66.
- SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
- AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE. CONFIRME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 8.887/94.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI ANGADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.887/94, DECRETO LEI 11.989/92, LEI 4.816/66, DECRETO 68.691/65 E DECRETO 68.691/65.
- O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.887/94.
- FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 8.887/94.
- ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.827/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

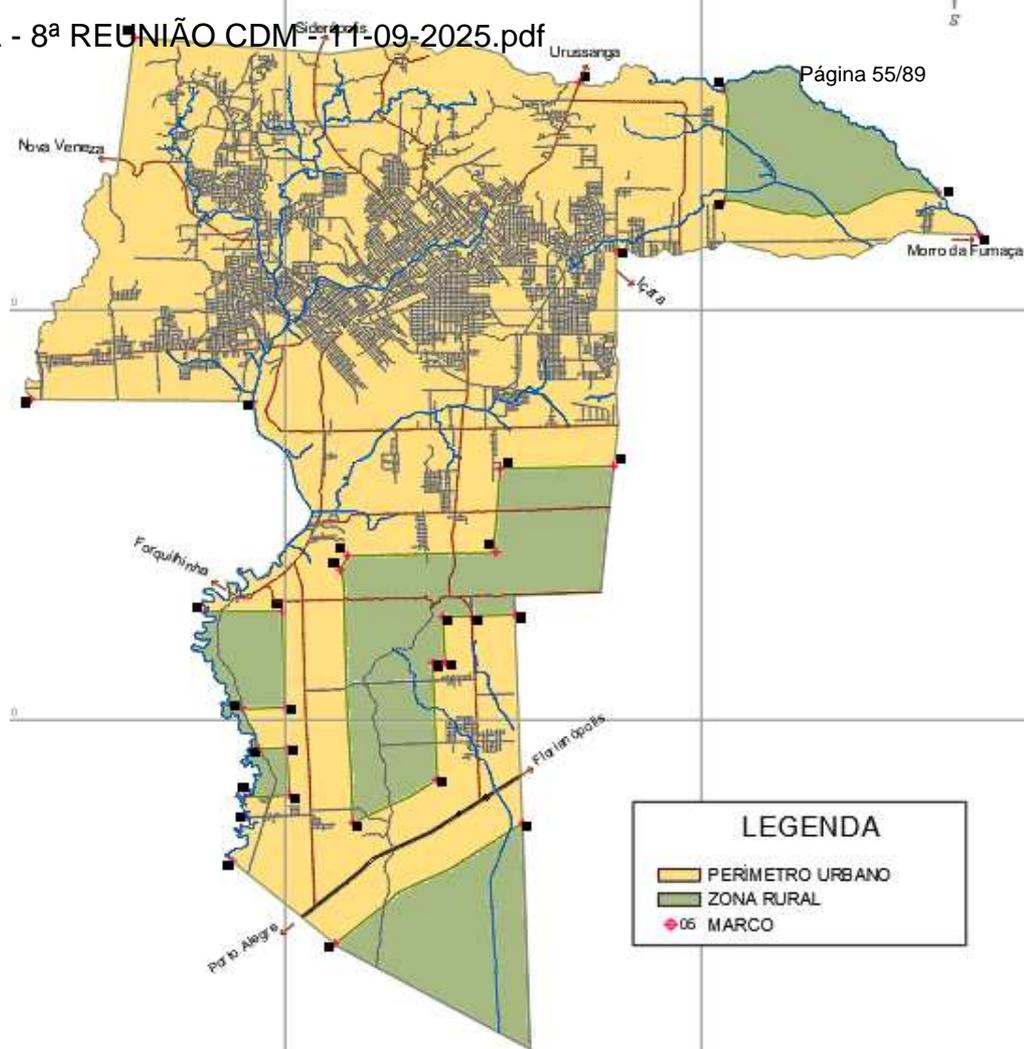
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
- O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER RESEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LUIS 8.822/90, 8.847/94 E 8.983/91.
- O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEQUENTES CRITÉRIOS:
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS.
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLuíDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO.
 - O VALOR DE DEBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Analisando a história das delimitações do perímetro urbano, observamos que até o ano de 1999, essas glebas não estavam em perímetro urbano:



Linha com a delimitação do perímetro urbano X rural antes do ano de 1999.



A partir da revisão do Plano Diretor de 2012, a área do perímetro urbano foi ampliada, pegando glebas em áreas das rodovias que chegavam na BR-101, para se promover o crescimento urbano futuro:

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
SETOR DE CADASTRO E CARTOGRAFIA

MAPA: PERÍMETRO URBANO DE CRICIÚMA	ESCALA: 1/100.000	DATA: SET/2015
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM / DATUM SAD89 - MC 51S	DESENHO: Clebeonir D. Jesus	

Ou seja, as glebas em questão estão no perímetro urbano desde 2012, e foram mantidas com a aprovação da Lei nº 8.630/2024 que instituiu o Plano Diretor:

*“TÍTULO IV
DA POLÍTICA DE ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO*

