



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

11/06/2026

**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
ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E PROJETOS
ESPECIAIS
CÂMARA TEMÁTICA II – CDM**

ABERTURA

E

INFORMES

2) Memorando – MEM.C-165/2026

Número: **Memorando Circular - MEM.C-165/2026**- Despacho:1

Assunto: **Recursos Fundos (FUNDEM) e (Fundo169)**

Criado por: **GIULIANO ELIAS COLOSSI** em **27/03/2026** às **08:13**

Status do documento: **Publicado**

Setor: **Gerência de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor – DPU**

para: Gabinete Secretária da Fazenda ▾



Bom dia!

Pelo presente, solicitamos informações referentes aos Fundos (FUNDEM) e (Fundo169):

- Saldo atual de março/2026 (FUNDEM) e (Fundo169);
- Arrecadação média mensal do ano de 2025;
- Quanto foi arrecadado desde a sua criação (FUNDEM) e (Fundo169);
- Valores retirados para utilização em obras municipais.

Essa solicitação se faz necessária, pois precisamos apresentar ao CDM, de acordo com a legislação urbanística, a situação dos fundos e suas utilizações.

Solicitamos que essas informações possam ser respondidas até o dia 08/04/2026, para apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM em sua reunião ordinária que será realizada no dia 09/04//2026.

At. te.

Giuliano Elias Colossi

Arquiteto e Urbanista - CAU A-23187-8 - Mat. 40.016

Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal

FUNDEM – R\$ 1.281.000,00 – DEZ/2025.

FUNDO169 – R\$ 2.594.000,00 – DEZ/2025.

**LEITURA E APROVAÇÃO
DA ATA DA REUNIÃO
ANTERIOR**

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

09.04.2026

Aos nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, 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 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 45 (quarenta e cinco) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo secretário executivo do CDM, Arq. Giuliano Elias Colossi, que informou que o presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João Paulo Casagrande da Rosa estava em reunião na sala do prefeito e posteriormente viria para a reunião. Também, agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião e 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; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR; PROCESSO ADMINISTRATIVO - ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA CÂMARA TEMÁTICA I – CDM; PROCESSO ADMINISTRATIVO ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** **OBS:** *Os assuntos gerais foram tratados no final da reunião, pois precisavam ser apresentados pelo presidente do conselho, que chegou posteriormente à reunião.* Quanto aos **assuntos gerais** foram assim informados: A) Foi feita a solicitação de utilização de recursos do Fundo 169, como apresentado do texto abaixo: *“Vimos por meio deste solicitar a utilização de recurso para reforma e restauração do imóvel do Município de Criciúma de cadastro 710133 onde funciona o Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande, localizado na R. Cecília Darós Casagrande, 422, no bairro Comerciarío em Criciúma -SC. O restauro da edificação tem como objetivo adequações para acessibilidade, por meio da reforma do banheiro PCD. O projeto prevê também a substituição das instalações complementares (elétrico, hidrossanitário, cabeamento e preventivo contra incêndio) e prevê a restauração das pinturas murais históricas dos espaços no valor de R\$ 882.486,35. Desta forma levando em consideração que se trata de uma intervenção de suma importância para o Município de Criciúma, solicitamos o encaminhamento ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto a utilização do recurso. JEFFERSON ALVES PEREIRA BARBOSA - Diretor de Operações e Obras.”* B) **Colocados em discussão houve algumas perguntas que foram respondidas e em votação os membros do CDM, por unanimidade aprovaram a utilização de recursos de R\$ 882.486,35 para as reformas e restauro da edificação do Museu Augusto Casagrande.** C) Foi informado quanto ao envio de memorando a Secretária da Fazenda, solicitando as seguintes informações como apresentado no texto abaixo: *“Bom dia! Pelo presente, solicitamos informações referentes aos Fundos (FUNDEM) e (Fundo169): - Saldo atual de março/2026 (FUNDEM) e (Fundo169); - Arrecadação média mensal do ano de 2025; - Quanto foi arrecadado desde a sua criação (FUNDEM) e (Fundo169); - Valores retirados para utilização em obras municipais. Essa solicitação se faz necessária, pois precisamos apresentar ao CDM, de acordo com a legislação urbanística, a situação dos fundos e suas utilizações. Solicitamos que essas informações possam ser respondidas até o dia 08/04/2026, para apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM em sua reunião ordinária que será realizada no dia 09/04/2026. At. te. Giuliano Elias Colossi - Arquiteto e Urbanista - CAU A-23187-8 - Mat. 40.016 - Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal.”* Foi informado os valores: FUNDEM – R\$ 1.281.000,00 – DEZ/2025 e FUNDO169 – R\$ 2.594.000,00 – DEZ/2025. E ainda estão formatando as outras informações solicitadas. Ficou definido que essas informações deverão ser apresentadas na próxima reunião do CDM em 14/05/2026. 2) Com relação a pauta, referente a Câmara Temática I, esta foi apresentada: **1) Altera a Lei nº 8635 de 8 de agosto de 2024 (Lei dos**

Projetos Especiais): Foi apresentado a minuta do projeto de lei conforme texto abaixo: *“Art. 1º A Lei nº 8635 de 8 de agosto de 2024 (Lei dos Projetos Especiais) passa a vigorar com as seguintes alterações: “Art. 1º (...) § 5º Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado por lei: (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 2º (...) § 5º Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado por lei: (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 3º Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas de uso do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8, ZM2-4 e ZM2-8, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da Lei do Zoneamento. (...) § 5º Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado por lei: (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 3ª-A Fica instituída a obrigatoriedade de averbação na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a utilização dos benefícios previstos nesta lei, bem como o pagamento da respectiva contrapartida financeira. § 1ª A emissão do Alvará de Uso (Habite-se) ficará condicionado à apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel contendo a averbação prevista no caput deste artigo.” Art. 2º A alteração não se aplica aos projetos já aprovados até a data da publicação desta lei. Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Criciúma, x de março de 2026. VAGNER ESPINDOLA - Prefeito do Município de Criciúma - JOÃO BATISTA BELLOLI - Secretário-Geral” PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a proposta de elaboração de lei que corrige questões específicas da Lei dos Projetos Especiais foi aprovada. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de correção da legislação foi aprovada por unanimidade, com exceção do § 9º, da mesma lei. Também foi solicitado que se corrigisse o art. 3º, adicionando a ZM2-8 no rol das zonas de uso previstas, visto que é mencionado posteriormente no §9º, inciso II, do mesmo do artigo. 3) Com relação aos processos administrativos, referentes a Câmara Temática II, estes foram apresentados: **1) Processo nº CPU-425/2026 – LUCIANO MARTINELLO VIEIRA:** O requerente: LUCIANO MARTINELLO VIEIRA, inscrito no CPF 026.716.239-17, solicitou alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro nº 705250, matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioji de Luca, Bairro Mina do Mato, requerendo alteração de ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para ZEIS (zona de especial interesse social). O requerente assim justifica: *“PARA PODER FAZER O DESMEMBRAMENTO DA ÁREA ADJUDICADA.”* Quanto ao zoneamento ZM2-4, os parâmetros urbanísticos foram apresentados. Ou seja, o lote mínimo é de 360,00m². Porém, um dos lotes após o desdobro, resultaria em 307,00m², ou seja, abaixo dos 360,00m² mínimos conforme Anexo 03 do PD. Segundo a Lei 7.999/2021, Lei do Parcelamento do Solo: *Art. 2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da Legislação Estadual e Federal pertinentes. (...) § 6º Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde**

107 que servido de infraestrutura básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no
108 mínimo duas construções desde 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial
109 de pequeno porte, para constituir 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas
110 distintas, área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m
111 (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento
112 dos já existentes, observadas também as determinações no Código de Normas da Corregedoria Geral
113 de Justiça de Santa Catarina pertinentes à matéria. Em 07/2011, já havia duas edificações, portanto
114 apto a ser dividido o lote original com o instrumento do desdobro. Ou seja, a solicitação de se alterar a
115 zona de uso do solo desses dois lotes segue os parâmetros urbanísticos do Anexo 03, do PD. Por fim, a
116 DPU considera que a solução para a resolução desse caso é a alteração da zona de uso do solo, de
117 ZM2-4 para ZEIS, ou então que possa haver uma tolerância quanto ao tamanho resultante do lote, ou
118 seja, 307,00m² ao invés de 360,00m². Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia
119 26/02/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
120 Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 12/03/2026. Na reunião passada
121 ficou assim definido: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da
122 Câmara Temática II, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, o imóvel de cadastro nº 705250,
123 matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioli
124 de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser classificado como ZEIS (zona de especial interesse social).
125 Após muita discussão a solicitação não foi votada, necessitando maiores esclarecimentos do
126 requerente, do porquê a solicitação não foi aceita pelo DPS. Informamos que em conversa com o
127 requerente esse disse que na realidade, em assessoramento com o Cartório, o que será feito é uma
128 estremação, o que não inviabiliza a necessidade de se alterar o zoneamento de uso do solo. E o que é a
129 estremação: “A estremação de imóvel é um procedimento extrajudicial de regularização que extingue
130 parcialmente um condomínio (geral ou pro-diviso), individualizando uma área específica e criando
131 uma matrícula própria. Permite separar a sua parte de uma área maior (rural ou urbana) sem
132 precisar da assinatura de todos os outros condôminos, exigindo apenas a dos confrontantes, com
133 posse consolidada há pelo menos 5 anos. Pontos Chave da Estremação: Finalidade: Individualizar
134 uma “fração ideal” que já possui divisão física de fato, transformando-a em uma propriedade
135 exclusiva com matrícula individual. Requisitos: Posse consolidada (geralmente > 5 anos), área
136 respeitando a fração mínima de parcelamento (rural) ou lote mínimo (urbano), e anuência dos
137 confrontantes. Como Fazer: Geralmente realizada por escritura pública em Tabelionato de Notas,
138 seguida de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Vantagens: Processo mais rápido e menos
139 burocrático que a divisão judicial ou desmembramento tradicional, pois não exige a anuência de
140 todos os proprietários da área maior e dispensa a retificação da área remanescente.” Ou seja, a DPU
141 sugere que os imóveis possam ser alterados de ZM2-4, para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2
142 pavimentos). Foi encaminhado este processo à Câmara Temática II, no dia 26/03/2026, para
143 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
144 Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA
145 II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
146 membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, a área poderá ser
147 zoneada como ZR0-2. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos
148 e colocada em votação a proposta de alteração do zoneamento do imóvel cadastro nº 705250,
149 matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda
150 Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser classificado como ZR0-2 (zona residencial 0 –
151 2 pavimentos), por unanimidade dos votos. 2) Processo: CPU-1190/2026 - FELIPE DUZZIONI
152 ULIANO: O Sr. Felipe Duzzioni Uliano, CPF/CNPJ nº 044.893.799-94, residente à Rua/Av. Rua
153 Hercílio Luz - nº 450, Cruzeiro do Sul, Criciúma - SC, Bairro: Cruzeiro do Sul, Cidade: Criciúma,
154 Estado: SC, telefone: (48) 9 9604 - 5995, e-mail: felipeuliano@hotmail.com, vem respeitosamente a
155 Vossa Senhoria requerer RETORNO DE ZONEAMENTO. Os requerentes, com abaixo assinado,
156 solicitam a reversão da alteração de zoneamento de uso do solo, nos imóveis cadastro nº 9262, nº
157 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, localizados na Rua Hercílio Luz
158 e Rua Ascendino Napolini. Como texto abaixo: “Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
159 CDM Solicitação: Retorno de Zoneamento. Primeiramente gostaríamos de pedir ao Secretário e ao
160 Conselho, que recebam nosso pedido e coloquem em discussão e votação. Sabemos da existência do
161 Decreto SG/nº 2204/25, de 21 de Outubro de 2025, porém entendemos que o decreto torna o processo
162 muito trabalhoso e burocrático e como nosso caso já foi discutido várias vezes neste Conselho e ter
163 uma condição específica de uma pequena área da cidade, pedimos para levarem nosso pedido em

164 consideração. Estes casos especiais já foram discutidos e votados neste conselho sem o uso do decreto
165 2204/25. Senso assim, nós, moradores do Bairro Cruzeiro do Sul entre as ruas Olavo de Assis Sartori,
166 Rua São José, Rua Hercílio Luz e Rua Ascendino Napolini, viemos diante deste conselho pedir para
167 que seja anulado a LC nº 618 de 5 de Dezembro de 2025 e que o Zoneamento de nossa região volte a
168 ser, o que historicamente sempre foi, ZR1 - 2. Foram Várias tentativas de mudar o Zoneamento da
169 nossa região, sempre por interesses de uma pessoa, não a vontade da maioria. Sempre nos
170 manifestamos contrários a alteração, sendo com abaixo assinados em, 2014, 2018 e também em 2025 e
171 também participação maciça na Câmara de Vereadores em 2014. Nos causou surpresa quando este
172 conselho aprovou a alteração de Zoneamento, visto que a proposto do requerente era para ZC2 – 16 e
173 o mesmo foi negado na Câmara Temática e também neste conselho. Sendo assim, entendemos que o
174 processo deveria se encerra neste momento. Soubemos que foram propostos novos Zoneamentos que
175 também foram negados e numa terceira tentativa foi aprovado a alteração para ZR2 – 4. Não
176 entendemos qual o interesse público nessa área para ter motivado o poder público para a sugestão de
177 alteração nesta região, principalmente porque não foi este o pedido do requerente. Nosso pedido para
178 revermos esta situação é porque não tivemos direito a defesa desta nova proposta, visto que nossa
179 representante teve que sair da reunião para a votação e defendeu quanto ao pedido do requerente ZC2-
180 16, que foi negado. Nesta opção aprovada, nossos terrenos foram mudados de Zoneamento sem nosso
181 consentimento e vontade, expressamente declarado nos abaixo assinados apresentado. Na mesma
182 sessão, no processo Nº 1897/2025, foi aprovado alteração de Zoneamento em outra comunidade, com
183 documento assinado pelo presidente do Bairro, porém com foi feito uma ressalva que seria necessário
184 um abaixo assinado dos moradores manifestando essa intenção de alterar o Zoneamento. “Foi também
185 aprovado pelo CDM que qualquer solicitação de alteração de zoneamento em bairros, além do ofício
186 do Presidente da Associação de Moradores, deverá ser anexado documentos relativos à
187 reunião/assembleia/audiência pública, realizada no bairro e nem apresente ata com a solicitação
188 aprovada pela comunidade presente na reunião.” No nosso caso o abaixo assinado foi para não alterar
189 e o Conselho foi contrário à vontade dos moradores e alterou, uma incoerência com o que o próprio
190 conselho deliberou. Pedimos que este conselho reconsider e faça justiça, para que o interesse de uma
191 pessoa, que não mora mais na região e que quer especular para vender melhor seu terreno, seja maior
192 do que a vontade dos que realmente são moradores e que não querem a alteração. Sendo assim
193 pedimos que este conselho repense com carinho nosso caso e que nossa região volte a ser ZR1 -2.
194 Atenciosamente, Todos os abaixo assinados. Criciúma, 23 de Março de 2026.” A DPU informa que a
195 última alteração de zoneamento ocorreu com a Resolução nº 622, de 14/08/2025, e posteriormente
196 com a aprovação da Lei nº 618 de 05/12/2025. Estes imóveis estavam localizados na ZR1-2 (zona
197 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024 e a solicitação passada era que o
198 mesmo fosse alterado para ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos). Quanto a caracterização urbana a
199 Rua Hercílio Luz a partir dos imóveis na esquina com a Rua São José, possuem característica de
200 edificações unifamiliares de no máximo dois pavimentos, com exceção de um edifício que possui três
201 pavimentos e outro que possui quatro pavimentos mais o ático (emenda aprovada na antiga Lei
202 3.900/1999). Ou seja, havia uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo, sem contar a
203 possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR1-2). Mas é
204 importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região, para não se cometer injustiças.
205 No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZDB (amarelo) zona de densidade baixa. O
206 zoneamento de 1984, Lei nº 2.39/1984, a região era Residencial Predominante (RP). Foi também
207 apresentado o zoneamento de acordo com o mapa de zoneamento da Lei nº 3.900/1999. E havia a
208 possibilidade de se escolher o zoneamento de uso do solo se houvesse uma linha divisória.
209 Posteriormente, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2012 (Lei Complementar nº
210 095/2012) houve algumas alterações no zoneamento. Na época da aprovação desta Lei na Câmara de
211 Vereadores, houve uma emenda que levava a ZC2-16 até a Rua das Palmeiras, porém a mesma após a
212 aprovação da Lei, foi modificada e aquele acréscimo retornou a origem que era a ZR1-2. “LEI
213 COMPLEMENTAR Nº 377, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2020. Corrige o zoneamento do solo nas
214 áreas que especifica e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIUMA. Faço
215 saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a
216 presente Lei Complementar: Art. 1ª Fica aprovada a Resolução nº 368/2020, do Conselho de
217 Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo a linha de zoneamento do solo de acordo com a Lei
218 complementar nº 155 de 07/05/2015, definindo que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no trecho
219 entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (Zona Residencial 1 - 2
220 Pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano

221 Diretor em 2009 e do anexo a resolução, apontado no processo administrativo nº 594016/2020, e
222 registrado em Ata na reunião do CDM de 12/11/2020. Art. 2º A resolução supracitada passa a fazer
223 parte integrante da presente Lei, na forma de anexo. Art. 3º Esta Lei entra em vigor da data de sua
224 publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Paço Municipal Marcos Rovaris, 11 de
225 dezembro de 2020. CLESIO SALVARO - Prefeito Municipal de Criciúma. VAGNER ESPINDOLA
226 RODRIGUES - Secretário Geral” A linha de zoneamento (ZC2-16) passou a valer para os imóveis
227 defronte ao cruzamento da Rua São José e Rua Hercílio Luz, possibilitando a construção da edificação
228 conforme imagem apresentada. Todos os imóveis a partir destas edificações tornaram-se ZR1-2. Isso
229 também foi mantido com a aprovação da Lei de Zoneamento de 2024. Foi encaminhado o antigo
230 processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,
231 discussão e parecer, assim deliberou: “Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
232 membros da Câmara Temática II, votaram, e houve três membros que se abstiveram da votação, como
233 resultado da votação a solicitação foi indeferida quanto a alteração do zoneamento de uso do solo de
234 ZR1-2 para ZC2-16. Os membros solicitaram que seja apresentado documentos da comunidade dos
235 arredores (abaixo-assinado) para se discutir finalmente a solicitação na próxima reunião do CDM de
236 14/08/2025.” E na reunião do CDM, de 14/08/2025, a solicitação foi assim deliberada: “Após a
237 apresentação o presidente do CDM sugeriu que houvesse duas votações, e após muita discussão, foi
238 aceita pela maioria dos presentes. A primeira votação de alterar o imóvel de ZR1-2 para ZC2-16 foi
239 indeferida, conforme já havia sido indeferida na Câmara Temática II. Posteriormente, foi colocada em
240 votação a proposta de haver o escalonamento do zoneamento de uso do solo, de ZR3-8 e ZR2-4 nas
241 quadras adjacentes, para que as edificações futuras fiquem harmônicas arquitetonicamente com aquela
242 região. Colocada em votação esta proposta de escalonamento (ZR3-8 e ZR2-4) foi indeferida pela
243 totalidade dos membros presentes. Em seguida, foi colocada em votação, a terceira proposta que era de
244 escalar o gabarito da primeira quadra para o zoneamento ZR2-4, colocada em votação houve 35
245 (trinta e cinco) votos a favor e 13 (treze) abstenções, portanto, foi aprovada a proposta em que os
246 imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008,
247 passam de ZR1-2 para ZR2-4, demonstrando haver o interesse público para esta alteração.” A DPU
248 considera que essa discussão vem se arrastando há anos e que com a aprovação da Lei de Zoneamento
249 de 2024, ficou definido o zoneamento de uso do solo naquela região devia permanecer como ZR1-2,
250 porém como já houve essa discussão no CDM e foi aprovada a Resolução nº 622, de 14/08/2025, a
251 DPU considera que os imóveis elencados devam ter o zoneamento alterado a sua condição original
252 que é ZR1-2. O processo foi encaminhado à Câmara Temática II, para reunião no dia 26/03/2026, para
253 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
254 Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA
255 II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
256 membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, os imóveis cadastros nº
257 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para
258 ZR1-2. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada
259 em votação proposta foi deferida aprovando-se pela maioria dos votos, houve 06 (seis
260 abstenções), ou seja, os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº
261 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). **3)**
262 **Processo: CPU-632/2026 – BRUNO PEREIRA ZILLI:** O requerente, em nome dos proprietários,
263 vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1022003, 1022004,
264 1022005 e 1022006, matrícula nº 2.424, 2.425 e 81.402, localizado (s) na Rua Otávio Fontana, s/n,
265 Bairro São Simão, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de
266 atividades residenciais unifamiliares isoladas e áreas já urbanizadas, glebas vazias com vegetação
267 secundária em estágio avançado, sendo que estas glebas fazem limite com as ZAPAs. Estas glebas
268 estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, possui a zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial
269 1-2 pavimentos), ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva),
270 de acordo com a Lei nº 8.634/2024. Foram informados os parâmetros urbanísticos. O requerente
271 solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA (ZOE – zona de ocupação extensiva e
272 ZCB – zona de conservação da biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para a
273 implantação de um condomínio de lotes com fins residenciais. De acordo com a Lei nº 8.634/2024,
274 em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas
275 de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA)
276 destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a
277 sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida

278 em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI
279 (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de
280 ocupação extensiva). (...) Essa Z-APA já possui Lei do Plano de Manejo (Lei nº 7.607/2019) que
281 estabelece os critérios para a ocupação e mesmo a modificação do zoneamento. De acordo com o Art.
282 15, da mesma Lei: “As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após
283 apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e
284 aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e, posteriormente, pela Câmara
285 Legislativa”. Foi apresentado o ofício com a solicitação de alteração do zoneamento. Também foi
286 apresentado uma declaração e um abaixo assinado dos moradores do bairro. Apresentaram um
287 documento com um Estudo de viabilidade ambiental para alteração de zoneamento urbano. Sendo
288 assim o estudo dividido: DIAGNOSTICO AMBIENTAL PRELIMINAR: (RECURSOS HIDRICOS
289 LOCAIS); (COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE e LEVANTAMENTO DA
290 COBERTURA FLORESTAL); (DECLIVIDADE) e CONSIDERAÇÕES FINAIS. Quanto aos recursos
291 hídricos a investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno
292 imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de
293 Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA,
294 denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água (reservatórios
295 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras e canais
296 artificiais) existentes na região em estudo. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma
297 apresenta divergências locais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser
298 utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das
299 informações geradas em laboratório. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento
300 planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº
301 130.093-0, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento,
302 sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações,
303 hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos, etc. Com base nessas
304 informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias técnicas
305 confirmatórias, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático
306 (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes
307 – APPs. Após análise individuais dos elementos hídricos cadastrados pela base cartográfica e
308 levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, conclui-se que são diagnosticadas
309 a incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs, representadas por quatro nascentes e seus
310 respectivos cursos d’água perenes, além de outro curso d’água cortante a porção oeste do imóvel.
311 Desta forma, o projeto urbanístico do empreendimento deverá prever o isolamento e proteção das
312 áreas legalmente protegidas, abrangendo 30 (trinta) metros das margens da calha natural dos cursos
313 d’água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento das nascentes. Em relação a área
314 requerida a alteração de zoneamento, apenas uma pequena porção situada no limite norte está inserida
315 em APP, que deverá ser preservada na projeção urbanística do futuro empreendimento imobiliário. A
316 figura a seguir ilustra alguns dos recursos hídricos existentes na área diretamente afetada do
317 empreendimento. Quanto ao inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos
318 florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento
319 quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de
320 acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos),
321 formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção
322 da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste
323 Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente
324 na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.504, nº 46.251, nº 65273, nº
325 43.505, nº 43.506 e nº 43.507, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa.
326 Da área total em estudo de 319.476,52m², a cobertura florestal remanescente possui uma área
327 264.632,69 m², representando 82,83% da extensão territorial do imóvel. A cobertura florestal
328 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
329 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada uma análise
330 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
331 dos anos. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível
332 verificar grande parte da área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta por floresta
333 ombrófila densa secundária ao longo dos anos. Da área total proposta para o empreendimento,
334 conforme levantamento realizado, 264.632,69 m2 se encontra com cobertura florestal remanescente.

335 Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do
336 empreendimento, conforme ilustram as figuras. Através dos levantamentos de campo do Inventário
337 Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda
338 cobertura florestal secundária da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como
339 estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores
340 dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a
341 supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo
342 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde e APP. Através da
343 projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será
344 de 115.042,21 m², representando 43,47 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
345 (manutenção florestal) totaliza 149.590,48 m², representando 56,53%. Desta forma, a área destinada a
346 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de
347 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao
348 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. Quanto a
349 declividade, outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das
350 declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que
351 a legislação municipal exige. A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior
352 declividade como área verde e Área de Preservação Permanente – APP dos recursos hídricos
353 incidentes na área em estudo, não integrando a área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas
354 projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica
355 (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de
356 terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para
357 aprovação. Após execução das atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as
358 áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada
359 adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável. Desta forma, conclui-se que todas as
360 declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.
361 Por fim, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito,
362 desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento
363 municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o empreendimento planejado pelo
364 proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que
365 aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico. Após a análise
366 da documentação apresentada, assim como do projeto do loteamento, a DPU é pelo indeferimento na
367 alteração do zoneamento ZOE e ZCB para ZR1-2, em parte porque há a possibilidade de haver
368 loteamento na forma de condomínio com nas referidas zonas de uso, pois, pela localização é mais
369 prudente que os terrenos sejam maiores do que o estabelecido na ZR1-2. Esse processo foi
370 encaminhado à Câmara Temática II, no dia 26/03/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser
371 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária
372 no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a
373 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a
374 proposta foi indeferida, ou seja, o zoneamento atual foi mantido nas glebas informadas. Após a
375 apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a
376 proposta de alteração de zoneamento foi indeferida por unanimidade. 4) **Processo: CPU-**
377 **1265/2026 – QUADRO ARQUITETURA LTDA:** Como havia quorum para se analisar a solicitação
378 a mesma foi apresentada. A empresa Quadro Arquitetura Ltda, inscrita no
379 CPF/CNPJ: 13.825.414/0001-00, solicitou análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Av.
380 Luiz Lazarin, 2001 – Bairro Santo Antonio, cadastro nº 12446, matrícula nº 2345. Com a
381 justificativa O presente projeto pretende utilizar o instrumento de Projeto Especial como forma de
382 promover uma solução urbanística mais qualificada, equilibrando adensamento, implantação e relação
383 com o entorno. Trata-se de proposta já analisada e anteriormente aprovada por este Conselho,
384 sendo reapresentada para fins de revalidação, mantendo integralmente suas diretrizes fundamentais e
385 seu compromisso com a qualidade urbana. Foi apresentada a Resolução nº 215/2017- CDM - Art. 169
386 da Lei nº 095/2012. Foi reapresentado o projeto e as justificativas do requerente. Após a apresentação
387 houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de
388 utilização da Lei dos Projetos Especiais foi deferida por unanimidade, por 37 votos a favor, pois
389 a mesma trata-se de uma reaprovação, devendo o projeto arquitetônico seguir a legislação do
390 Código de Obras. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi
391 encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu,

392 Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes lida e
393 assinada.

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

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

O requerente, em nome da **Comissão de Isenção e Imunidade de Tributos**, da Secretaria de Fazenda, do Município de Criciúma, vem solicitar a **alteração de zoneamento de uso do solo (ZEIS)** em várias áreas ao longo da cidade.

E assim justificam:

“Considerando que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinam-se à promoção da urbanização, da regularização fundiária e da produção de habitação de interesse social, assegurando o direito à moradia e à cidadania, nos termos da Lei Municipal nº 8.634/2024;

Considerando que a delimitação das áreas classificadas como ZEIS deve ser realizada pelo órgão de planejamento municipal e submetida à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM);

Considerando a intenção de utilizar as áreas demarcadas como ZEIS como fator de impacto na avaliação imobiliária a partir do exercício de 2027, com reflexos diretos no valor do IPTU para diversos contribuintes;

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

A presente solicitação tem por objetivo propor a revisão do zoneamento das áreas listadas abaixo, promovendo sua reclassificação de ZEIS para o zoneamento predominante no entorno, conforme melhor adequação urbanística. Atualmente, o município possui 113 zonas classificadas como ZEIS, sendo proposta a alteração de 37 delas, conforme tabela a seguir e conforme o recorte das zonas afetadas que constam em anexo.”

id da zona	Zoneamento proposto
47805884	ZR 1-2
47805885	ZR 2-4
47805890	ZR 2-4
47805887	ZR 1-2
47805888	ZR 1-2
47805860	ZR 2-4
47805876	ZR 2-4
47805851	ZR 2-4
47805852	ZR 2-4
47805854	ZR 2-4
47805855	ZR 2-4
47805828	ZR 2-4
47805850	ZR 2-4
47805829	ZR 2-4
47805853	ZR 2-4
47805813	ZR 1-2
47805819	ZR 1-2
47805814	ZR 1-2
47805825	ZR 1-2
47805826	ZR 1-2
47805809	ZR 1-2
47805812	ZR 1-2
47805799	ZR 1-2

47805800	ZR 1-2
47805792	ZR 1-2
47805782	ZR 1-2
47805780	ZR 1-2
47805779	ZR 2-4
47805784	ZR 2-4
47805788	ZR 2-4
47805838	ZR 1-2
47805840	ZR 2-4
47805847	ZR 1-2
47805846	ZR 1-2
47805842	ZR 1-2
47805864	ZR 1-2
47805867	ZI-2

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

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)	
ZEIS (Zona de Especial Interesse Social)	1,00	-	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	12,00	250	2.000	02	2,00	H/5 ≥1,50	-	-

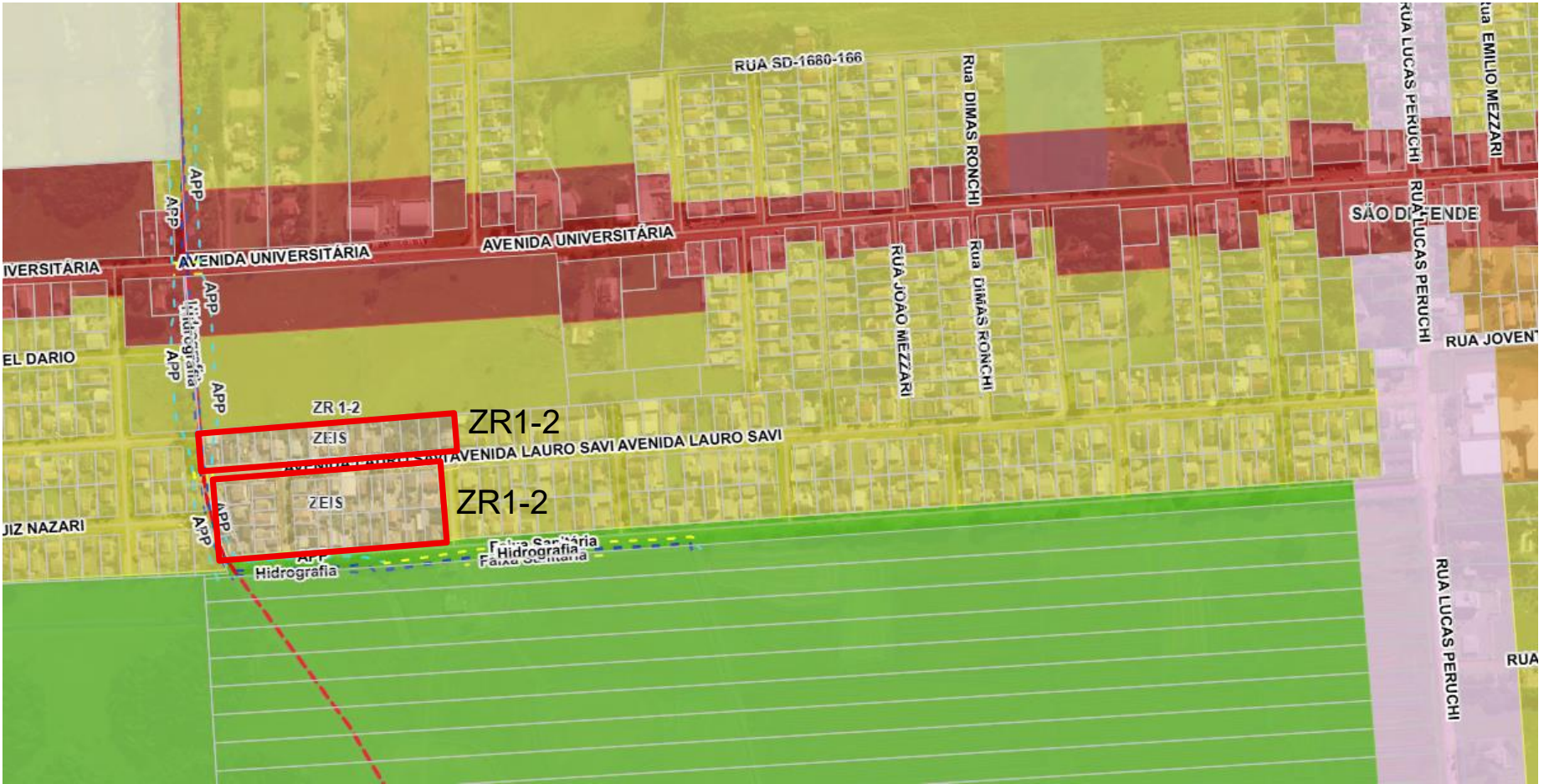
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