*CAPÍTULO I
DO PERÍMETRO URBANO*

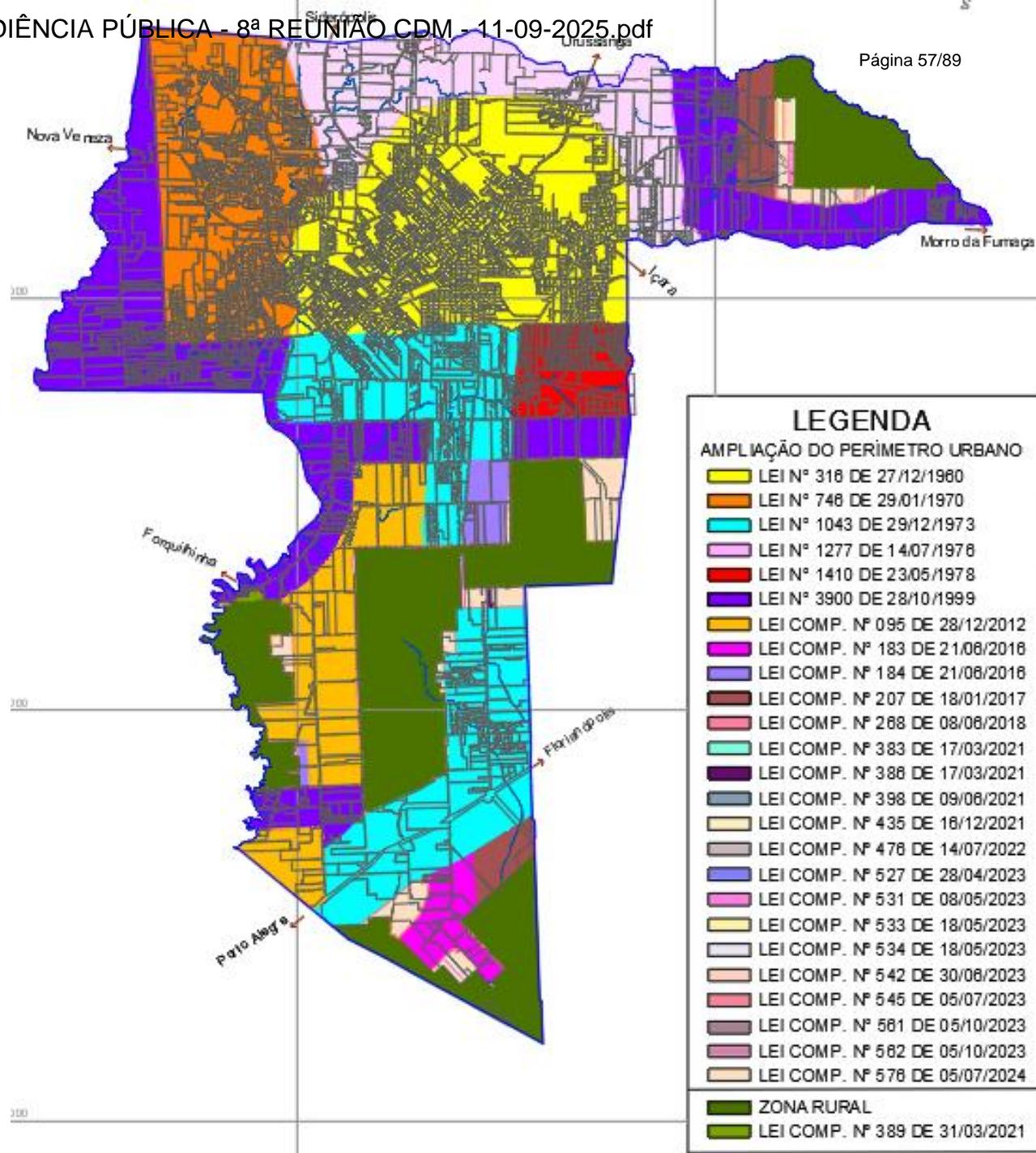
Art. 57. A área urbana de Criciúma é definida por lei específica, devidamente aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, pela Câmara de Vereadores de Criciúma e sancionada pelo chefe do Poder Executivo.”

O traçado do perímetro urbano atualmente se mantém o mesmo de 2012.

A DPU é pelo indeferimento da solicitação, uma vez que as glebas apesar de estarem no perímetro urbano, possuem cadastro e características rurais.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática II do CDM** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**.

2) Processo
Nº CPU-2568/2025 –
BIANCA BALDESSAR



O processo foi encaminhado a **Diretoria de Cadastro Imobiliário** que emitiu essas informações:

CIMOB - Cartografia - CLEBEONIR DORNELES JESUS, deu a seguinte resposta:

Observações:

O cadastro 984562 (matrícula 68677) teve processo deferido de atividade rural (441616) em 2015. Foi solicitada a reapresentação de laudo em 2021.
O cadastro 982238 (matrícula 68678) teve processo deferido de atividade rural (441616) em 2015. Foi solicitada a reapresentação de laudo em 2022.

Gabriel Felipe Dias
Fiscal Geral – Diretoria de Cadastro Imobiliário
gabriel.dias@criciuma.sc.gov.br



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DIRETORIA DE CADASTRO IMOBILIARIO

Processo CPU-2568/2025

Assunto: Alteração de Zoneamento e Uso do Solo

Requerente: Bianca Baldessar

Criciúma, 25 de agosto de 2025.

PARECER ADMINISTRATIVO

Trata-se de pedido formulado por LÚCIO IMÓVEIS LTDA, em que é solicitado *"a possibilidade de reverter o zoneamento do imóvel para condição rural – cadastros n°s 982238 e 984562, bem como o cancelamento dos débitos de IPTU"*.

Pois bem.

Após análise, cumpre-nos informar que o cadastro 982238 foi lançado no ano de 2014 através do processo administrativo n° 432475. Da mesma forma, o cadastro n° 984562 foi lançado no ano de 2015 através do processo 441616.

À época, ambos imóveis foram vistoriados e obtiveram laudo favorável quanto as atividades agrossilvipastoris, permanecendo cadastrados sem a incidência de IPTU e COSIP até o ano de 2021.

Para o ano de 2022, todos os imóveis até então cadastrados com atividades agrossilvipastoris deveriam apresentar um novo laudo expedido pela Gerência de Agricultura para continuarem sem a incidência de IPTU e COSIP (conforme processo administrativo n° 624472).

Portanto, em havendo comprovação de que os imóveis cadastrados sob os n° 982238 e 984562 ainda possuam atividades agrossilvipastoris, os mesmos retornam a condição de imóvel com atividade rural dentro do perímetro urbano e, portanto, sem cobrança de IPTU e COSIP.

Ressalta-se, ainda, que tais esclarecimentos foram repassados à requerente via telefone na presente data.

Sendo o que se apresenta para o momento, reiteramos protestos de estima e apreço.

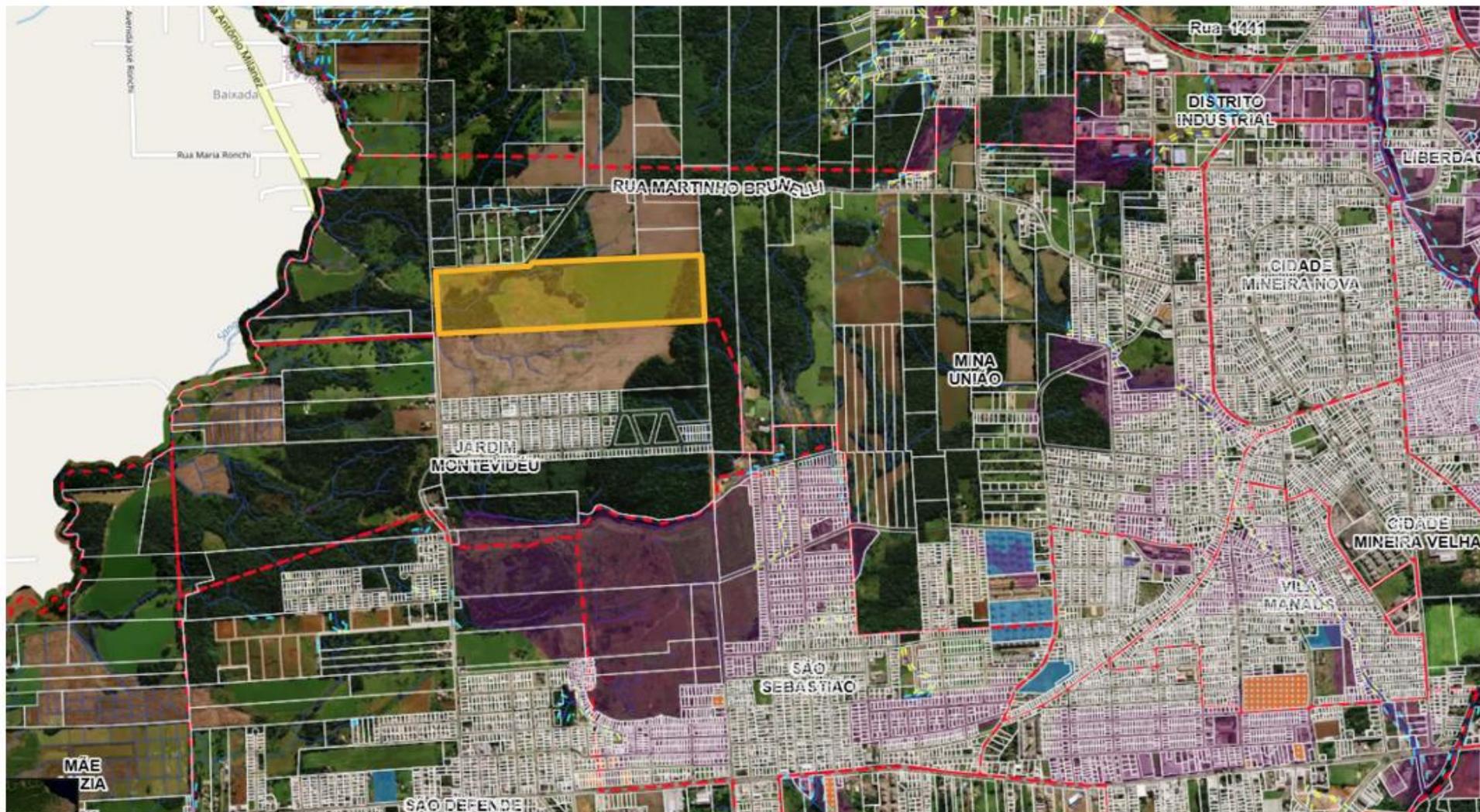
[ASSINADO DIGITALMENTE]
CLEBEONIR DORNELES JESUS
Eng° Agrimensor - Cadastro e Cartografia
Matrícula 55624

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/08/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação de alteração do perímetro urbano e zoneamento e foi sugerido que os proprietários provem a quem de direito que as glebas têm ainda as características rurais, para não pagamento de IPTU e outros impostos municipais.

3) Processo Nº CPU-2007/2025 - IDEAL REALIZAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA (com procuração).

O requerente solicita a alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro nº 995573, matrícula nº 62.591, localizado na Rua Lucas Peruchi, Bairro Jardim Montevideu.



Localização

3) Processo Nº CPU - 2007/2025 - IDEAL REALIZAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA (com procuração).



Localização

3) Processo Nº CPU - 2007/2025 - IDEAL REALIZAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA (com procuração).

O requerente assim solicita: ***“Vimos pelo presente requerimento solicitar alteração de zoneamento do imóvel inscrito no cadastro municipal sob o número 995573, Inscrição Imobiliária número 1.187.212.0500.010.0 e Matrícula 62.591 de Zona de Área Proteção Ambiental (Z-APA) - APA do Morro da Cruz para Zona Residencial 1 (ZR1-2).***

A solicitação se justifica pelo fato de que a área está totalmente degradada tendo apenas vegetação exótica e que o seu entorno está ocupado por residências multifamiliares. Sendo o que tínhamos para o momento, solicitamos deferimento.”



Vista geral

4) Processo Nº CPU - 2007/2025 - IDEAL REALIZAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA (com procuração).

E de acordo com o Anexo 03 do PD, os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,25	0,35 ⁽²⁾	10	25 ⁽¹³⁾	80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽³⁾	25,00	2.000	10.000	02	15,00	H/4 ≥ 1,50	-	-

E segundo a Lei 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) a Z-APA é assim conceituada:

“Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma:

III - Meio Ambiente:

e) Elaborar os planos de manejo nas Z-APAS, no Morro Casagrande (Morro do Céu), Morro da Cruz (Morro do Caravaggio) e Morro Mãe Luzia;”

3) Processo Nº CPU - 2607/2025 - IDEAL REALIZAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA (com procuração).