2) id 47805887 (ZR1-2) e id 47805888 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

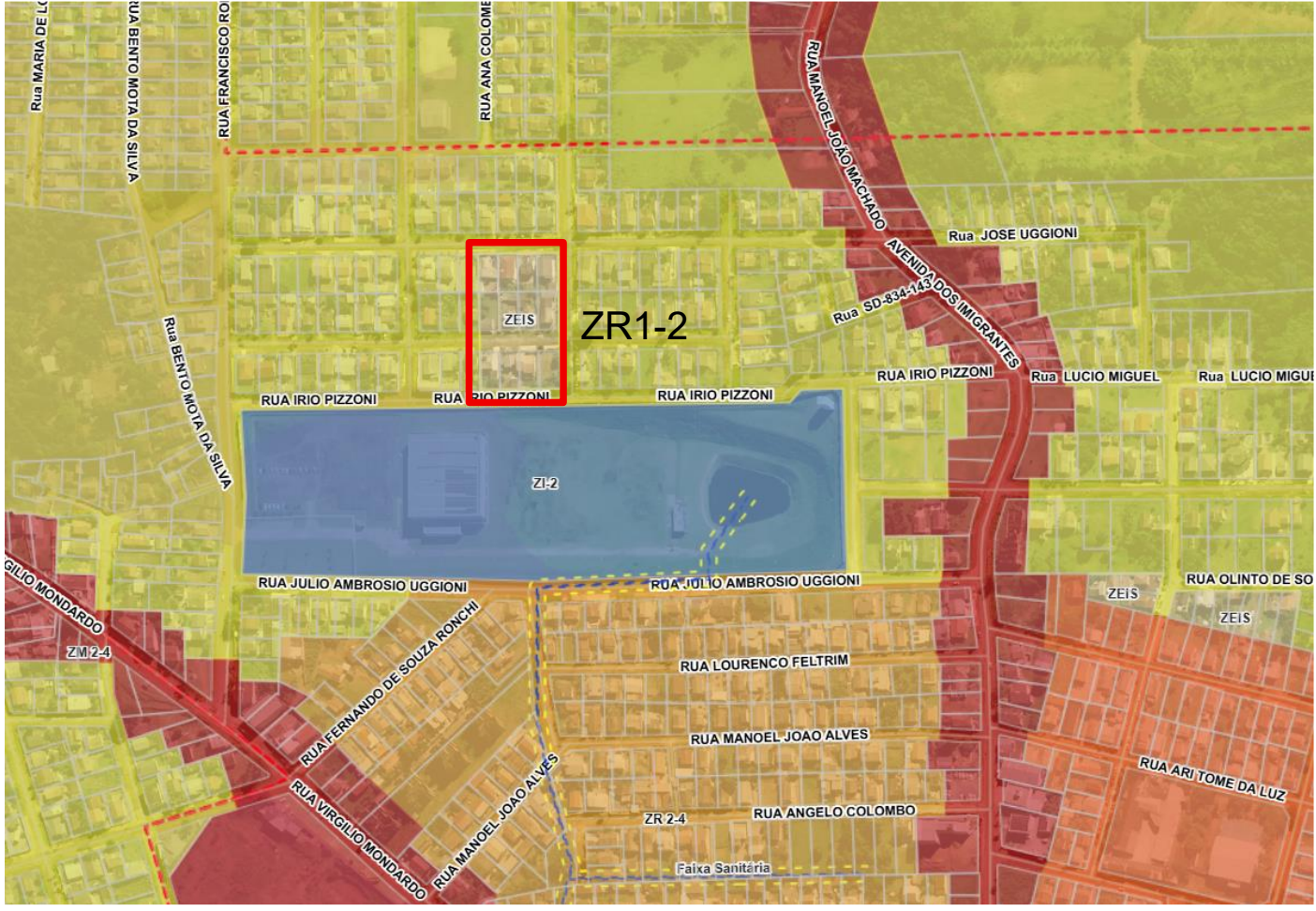
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

5) id 47805813 (ZR1-2):



Localização

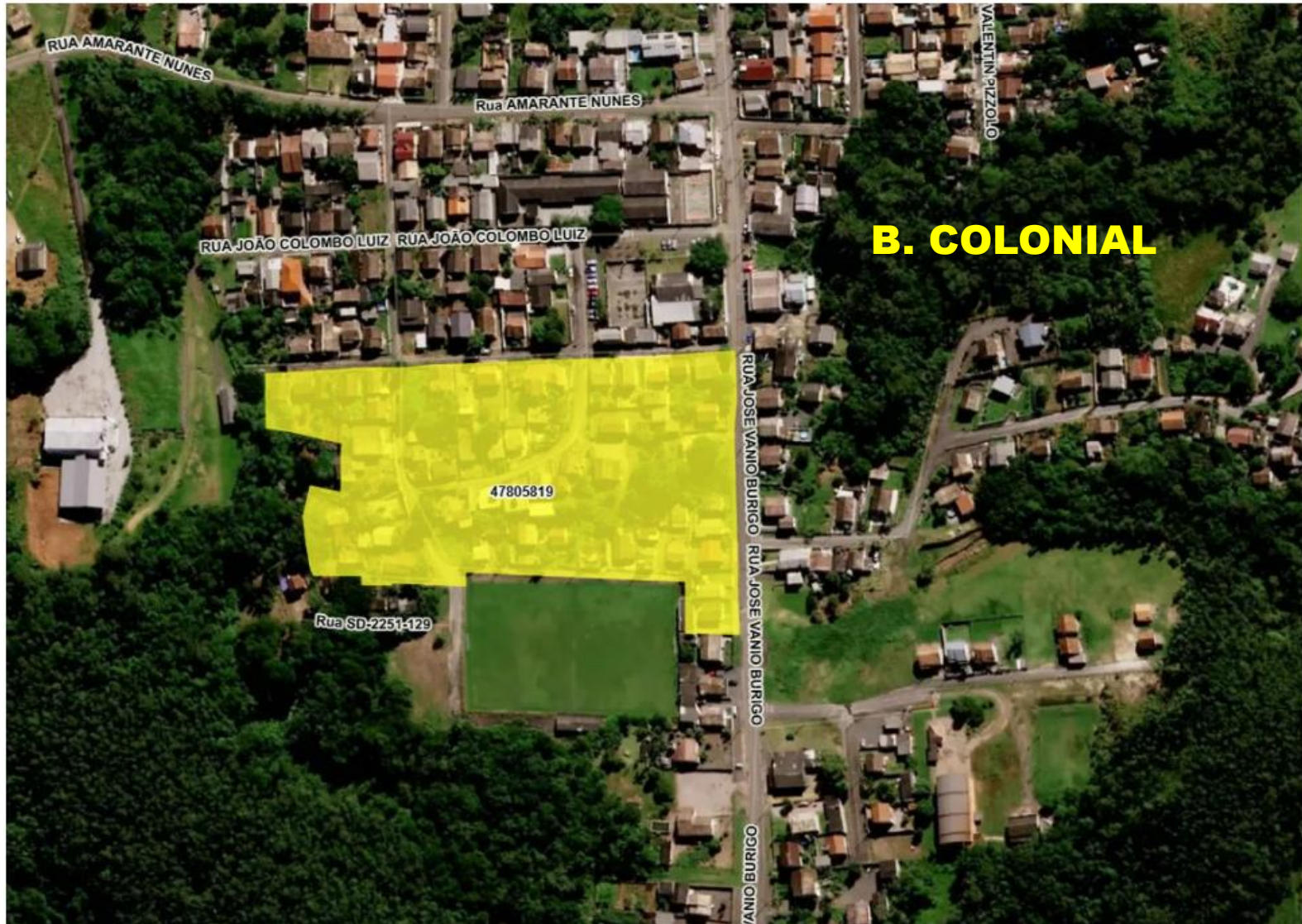
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

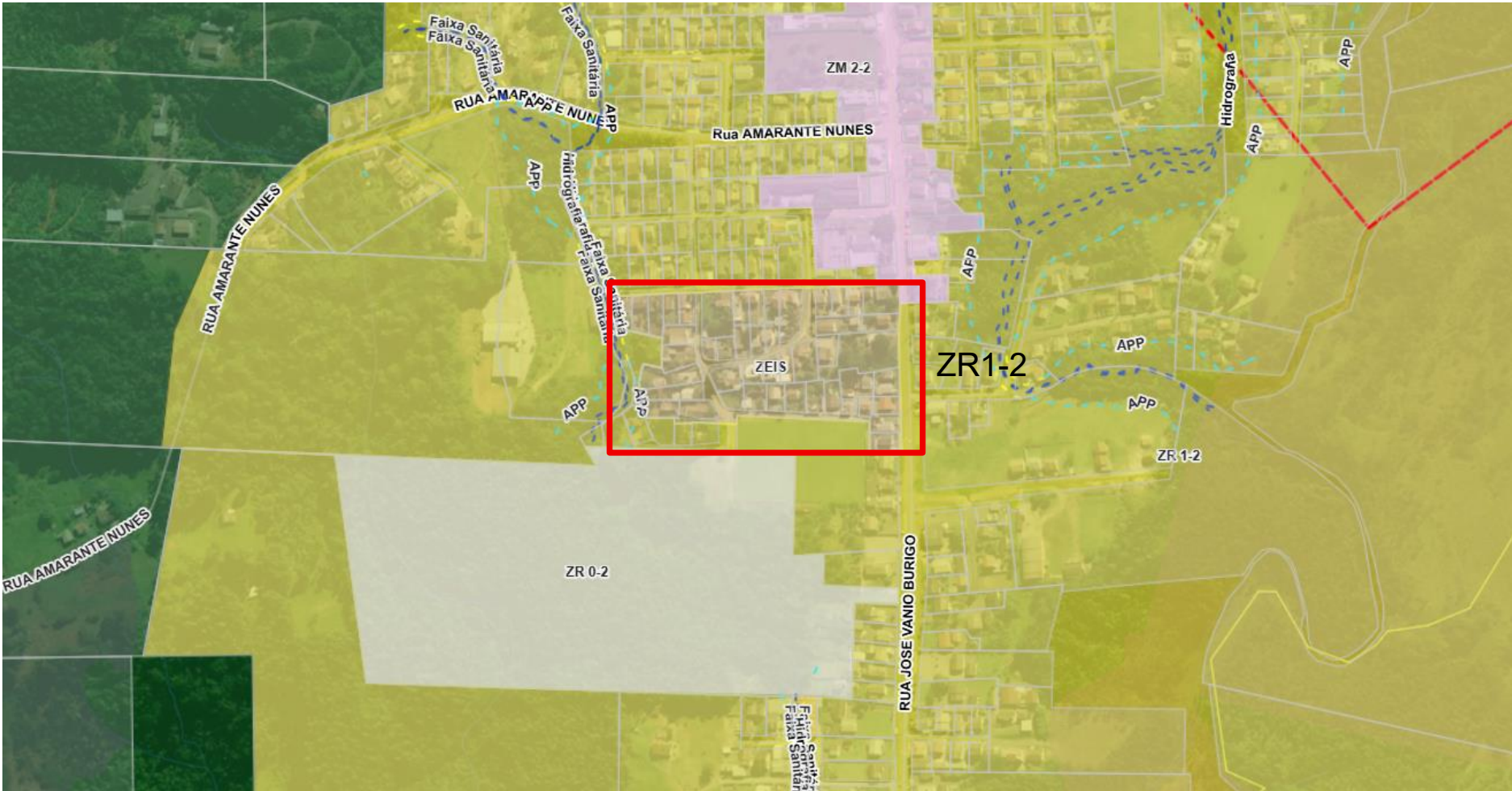
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

6) id 47805819 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

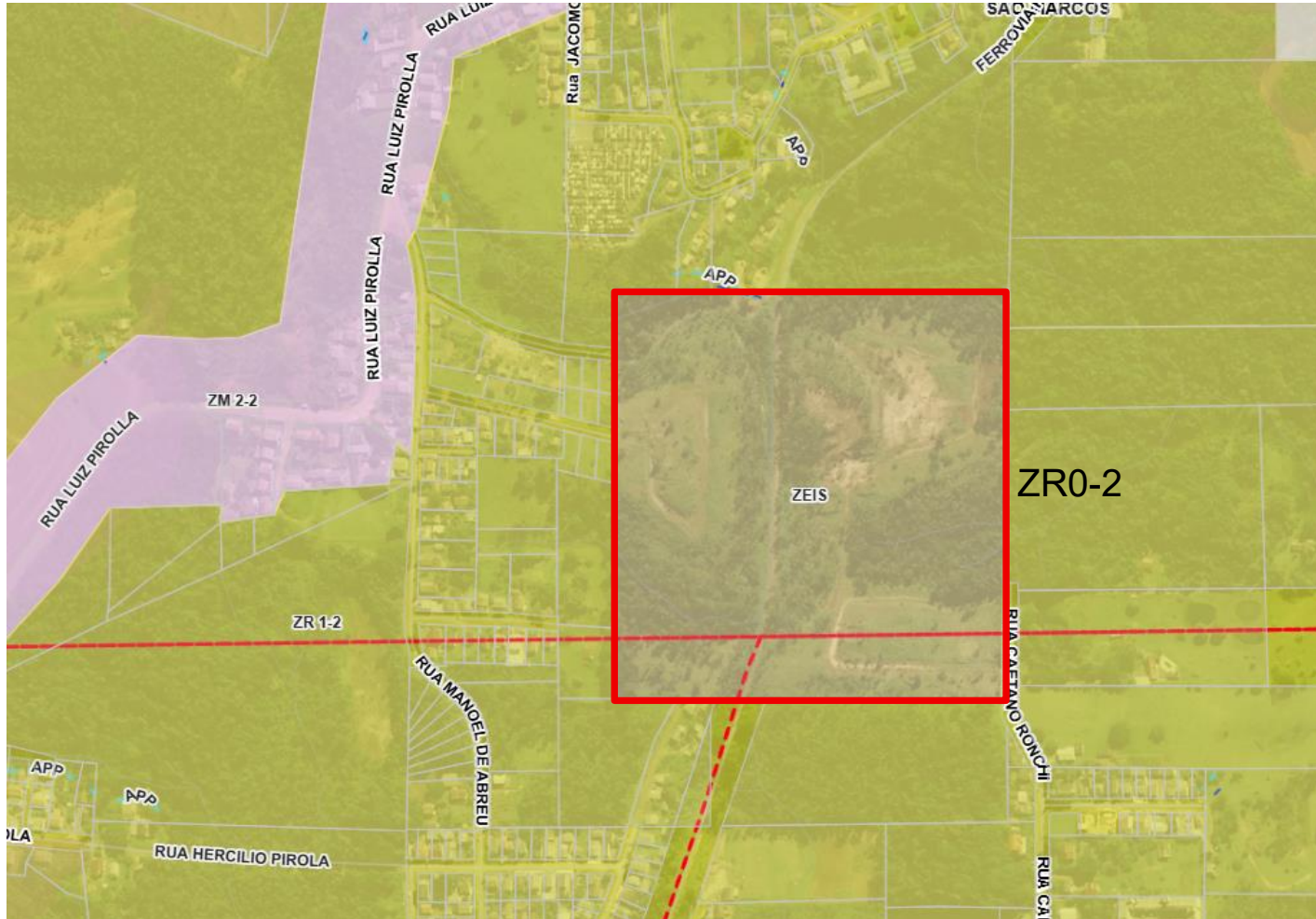
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