E segundo a Lei 8.634/2024 (Lei do zoneamento de uso do solo) a Z-APA é assim conceituada:

“Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à

proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: (...)

§ 1º O Plano de Manejo da Z-APA deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que poderão os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas, conforme caput.

§ 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à promoção ambiental e ao uso e manejo sustentável, associado ao uso residencial, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e avançado.

§ 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como outros tipos de parcelamento do solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em que já aprovação do Plano de Manejo.”

(com procuração).

Não foi apresentado o **Diagnóstico Ambiental Preliminar** com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 8.634, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com lotes para atividades residenciais.

Mesmo sem a apresentação do Estudo Ambiental, neste momento, a **DPU é pelo indeferimento desta solicitação, em virtude de não haver sido realizado o Plano de Manejo**, mesmo no período de vigência da Lei Complementar nº 095/2012. O que deve ser realizado com a aprovação da Lei nº 8.630/2024.

Por hora, não encaminharemos esse processo a DEMACRI, por conta de inexistência do **Diagnóstico Ambiental Preliminar**.

Este processo será encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/08/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração de zoneamento enquanto não houver Plano de Manejo desta Z-APA.

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

Nesse Processo Administrativo foi apresentada 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 anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua 731 nº s/nº, Bairro Vila Francesa, cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960, com área de 10.578,28 m² (consulta prévia e escritura).

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 1º Em glebas, a partir de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do Zoneamento.”

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).



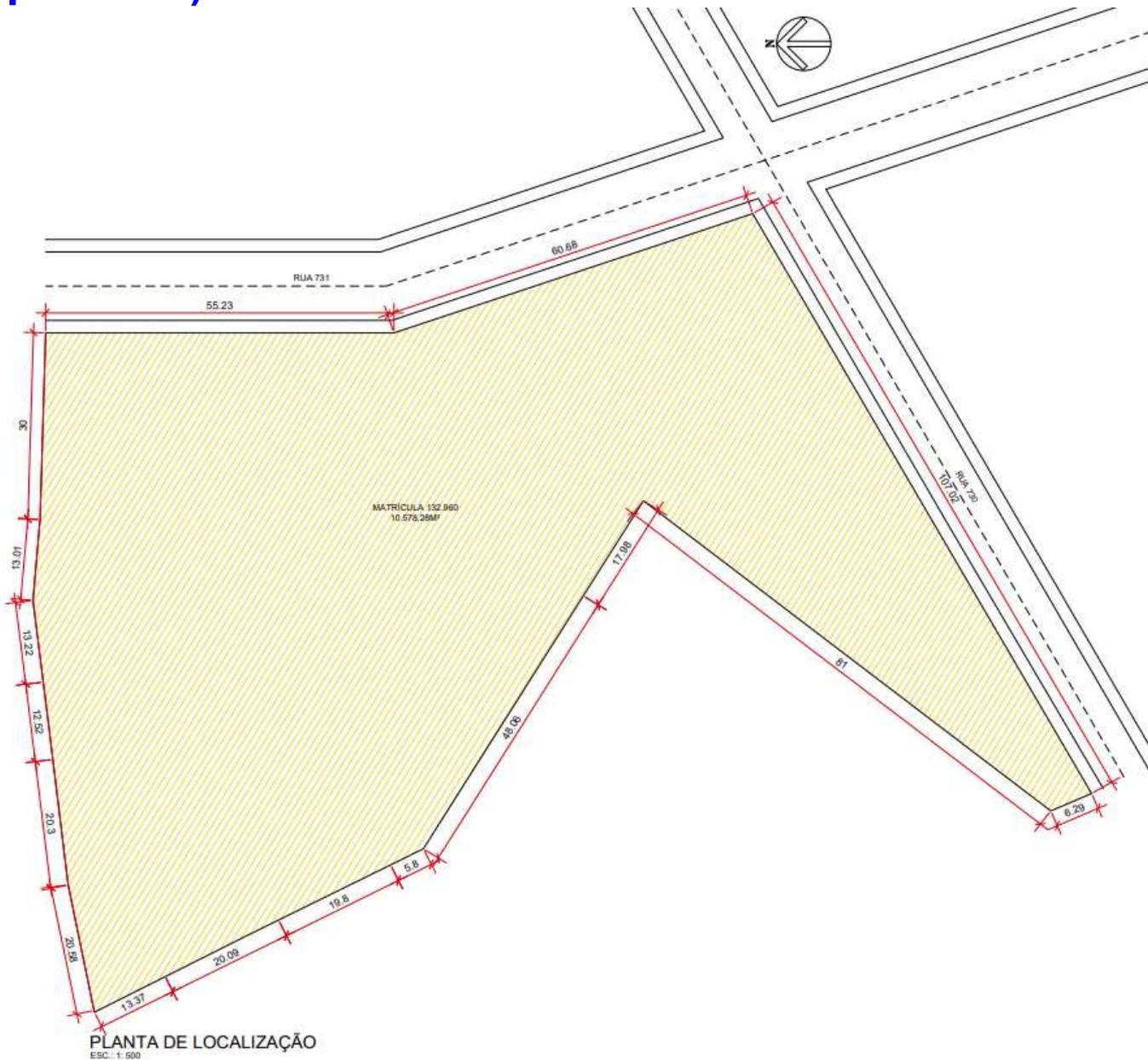
06/2025

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).



Localização

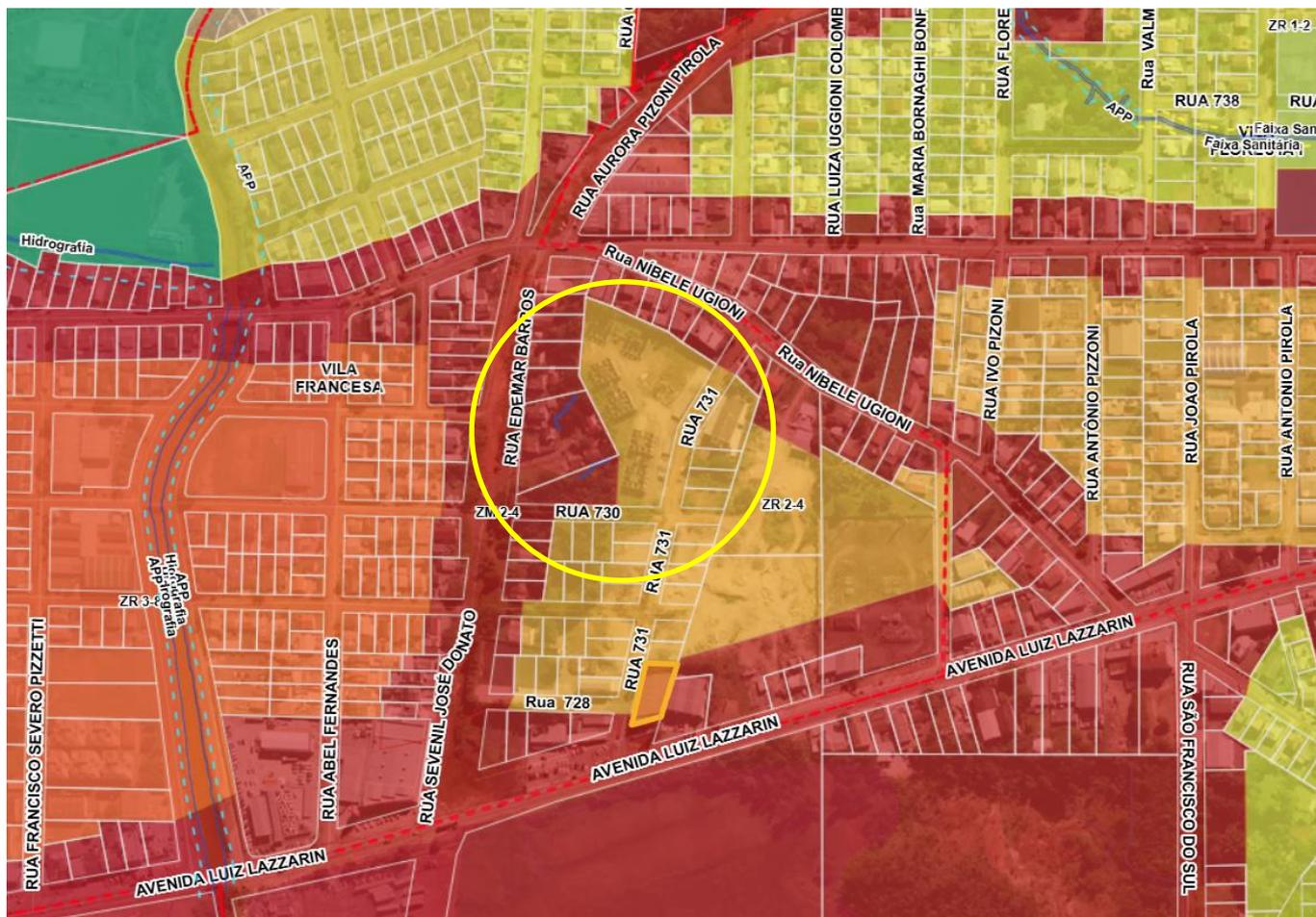
4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).



Área do imóvel

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se em grande parte na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e uma pequena parcela como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento).



Mapa de zoneamento

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

O imóvel situa-se na Rua nº 730 (não está aberta) e nº 731, que é caracterizada como um vazio urbano. No passado foi aprovado neste imóvel um projeto de edificações verticais em blocos, o qual não foi terminado pela falência da empresa.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4.

E segundo a empresa: ***“No zoneamento atual do terreno, classificado como ZONA MISTA 2-4 e ZONA RESIDENCIAL 2-4, é permitida a implantação de um conjunto habitacional com até 6 pavimentos e área computável máxima de 37.023,98 m². Considerando que a metragem média de um apartamento de 2 dormitórios na Faixa Urbano 2 do programa Minha Casa Minha Vida é de 49,00 m², estima-se a viabilidade de até 755 unidades habitacionais, com capacidade estimada para aproximadamente 3.020 moradores.***

O terreno, contudo, possui edificações abandonadas em estado precário, cuja estrutura não permite reaproveitamento devido à ausência de informações sobre sua resistência estrutural e encontram-se degradadas pelo abandono. Além disso, as construções existentes contam com estacas profundas que não podem ser removidas, o que encarece significativamente a execução de novas fundações.

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

Diante disso, solicita-se a flexibilização do gabarito para até 14 pavimentos, com a implantação de apenas dois blocos posicionados no alinhamento frontal do terreno e com afastamentos superiores aos exigidos pela legislação vigente — sendo o menor deles de 11 metros e, na maioria dos casos, superiores a 50 metros.

Do ponto de vista urbanístico, essa proposta traz benefícios significativos ao entorno: ao concentrar a edificação em apenas duas torres bem espaçadas, garante-se maior permeabilidade visual, ventilação e insolação, além de um conjunto arquitetônico mais harmônico. Se levar em consideração o zoneamento atual, a implantação de diversos blocos de 6 pavimentos (além do térreo com garagens), com afastamentos mínimos de apenas 5,50 metros, geraria maior adensamento construtivo e menor qualidade ambiental.

O requerente destaca que a proposta contempla 100% das vagas de garagem cobertas, mais de 1.200 m² de área de lazer e mais de 800 m² de área verde, garantindo qualidade de vida dos futuros moradores.