7) id 47805818 (ZR0-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

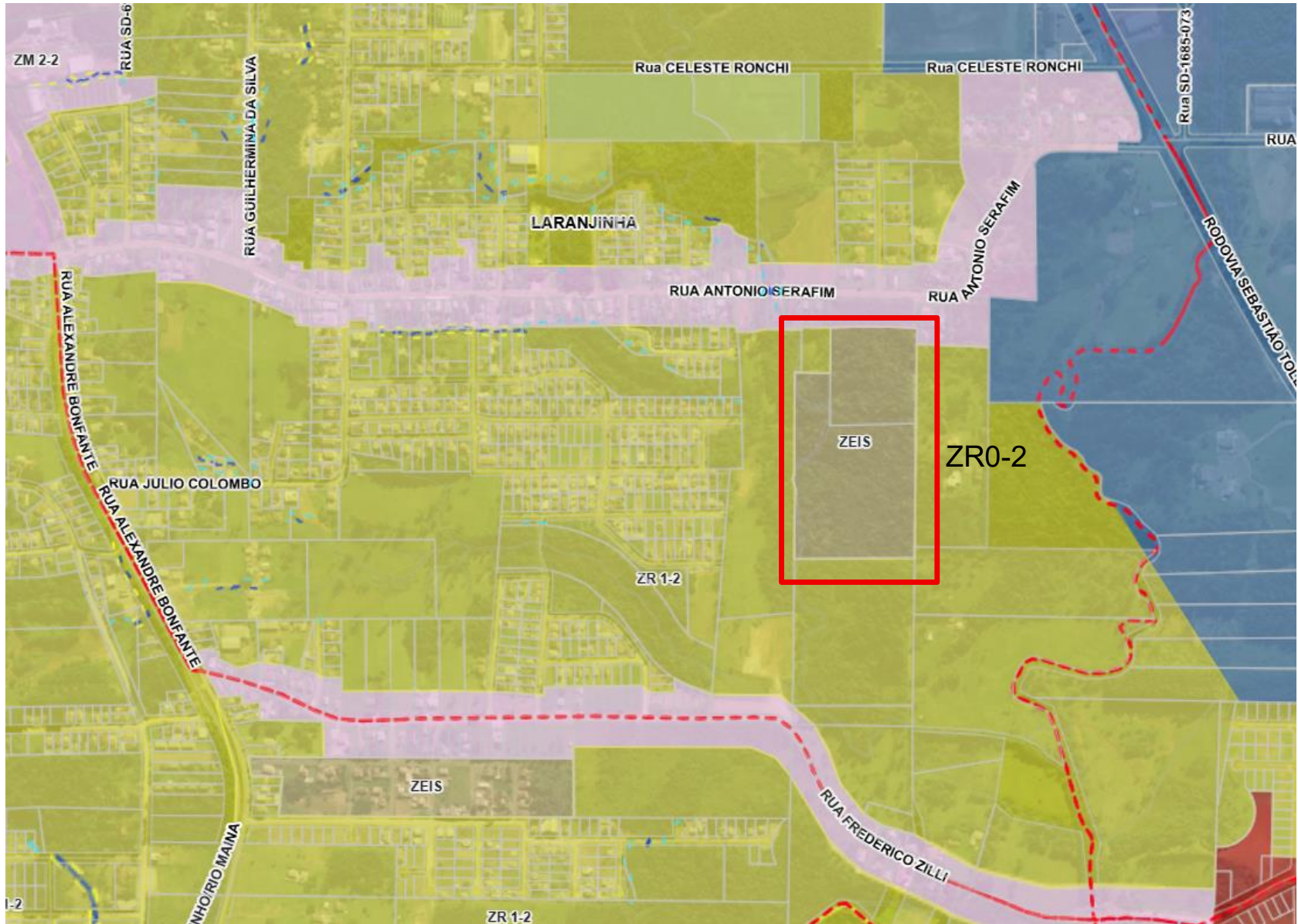
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

8) id 47805814 (ZR0-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

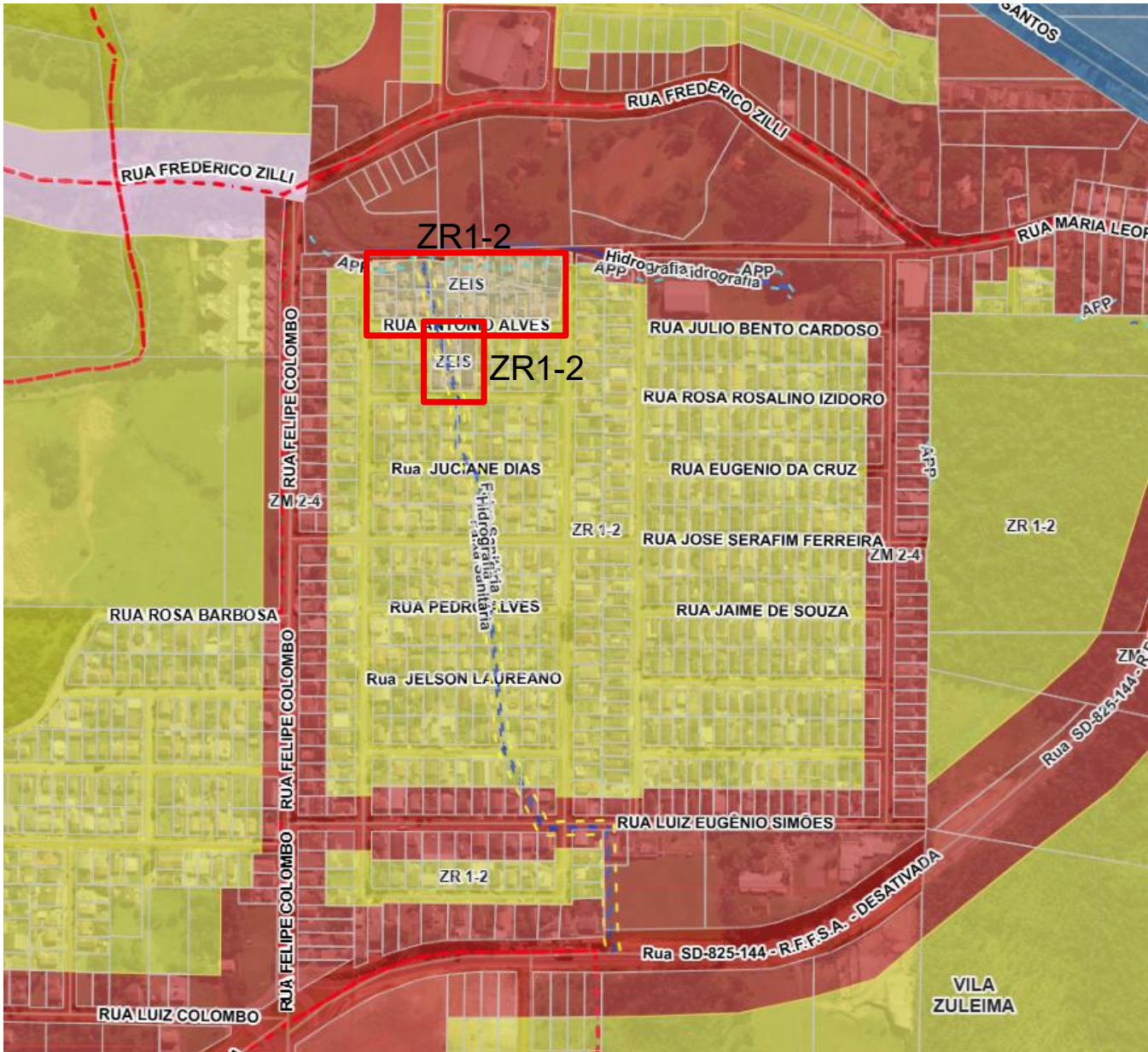
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

9) id 47805825 (ZR1-2) e id 47805826 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

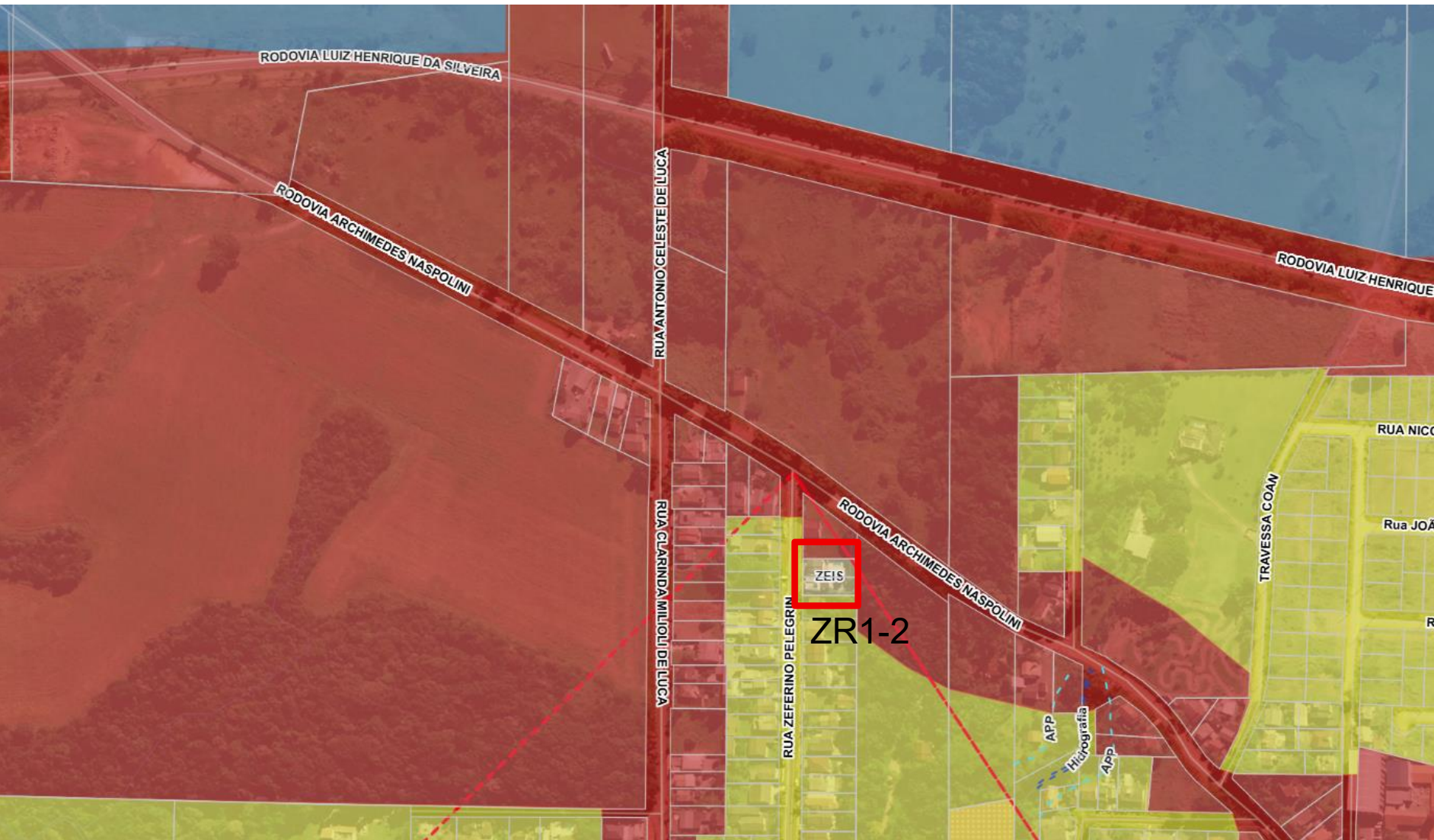
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

10) id 47805892 (ZR1-2):



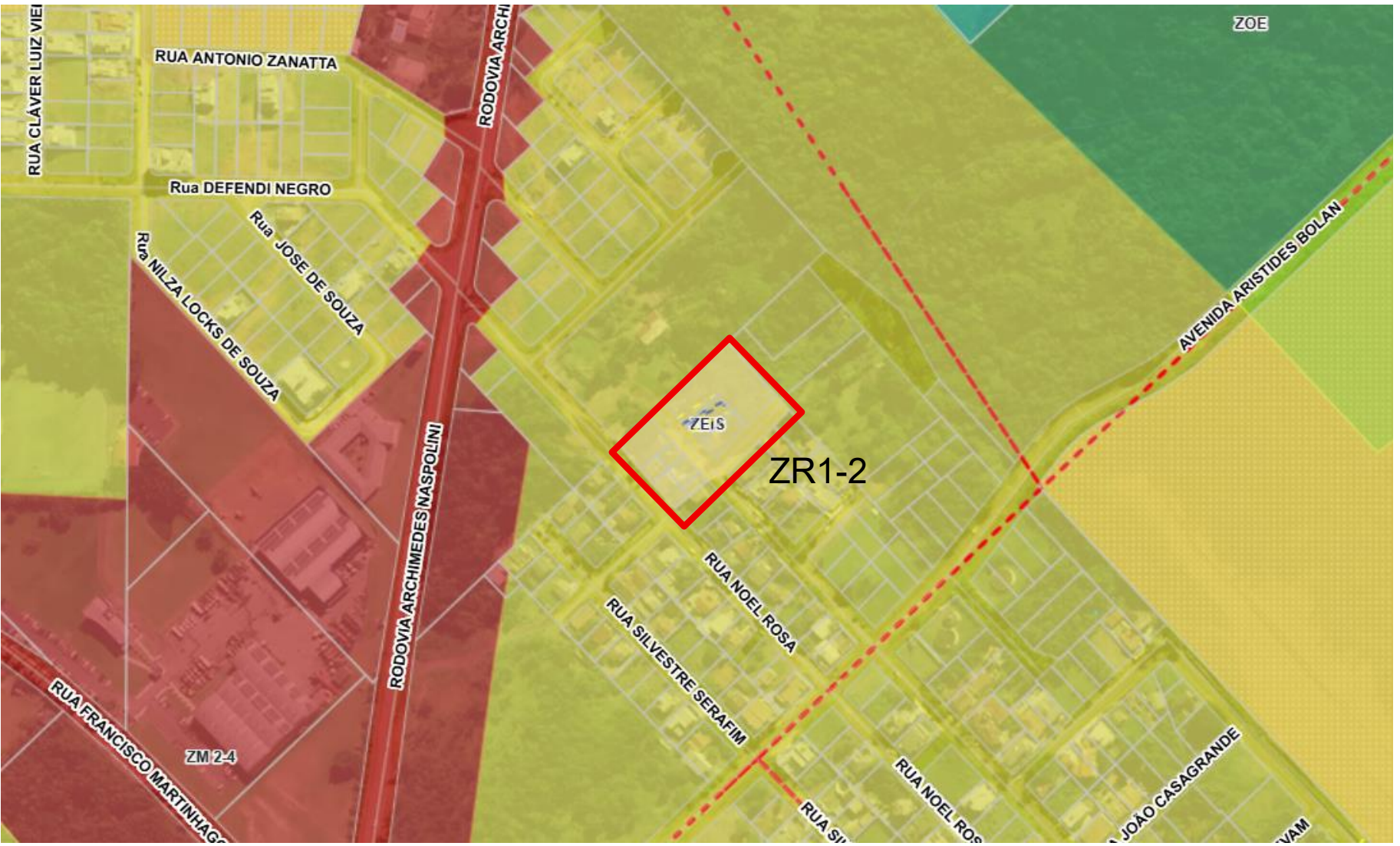
Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

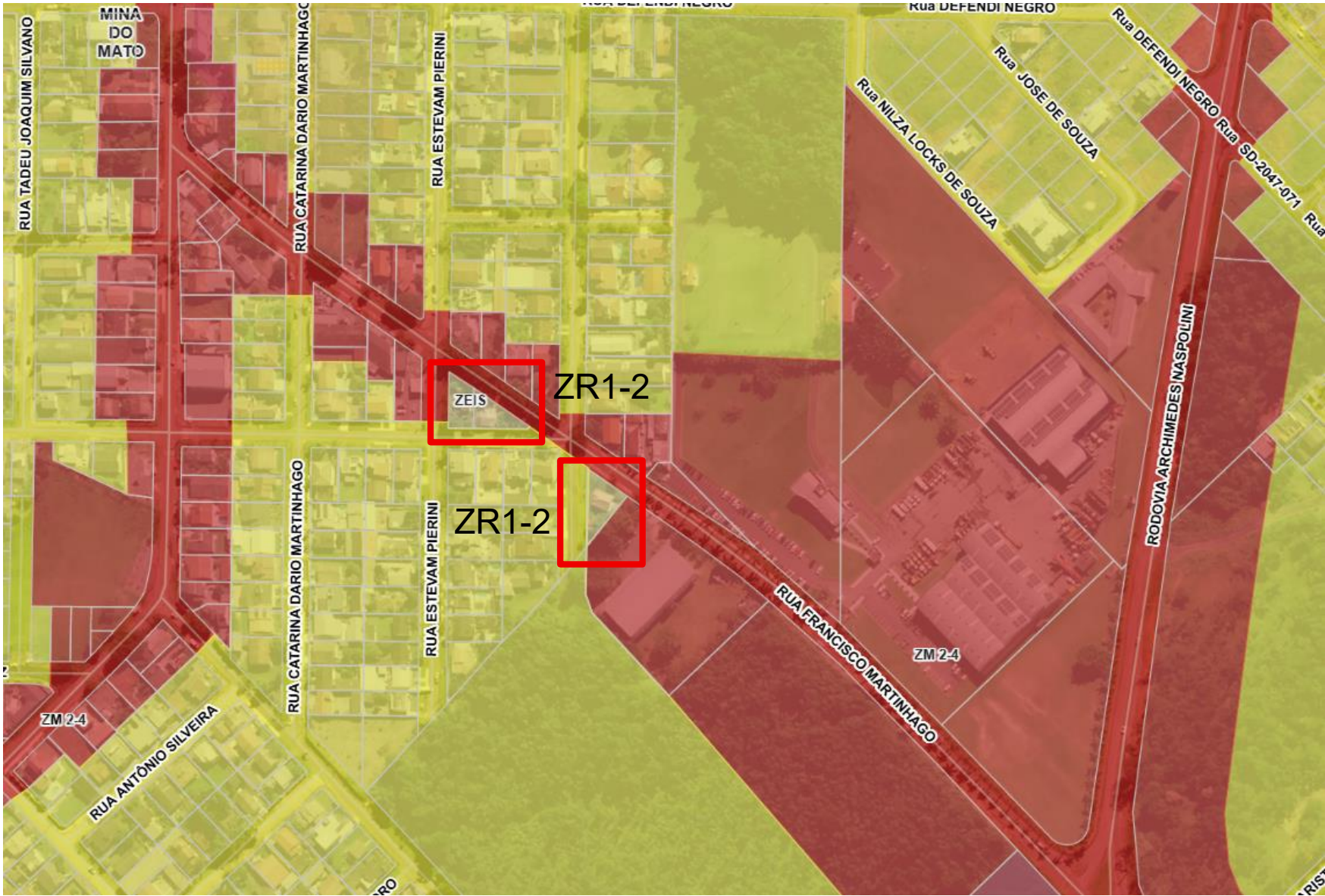
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