Dessa forma, considerando que a única flexibilização solicitada se refere ao número de pavimentos, e que essa alteração representa ganhos urbanísticos e sociais para a comunidade e para o entorno, requer-se o deferimento do enquadramento do projeto na Lei dos Projetos Especiais, com autorização para gabarito de até 14 pavimentos.”

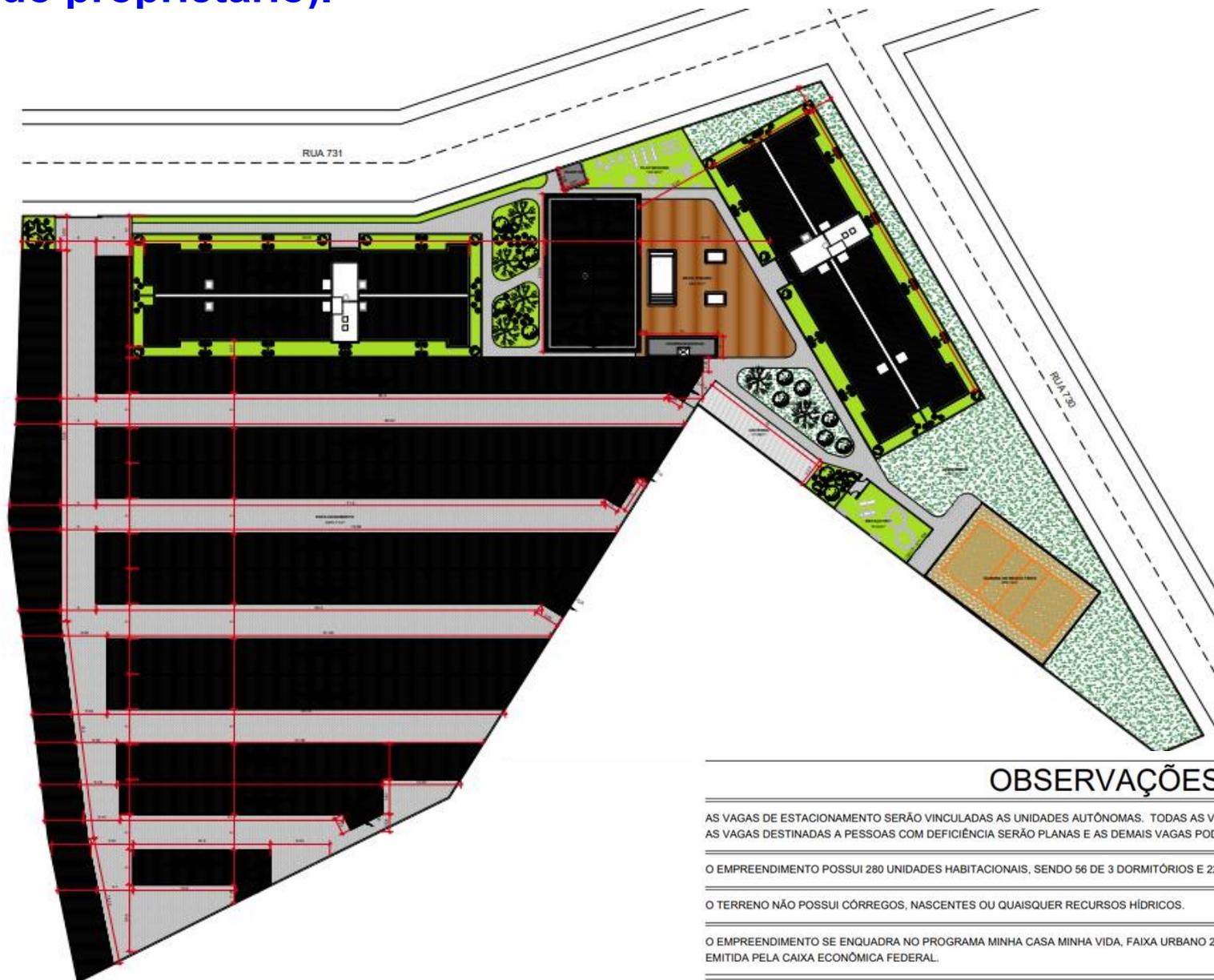
4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei nº 8.635:

“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”



4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).