12) id 47805799 (ZR1-2) e id 47805812 (ZR1-2):



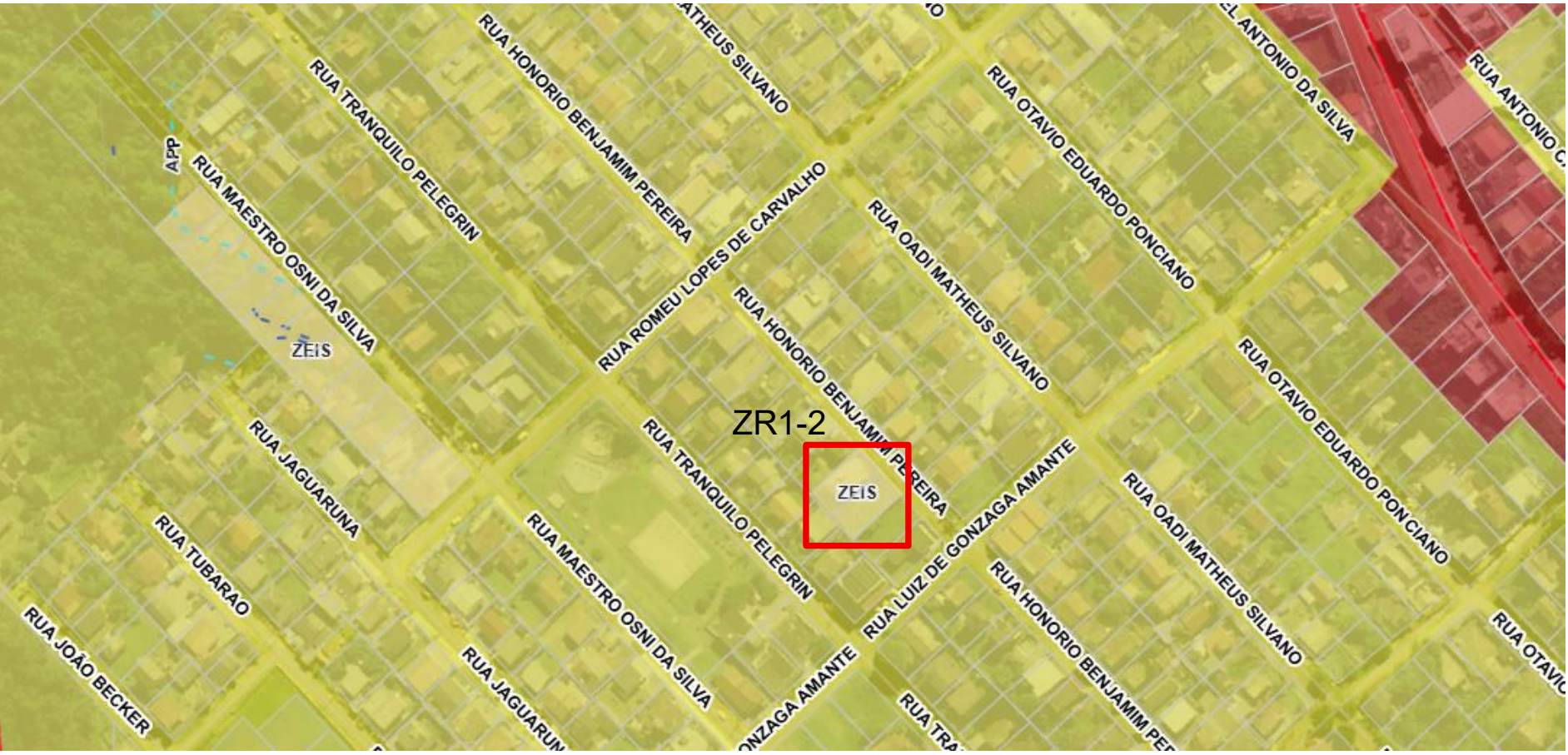
Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



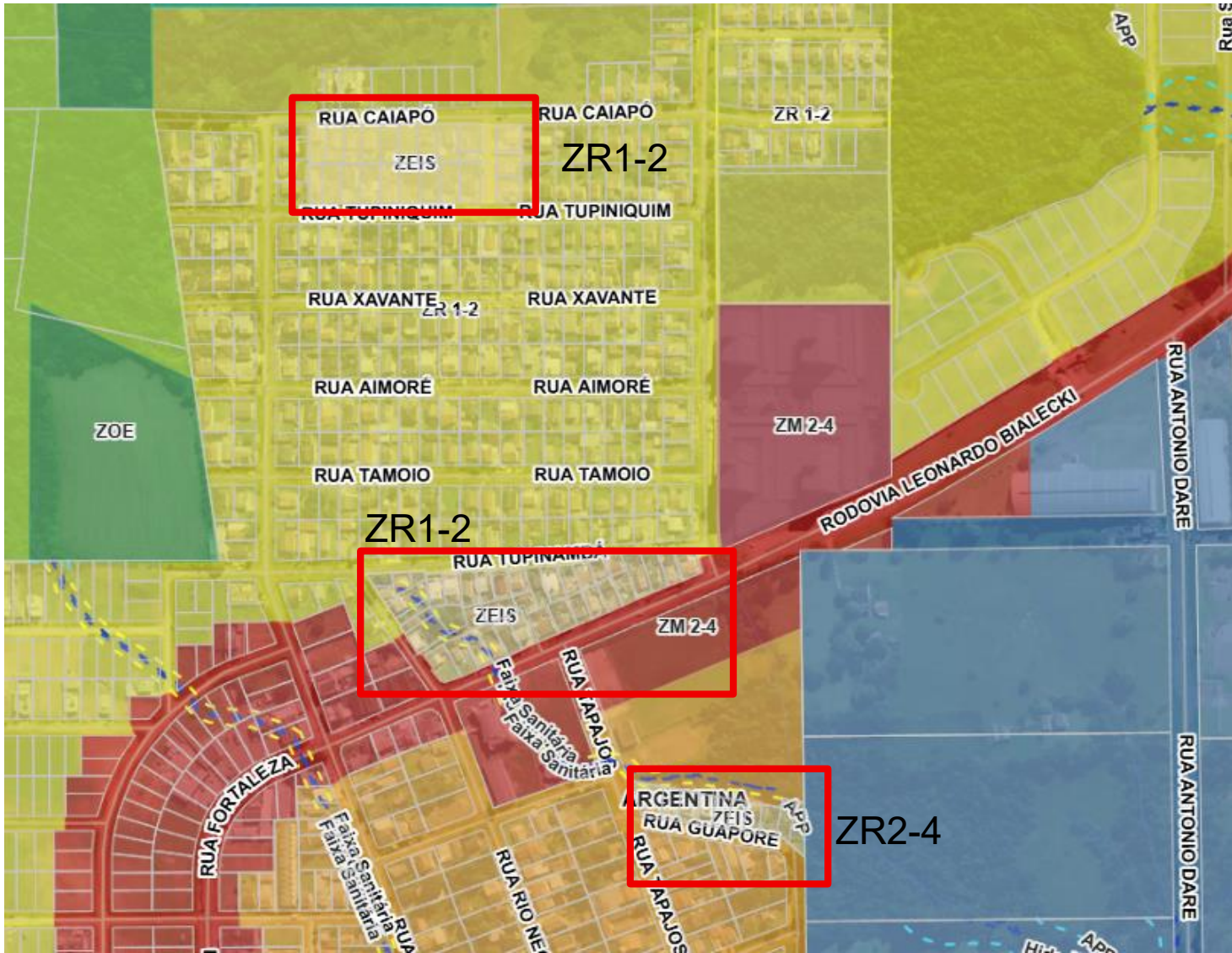
Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

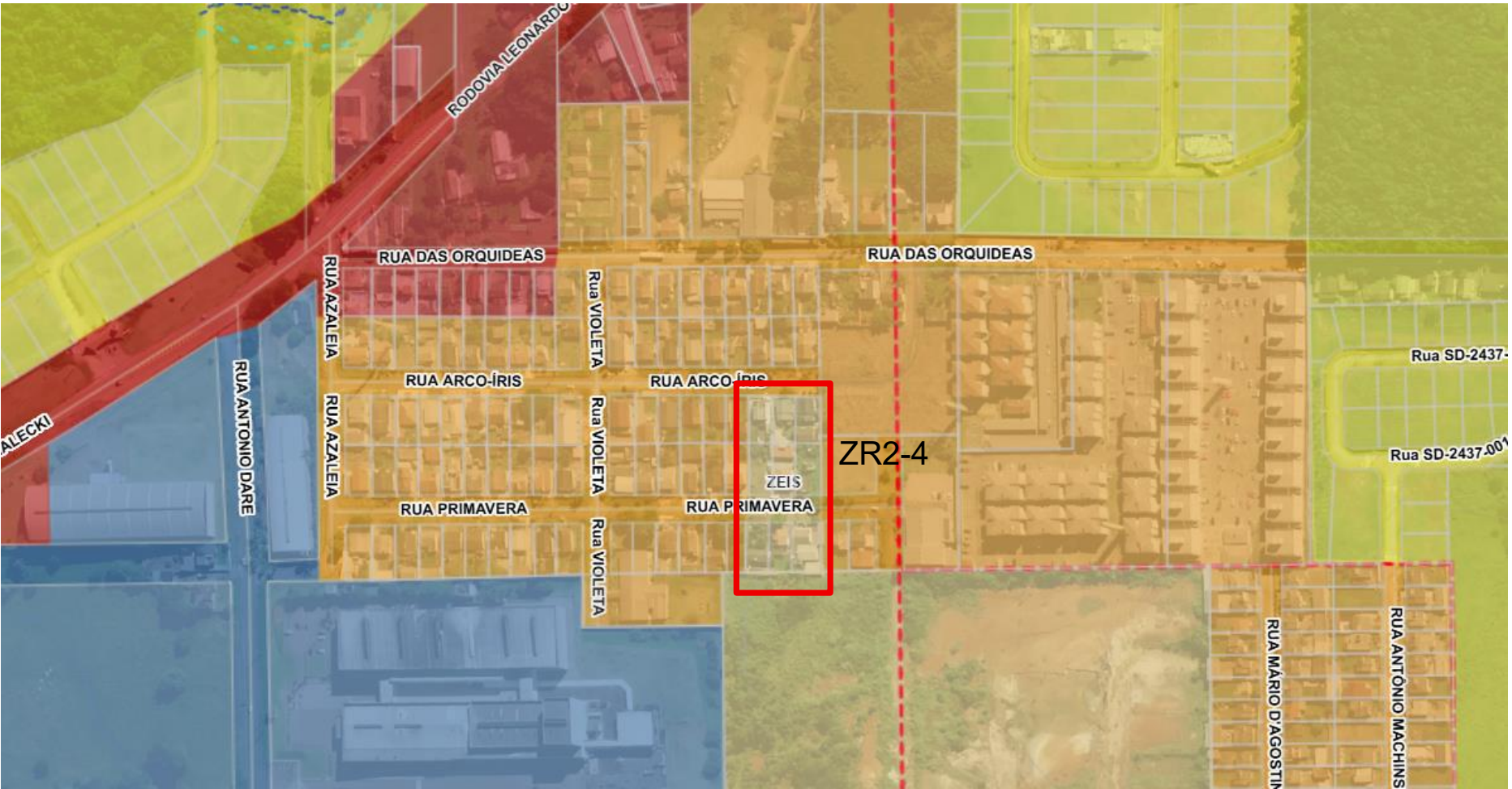
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

15) id 47805784 (ZR2-4):



Localização

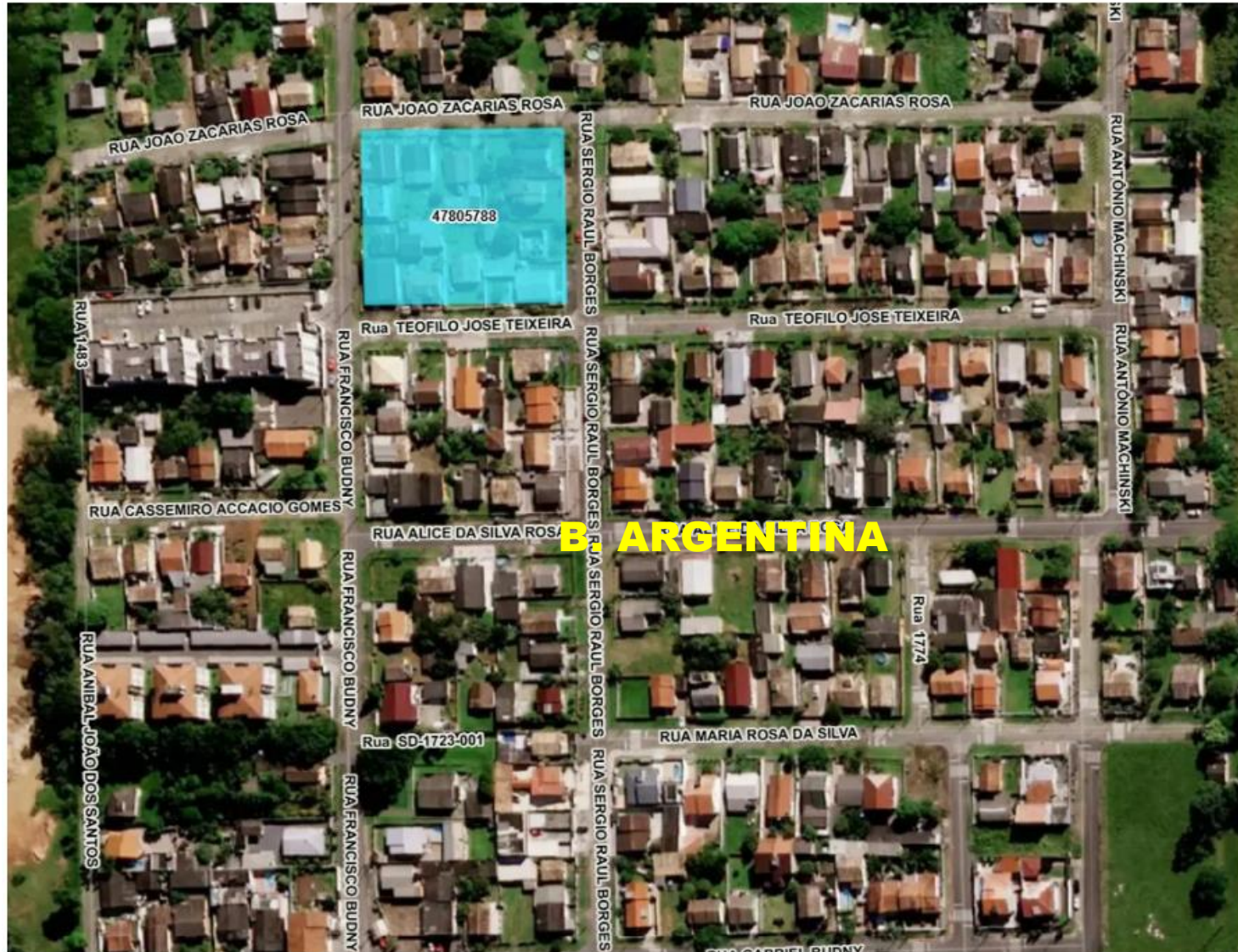
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

16) id 47805788 (ZR2-4):