IMPLANTAÇÃO - PLANTA DE COBERTURA
Escala: 1:200

OBSERVAÇÕES

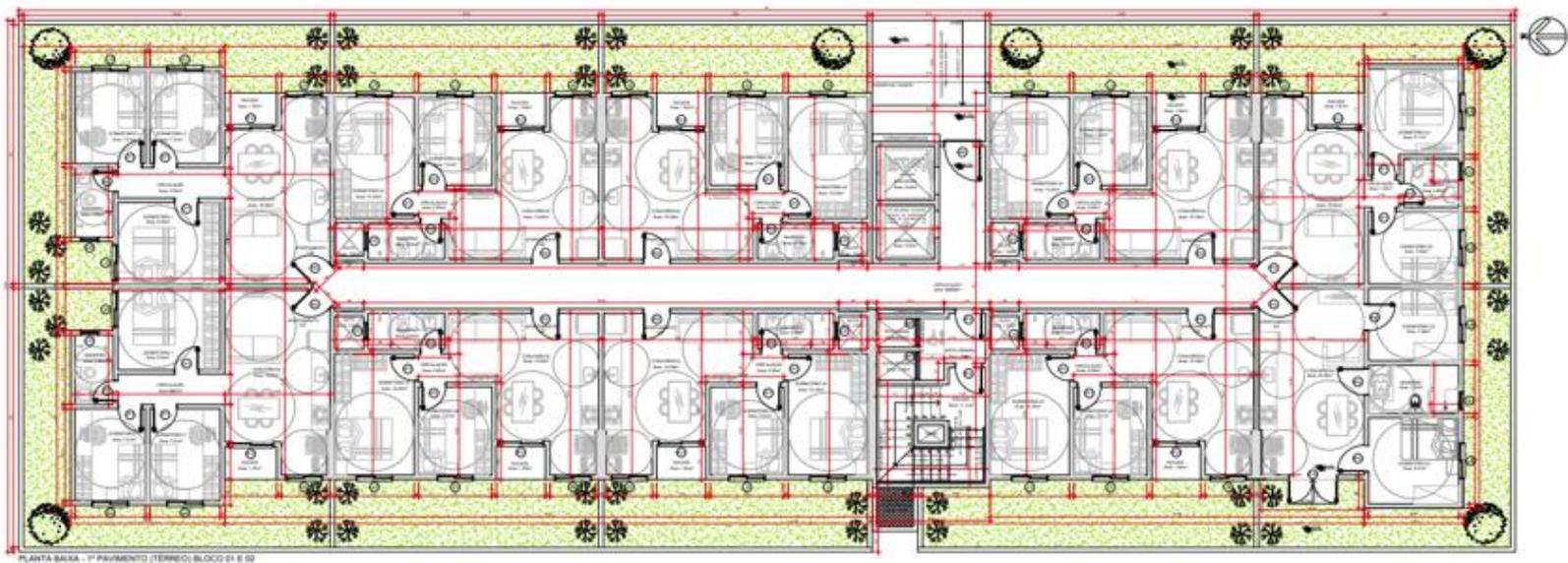
- AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO SERÃO VINCULADAS AS UNIDADES AUTÔNOMAS. TODAS AS VAGAS SERÃO COBERTAS. AS VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA SERÃO PLANAS E AS DEMAIS VAGAS PODERÃO TER CAIMENTO DE ATÉ 4,9%.
- O EMPREENDIMENTO POSSUI 280 UNIDADES HABITACIONAIS, SENDO 56 DE 3 DORMITÓRIOS E 224 DE 2 DORMITÓRIOS.
- O TERRENO NÃO POSSUI CÓRREGOS, NASCENTES OU QUAISQUER RECURSOS HÍDRICOS.
- O EMPREENDIMENTO SE ENQUADRA NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, FAIXA URBANO 2, CONFORME DECLARAÇÃO ANEXA EMITIDA PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
- O EMPREENDIMENTO ATENDE ÀS REGRAS DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NAS NORMAS TÉCNICAS DE ACESSIBILIDADE DA ABNT E NAS LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS E NO DECRETO FEDERAL. 5296/2004.

4) Processo: CPU-2648/2025 - GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

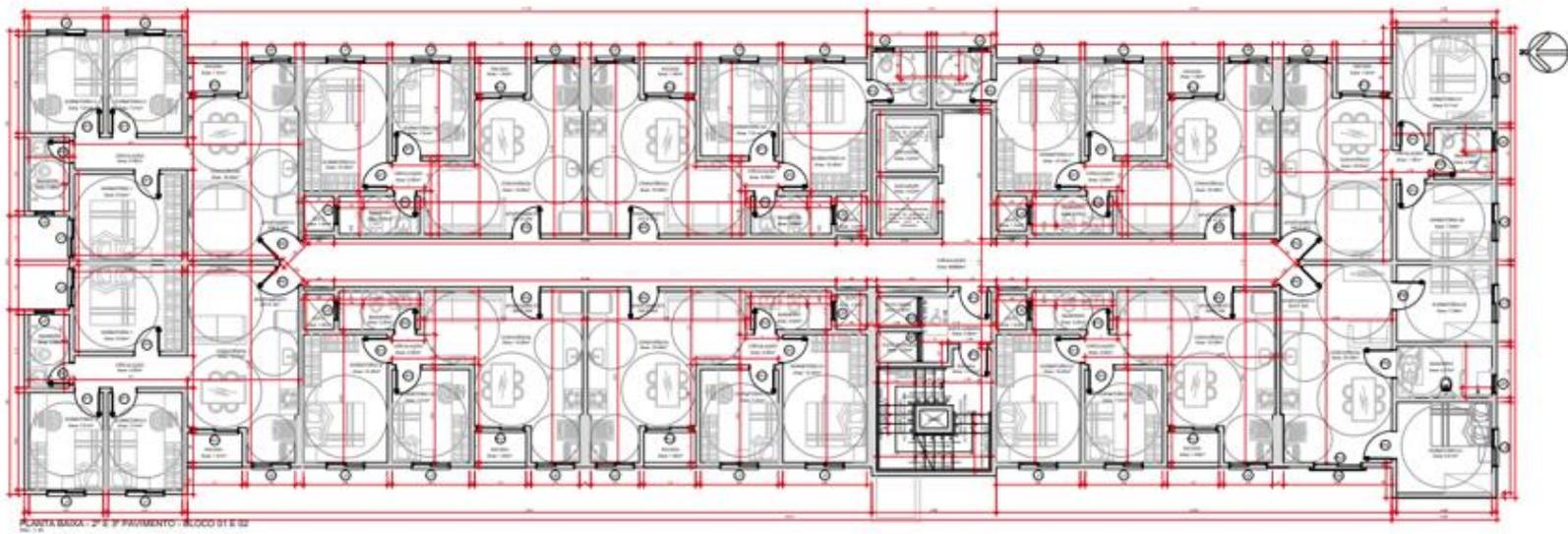
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ÁREA DO TERRENO MATRICULADA	10.578,28m ²	
ZR 2-4 / ZM 2-4	LEGISLAÇÃO	PROJETO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	2,5 - 26.445,70m ²	1,99 - 21.123,81m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	E=70%-7.404,79m ² /T=50%-5.289,14m ²	E=53,64% - 4.078,52m ² /T=15,51%-1.179,28m ²
TAXA DE INFILTRAÇÃO - GRAMA	20% - 2.115,65m ²	17,94% - 1.897,70m ²
PAVER		7,66% - 2704,25*0,3=811,27m ²
TOTAL		25,60% - 2.708,97m ²
GABARITO	4 + 2 (MEDIANTE OUTORGA)	14 PAVIMENTOS
ÁREA DE LAZER COBERTA	280,00m ²	282,59m ²
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA	336,00m ²	948,61m ²