Localização

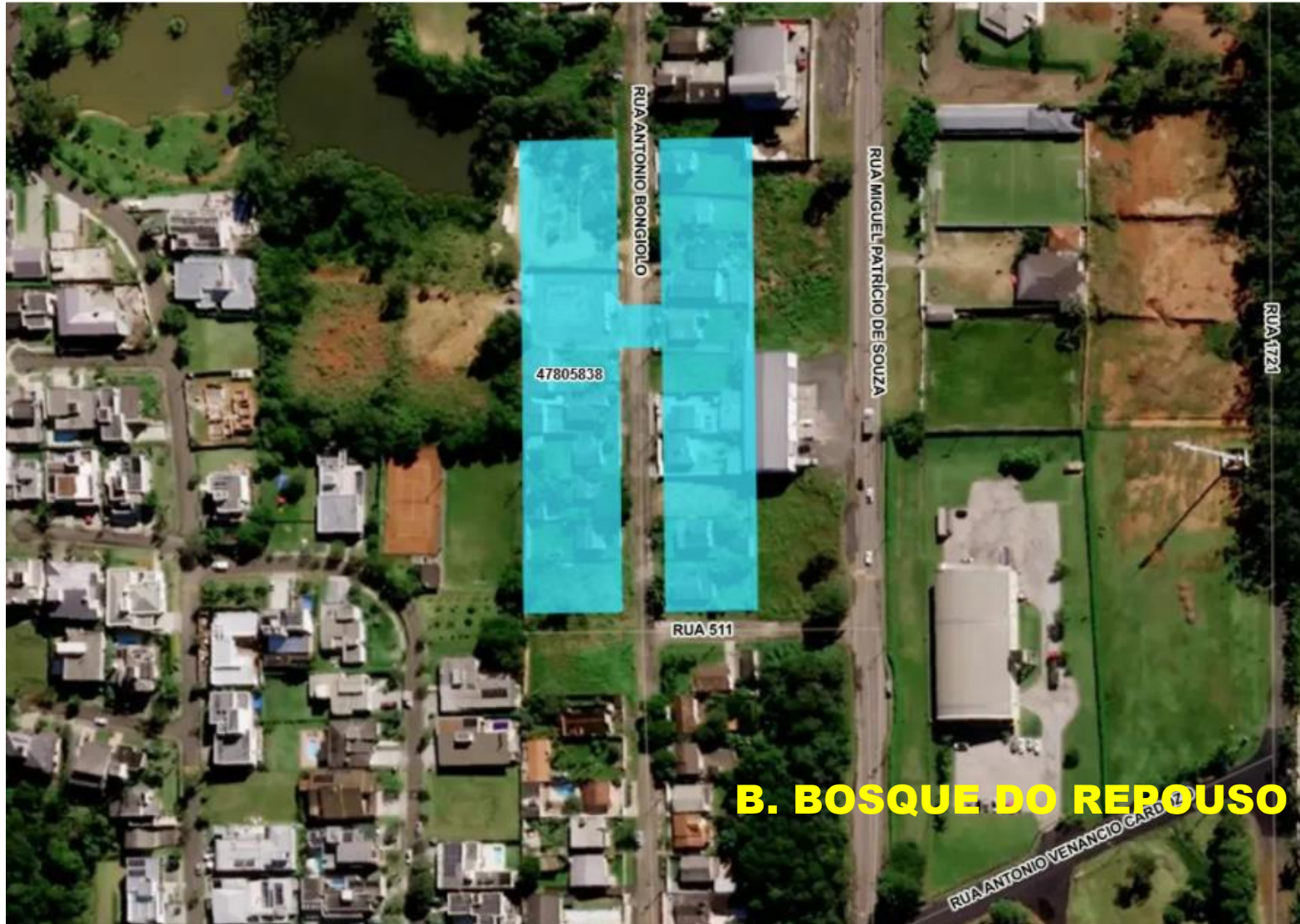
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

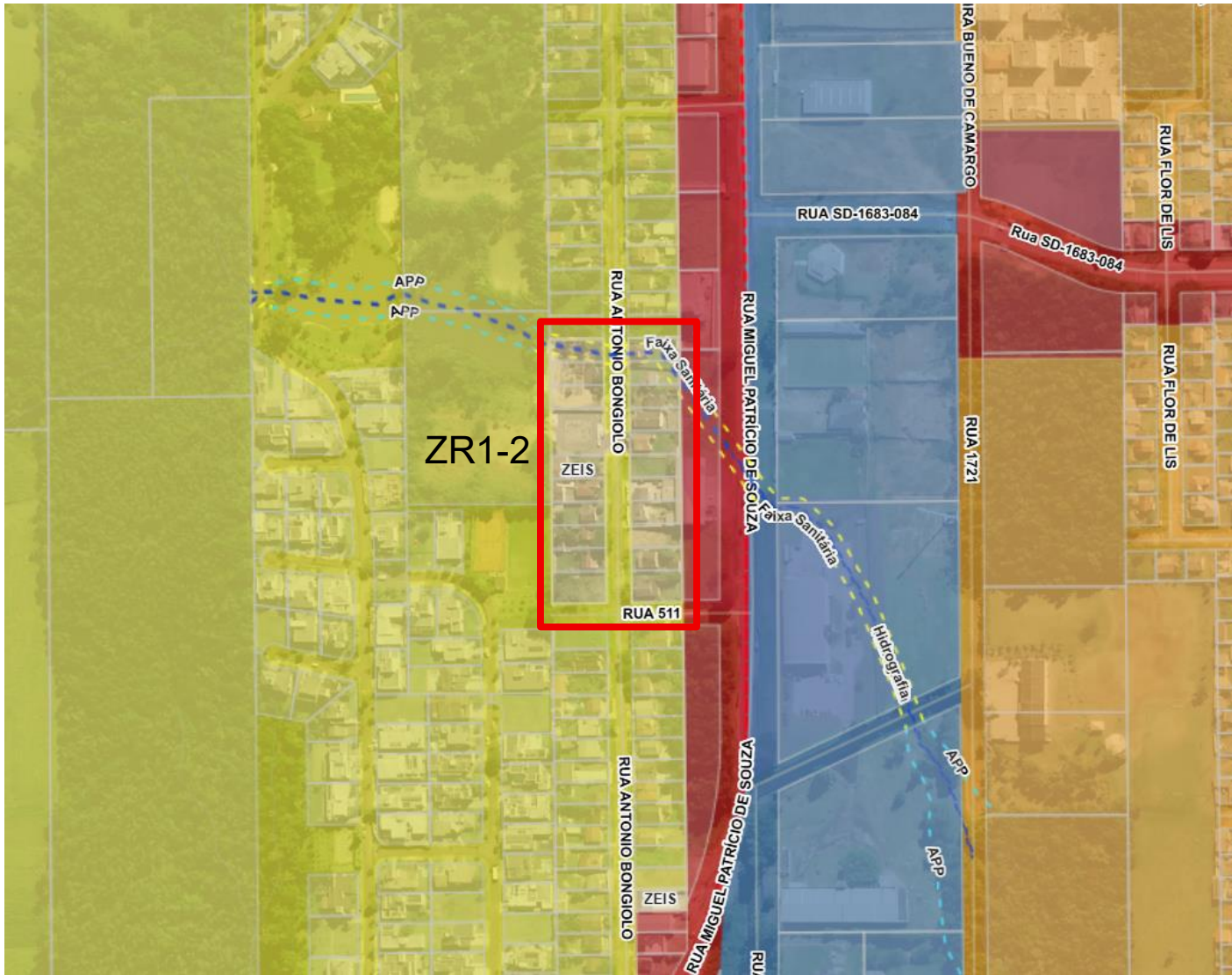
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

17) id 47805838 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

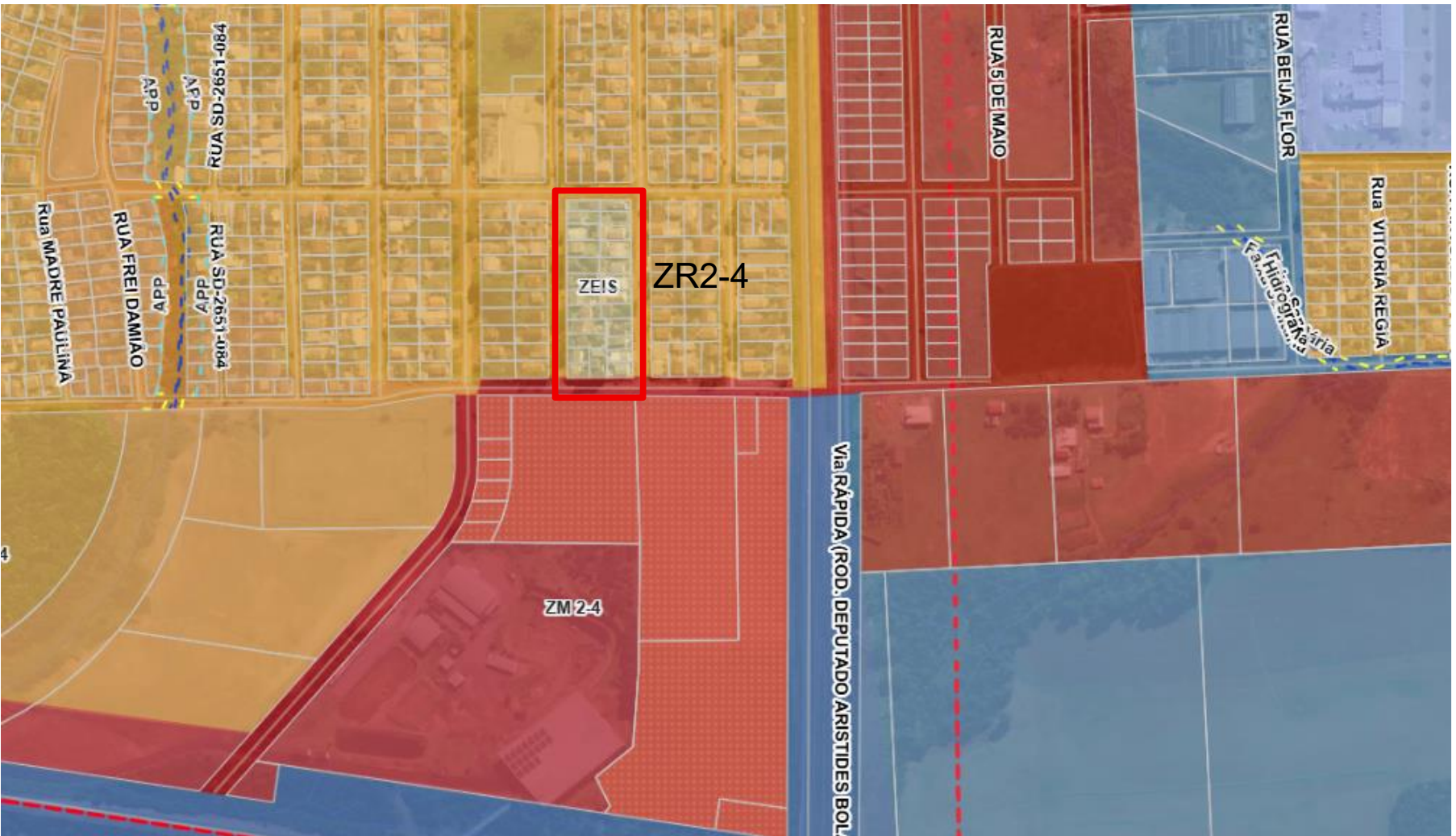
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

18) id 47805840 (ZR2-4):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

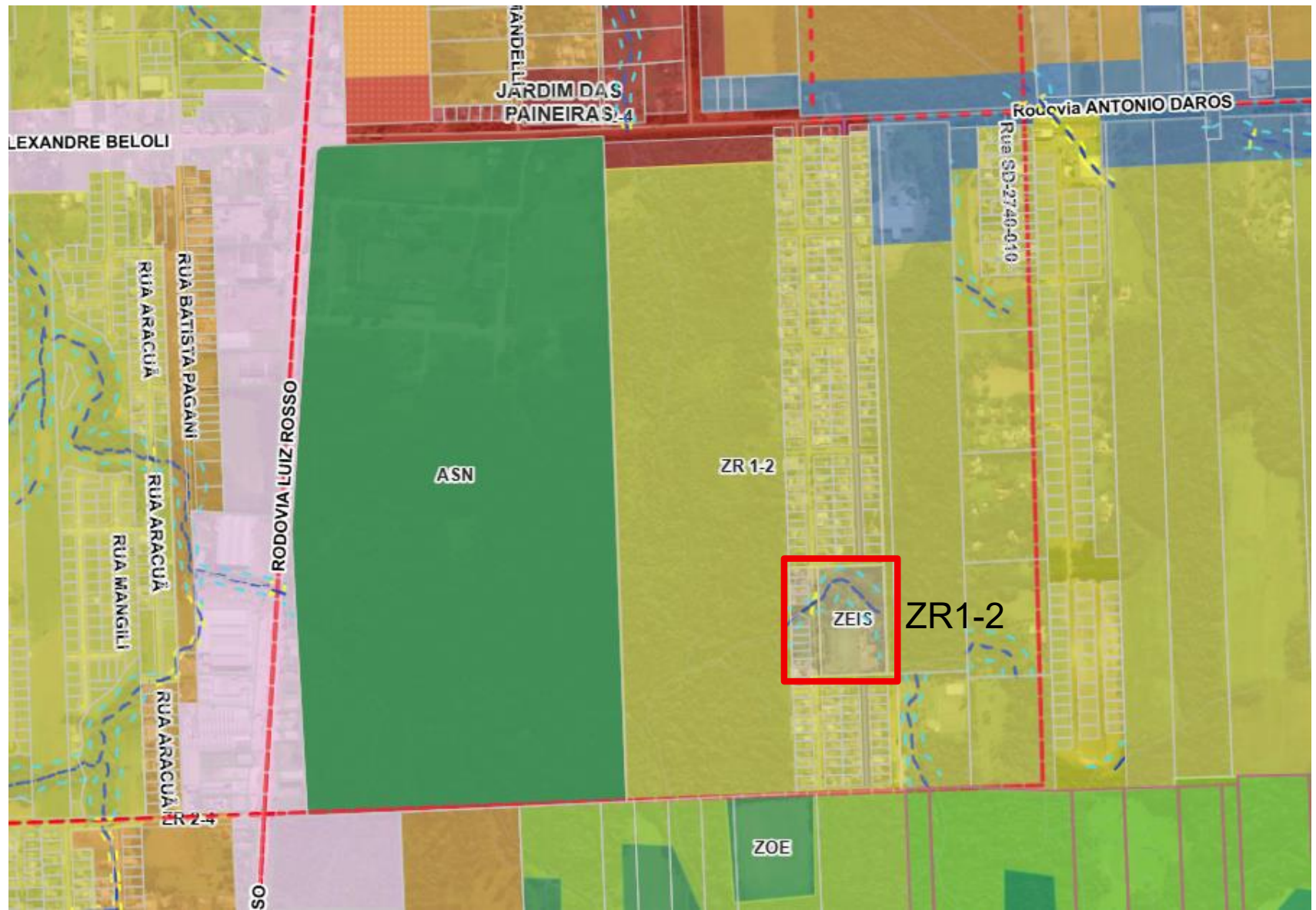
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

19) id 47805847 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

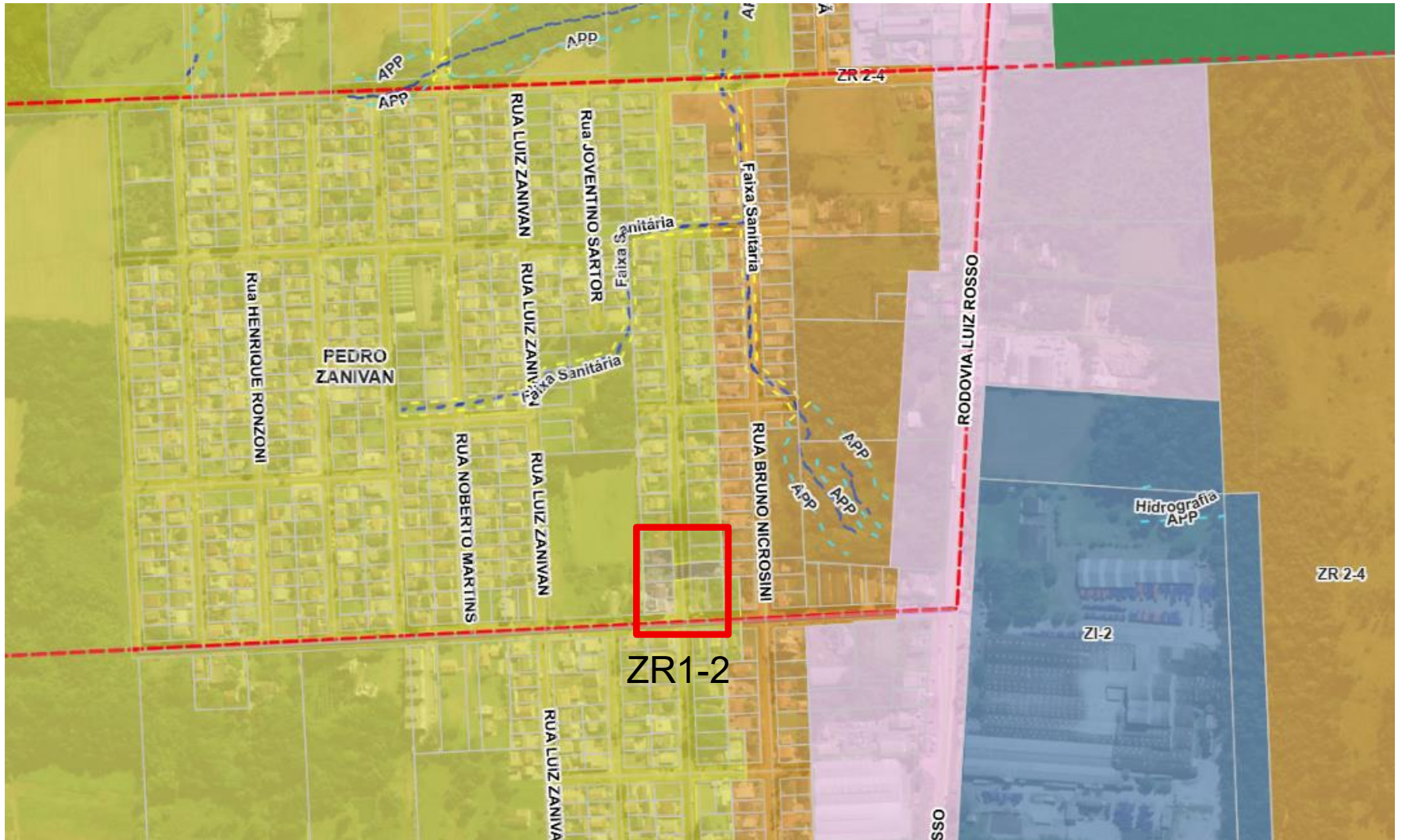
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

20) id 47805842 (ZR1-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

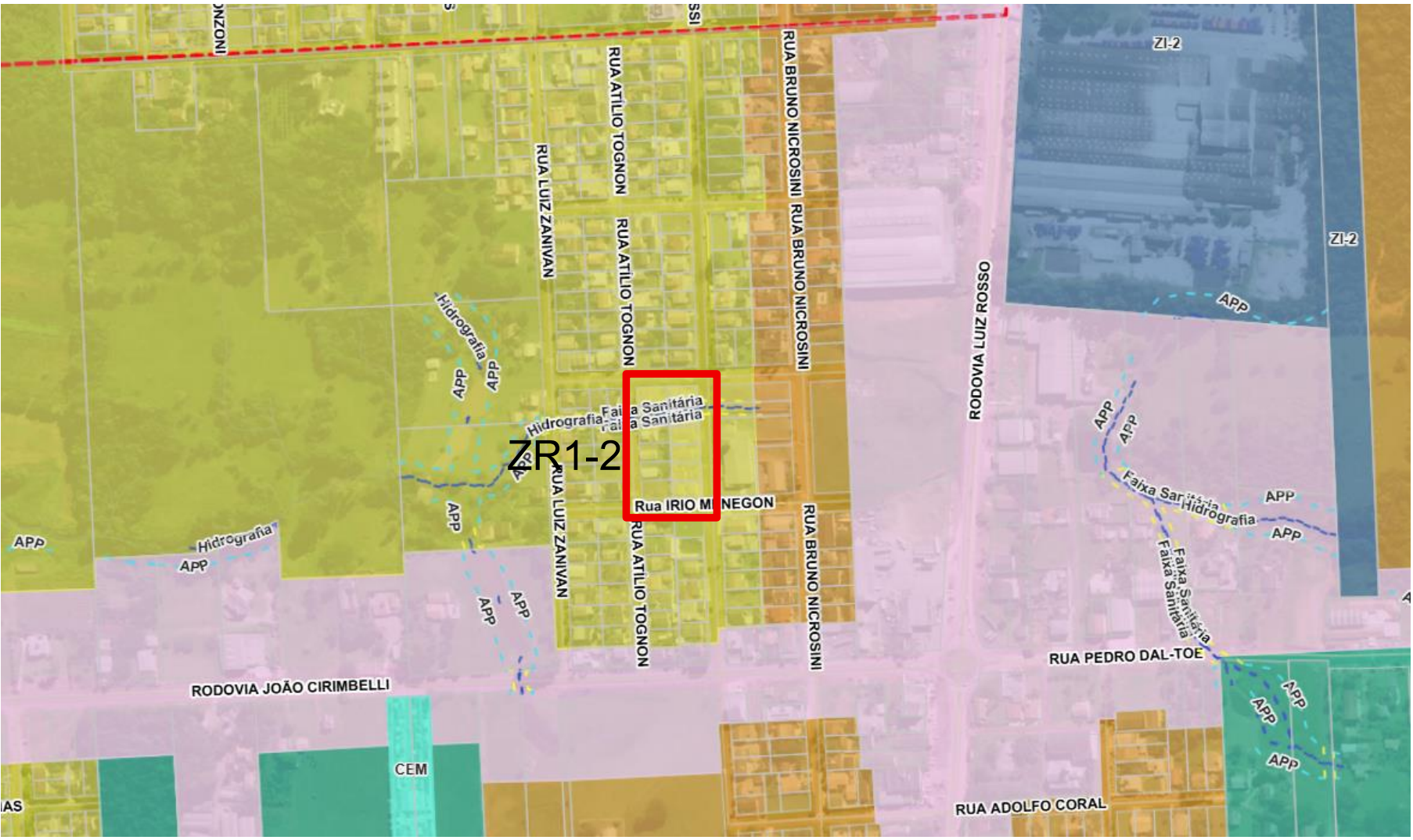
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

21) id 47805864 (ZR1-2):



Localização

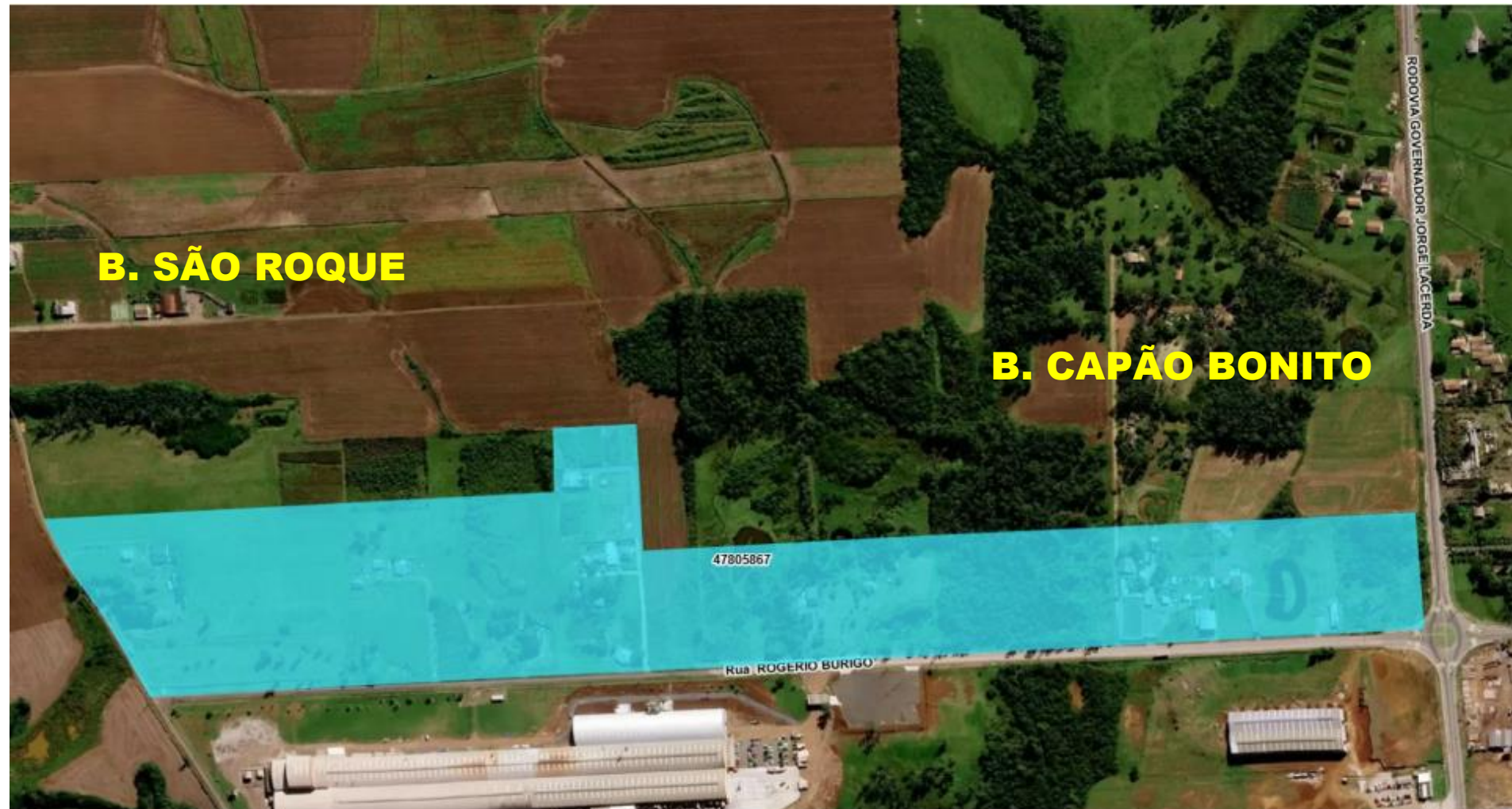
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

22) id 47805867 (ZM2-2):



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

A DPU considera que em vários locais onde houve a ocupação já consolidada há anos, essas áreas previamente zoneadas como ZEIS (zona de especial interesse social) já foram regularizadas pelo município, tornando-se desnecessária a manutenção do zoneamento ZEIS, podendo ser alterado para a zona de uso do solo dos arredores.

No caso de usa zona de uso do solo ZEIS, que está ao lado de zona ZI-2, sugerimos que o zoneamento possa ser alterado para ZM2-2, pois há muitas residências já instaladas no local.

Há casos em que a zona foi criada como ZEIS, essas poderão ser alteradas para ZR0-2 sem prejuízo urbanístico.

Foi solicitada a Gerência de Habitação que fosse informado se houve a regularização fundiária de imóveis localizados em áreas em que não foi questionado no pedido acima, como bairro Cristo Redentor e ou bairro Imperatriz.

Porém, necessitamos saber também, informações quanto a existência ou não de **regularização fundiária** das áreas e imóveis informados acima, para a solicitação de alteração de zoneamento de uso do solo das ZEIS.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

Essa informação é necessária, para se justificar a alteração de zoneamento por conta de que as áreas já possuem regularização fundiária.

Houve a seguinte resposta:

*“Em atenção à solicitação constante no processo CPU-1132/2026, que trata da alteração de zoneamento de uso do solo de áreas classificadas como ZEIS, informamos que, após análise das áreas indicadas e considerando a finalidade das **Zonas Especiais de Interesse Social para fins de urbanização, regularização fundiária e habitação de interesse social**, entende-se necessária a manutenção do zoneamento como **ZEIS nas áreas abaixo relacionadas**.*

*A zona **ID 47805884** precisa manter o zoneamento como **ZEIS**, conforme justificativa técnica do CPU.*

*A zona **ID 47805885** corresponde a uma gleba que integra área de utilidade pública e ainda não foi objeto de regularização fundiária, motivo pelo qual precisa ser mantida como **ZEIS**.*

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

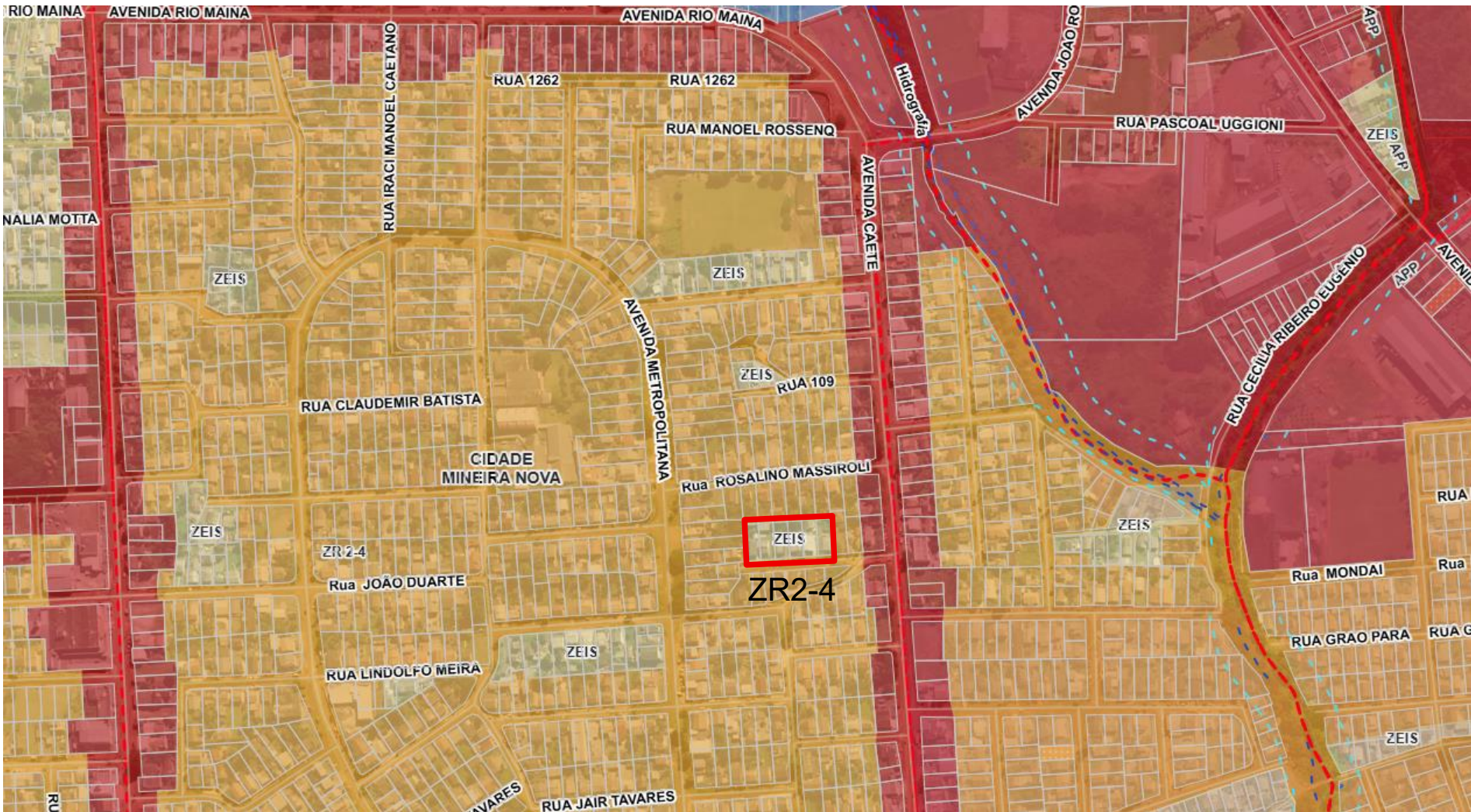
As zonas IDs 47805851, 47805852, 47805855, 47805828, 47805850 e 47805829 pertencem ao Loteamento Cidade Mineira, no qual parte dos imóveis ocupa área verde e áreas de utilidade pública. Assim, considerando a necessidade de tratamento urbanístico e fundiário específico, precisam ser mantidas como **ZEIS**.

A zona ID 47805853 precisa ser mantida como **ZEIS**, pois corresponde a ocupação em área verde, demandando análise e tratamento no âmbito da regularização fundiária.