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

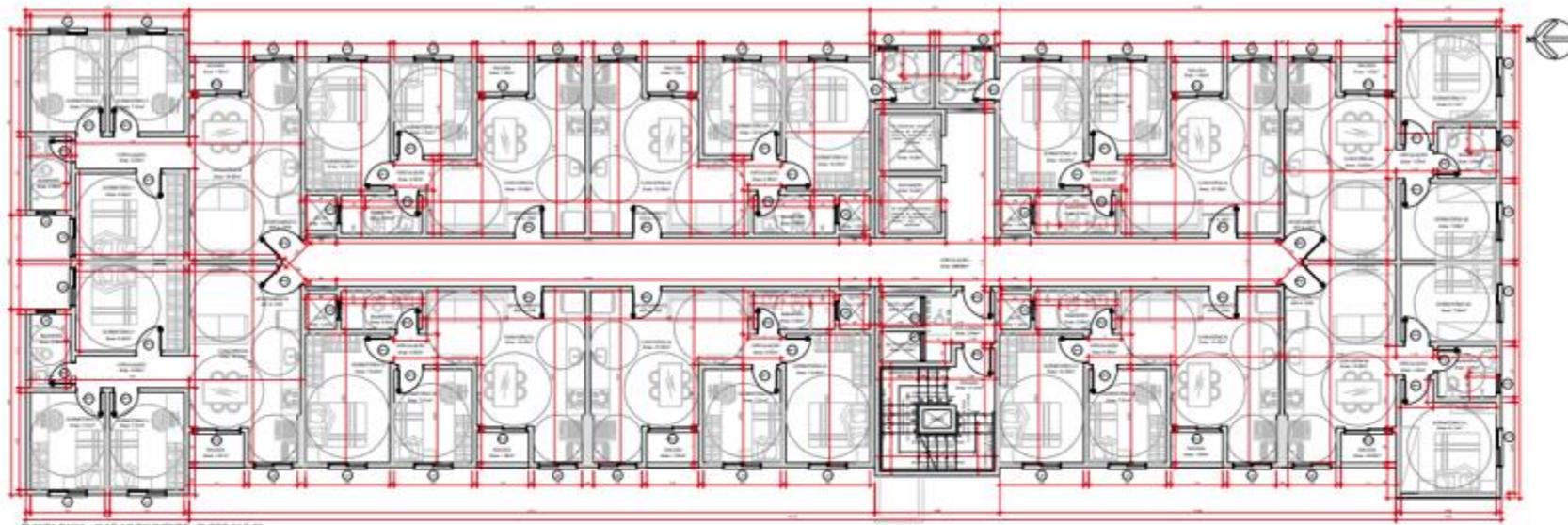


Pavimentos Térreo



Pavimentos Tipo – 2º e 3º pavto.

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).



Pavimentos Tipo – 4º ao 14º pavto.

QUADRO DE ÁREAS - TOTAL

ÁREA	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TOTAL CONSTRUÍDA:	13.546,44m ²	7.577,37m ²	21.123,81m ²

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

E quanto as áreas discriminadas:

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01 E 02

PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	478,26m ²	111,38m ²	589,64m ²
2º E 3º PAVIMENTO	485,81 x 2 = 971,62m ²	103,83 x 2 = 207,66m ²	589,64 x 2 = 1179,28m ²
4º AO 14º PAVIMENTO (X11)	483,94 x 11 = 5.323,34m ²	105,70 x 11 = 1.162,7m ²	589,64 x 11 = 6.486,04 m ²
CASA DE MÁQUINAS	0,00m ²	41,46m ²	41,46m ²
BARRILETE	0,00m ²	21,73m ²	21,73m ²
RESERVATÓRIOS	0,00m ²	21,73m ²	21,73m ²
ÁREA TOTAL:	6.773,22m ²	1.566,66m ²	8.339,88m ²
ÁREA TOTAL DOS BLOCOS 01 E 02 (X2):	13.546,44m ²	3.133,32m ²	16.679,76m ²

QUADRO DE ÁREAS - OUTROS

PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
Guarita	0m ²	6,02m ²	6,02m ²
Área de Lazer	0m ²	252,59m ²	252,59m ²
Quiosques/Churrasqueiras	0m ²	30,00m ²	30,00m ²
Deck/Piscinas	0m ²	383,12m ²	383,12m ²
Cisterna	0m ²	77,88m ²	77,88m ²
Garagens	0m ²	3.694,44m ²	3.694,44m ²
ÁREA TOTAL COMUM:	0m ²	4.444,05m ²	4.444,05m ²

**4) Processo:
CPU-2648/
2025
GIASSI
CONSTRUTORA**
(com procuração do proprietário).



4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

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), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais, pois pelo tipo de financiamento e público, isso conta em contrário.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Os 02 blocos possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (280) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 840 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os mesmos e distância dos imóveis vizinhos e mesmo por fazer uso de uma área abandonada.**

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.

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

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 não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

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 dos referidos anteprojetos.

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 reaprovado pelo Conselho.

4) Processo: CPU-2648/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário).

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: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.

Este processo será encaminhado à Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/08/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram, e a proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais foi aprovada para ser apresentado o projeto arquitetônico definitivo.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO



Memorando MEM-9072/2025
INCLUSÃO DE ARQUIVO NA PÁGINA DO CDM - conselho de desenvolvimento municipal

Segue memorando para abertura de chamado.

Atenciosamente,

Nome: LYTHIEINY ANTUNES DE CARVALHO

logo

Telefone: (48) 99951-2489

E-mail: lythieiny.carvalho@criciuma.sc.gov.br

Cargo: Assessoria em Tecnologia e Inovação