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

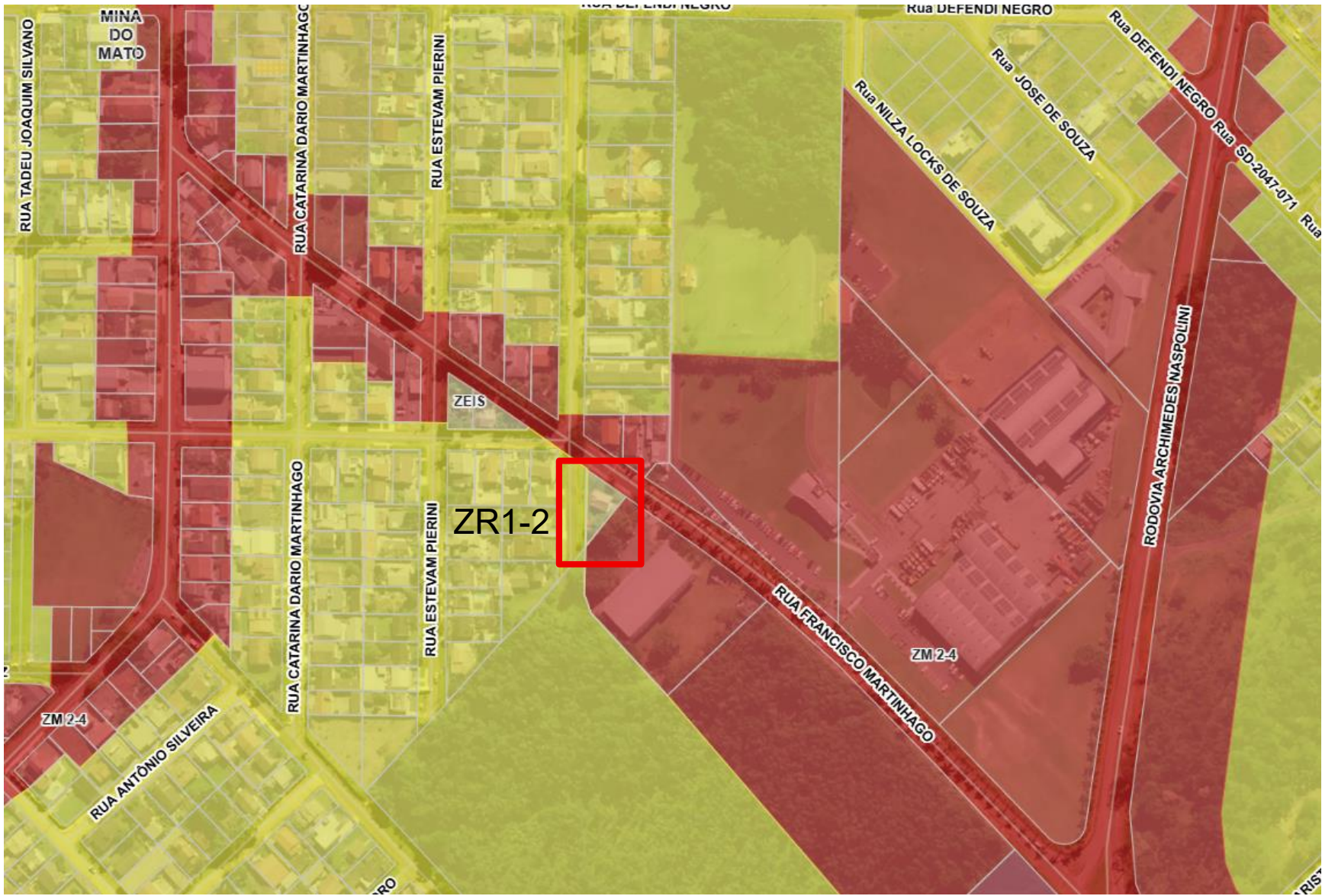
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

As zonas **IDs 47805799 e 47805779** precisam ser mantidas como **ZEIS**, por se tratarem de ocupações em área de utilidade pública ainda não regularizadas.



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



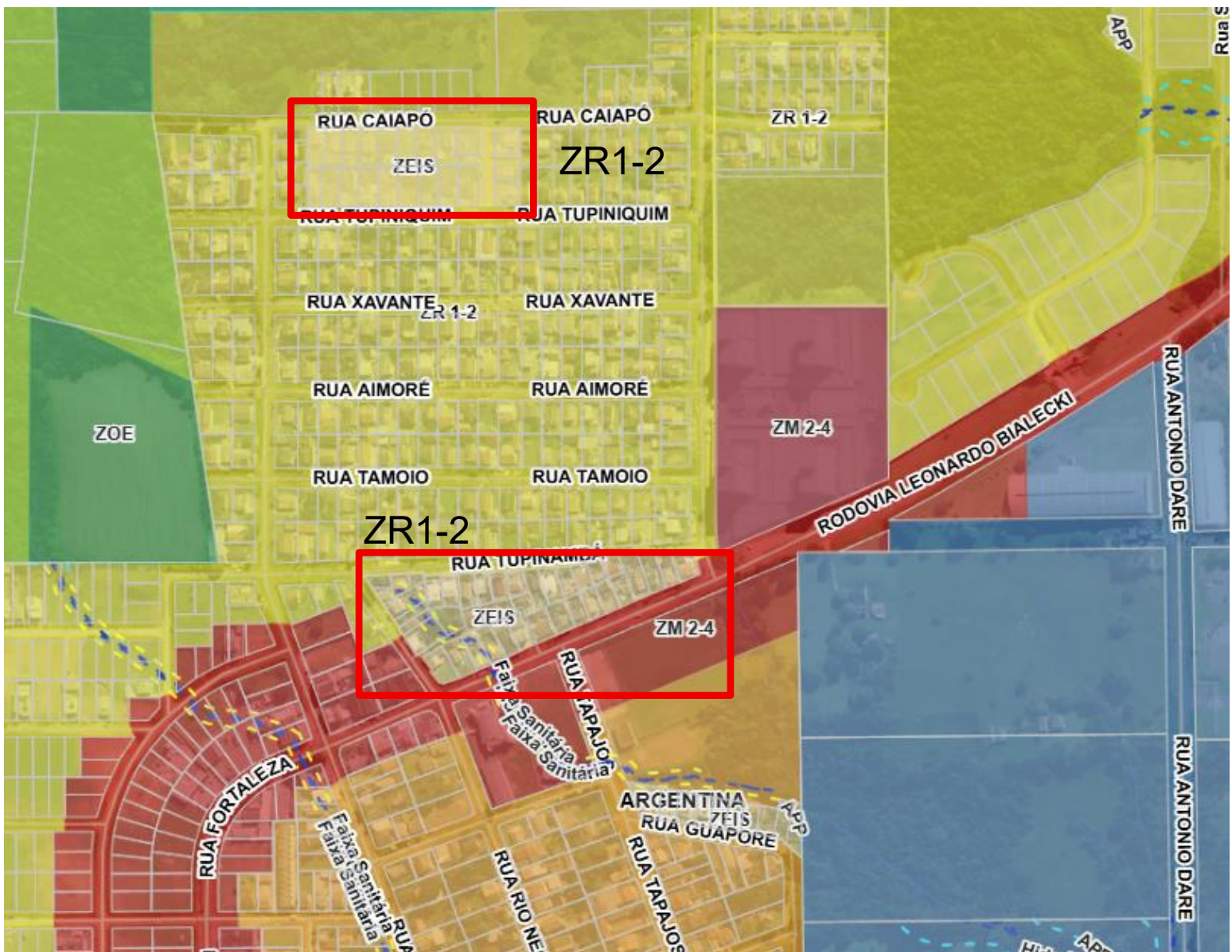
Zoneamento proposto.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Localização

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto.

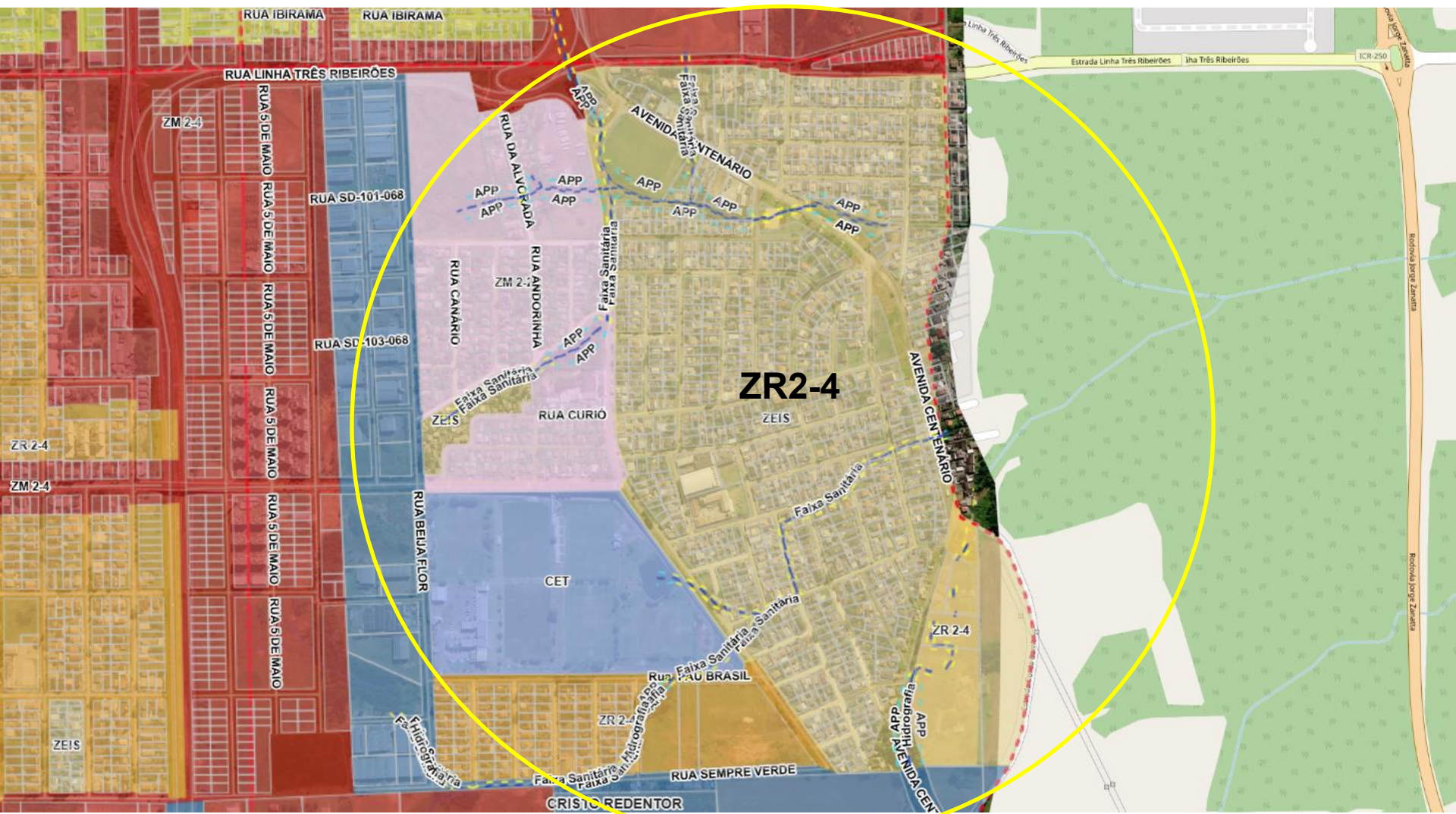
1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

Quanto às demais zonas indicadas no processo, informa-se que já passaram por procedimento de regularização fundiária e já possuem matrículas individualizadas, não havendo, quanto à regularização fundiária, impedimento para análise pelo setor competente.

Dessa forma, para as áreas especificamente relacionadas acima, esta Gerência manifesta-se pela necessidade de manutenção do zoneamento como ZEIS, considerando a existência de ocupações sobre áreas verdes, áreas de utilidade pública e situações ainda pendentes de regularização fundiária.”

Após a resposta da Gerência de Habitação a DPU concorda que as outras áreas que já passaram por regularização fundiária tenham o seu zoneamento passado de ZEIS para a zona correspondente das proximidades, uma vez que já houve a regularização fundiária.

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:



Zoneamento proposto

1) Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E IMUNIDADE DE TRIBUTOS:

Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia 28/05/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/05/2026:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II, VOTARAM E A PROPOSTA FOI DEFERIDA, OU SEJA, COMO APRESENTADO VÁRIAS ÁREAS DEFINIDAS COMO ZEIS SERÃO ALTERADAS SUAS ZONAS DE USO DO SOLO PARA OS ZONEAMENTOS CONTÍGUOS, COMO INDICADO PELA DIRETORIA DE HABITAÇÃO DA PMC E PELA DPU.

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

O requerente, em nome do proprietário **requer a flexibilização de recuos obrigatórios de ocupação de terreno com dimensões atípicas**, conforme ofício:

“Assunto: Solicitação de flexibilização de recuos obrigatórios de medidas de ocupação de terreno com dimensões atípicas.”

Senhor Arquiteto, MÁRCIO ACORDI, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 3.010.448 SSP/SC e do CPF nº 837.931.439-53, residente e domiciliado à Rua Ataíde Botelho, nº 893, Bairro Santo Antônio, Criciúma/SC, CEP 88809-405, por intermédio de seu procurador CARLOS EMILIO DA SILVA, brasileiro, unido estavelmente, advogado, inscrito na OAB/SC sob o nº 8.343 (procuração anexa), portador do RG nº 55988300944 SSP/SC e do CPF nº 559.883.009-44, residente e domiciliado na Travessa Conselheiro Francisco Meller, nº 75, apto 701, Residencial Vilamoura, Centro, Criciúma/SC, CEP 88.801-420, e-mail sostransc@gmail.com, vem respeitosamente a presença de Vossa Senhoria requerer A ANÁLISE E A CONCESSÃO DE AUTORIZAÇÃO ESPECIAL PARA A FLEXIBILIZAÇÃO DE RECUOS OBRIGATÓRIOS DE MEDIDAS DE OCUPAÇÃO aplicáveis ao terreno cadastrado nesta municipalidade sob o nº 982494, inscrição imobiliária nº 0.063.017.2700.007.0, situado na Rua Afonso Pena, Bairro São Luiz, neste Município, pelas razões e fundamentos a seguir expostos.

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

*Inicialmente cumpre salientar que referido terreno, de **682,98 m²**, trata-se de uma área remanescente desmembrada da antiga proprietária, possuindo as seguintes medidas: frente com **88,89 metros de comprimento**; lado direito com **7,45 metros de comprimento**; e, lado esquerdo com **7,70 metros de comprimento**.*

*Conforme pode se observar, referido terreno se configura num **lote com dimensões atípicas e claramente não usuais (sui generis)**, tratando-se na verdade de uma sobra de gleba, remanescente de subdivisão anteriormente mencionada.*

*Consoante se depreende da consulta prévia do imóvel anexa, consubstanciada no plano diretor e na legislação municipal vigente, há uma exigência de recuo frontal de **4,0 metros** e recuo lateral de **1,5 metros**, o que somado às exigências construtivas, compromete de forma significativa a viabilidade de qualquer edificação no referido lote.*

*Em termos práticos, ao se respeitar o recuo frontal de **4,0 metros**, restariam apenas **3,5 metros de profundidade útil**, inviabilizando tecnicamente qualquer projeto habitacional ou comercial, sem desrespeitar os parâmetros estabelecidos.*

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

Considerando o caráter excepcional do terreno, que possui geometria extremamente estreita na profundidade, e que a manutenção rígida dos recuos previstos acabaria por inutilizar economicamente o lote, impedindo qualquer aproveitamento racional da área, requer-se a aplicação do princípio da razoabilidade e proporcionalidade, com a autorização para redução dos recuos obrigatórios, especialmente do recuo frontal e dos fundos, num segundo pavimento, permitindo a ocupação de área edificável compatível com as dimensões específicas do imóvel.

*Cumpra esclarecer que se pretende projetar para o local uma **edificação com dois pavimentos, compostas no primeiro piso de garagens e escadas de acesso, e no segundo pavimento de quitinetes e/ou estúdios de até 30 m², ou ainda de apartamentos de até 60 m²**, que obrigatoriamente dependeriam do deferimento das alterações sugeridas.*

Assim, para se materialização da ideia da construção destas habitações, necessariamente precisariam ser revistas algumas medidas exigidas, sobretudo com relação aos recuos, como a redução dos recuos frontal e dos fundos, no segundo pavimento, pelo que se sugere as seguintes alterações:

- a) A desnecessidade de recuo frontal térreo em relação à estrema frontal do terreno;**
ou.

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

b) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2 metros em relação a estrema frontal do terreno;

ou

c) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2,5 metros em relação a estrema frontal do terreno;

d) O avanço de laje frontal em balanço num segundo pavimento para pelo menos 1,2 metros à frente em relação ao recuo térreo, no caso da aprovação dos itens "b" ou "c":

e) A desnecessidade de recuo nos fundos do terreno para o segundo pavimento, permitindo a construção com parede cega nos fundos.

Destaca-se que a flexibilização ora pleiteada não causará prejuízo urbanístico, tampouco desrespeitará os objetivos do Plano Diretor, tratando-se apenas de viabilizar o aproveitamento justo e adequado de uma área privada com medidas diferenciadas do padrão normal, respeitados os limites físicos e ambientais locais.

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

Cumpra informar, que tampouco a autorização para a construção do segundo pavimento sem o recuo dos fundos trará prejuízos urbanísticos, considerando que por toda a extensão dos fundos do terreno, funciona uma indústria de grande porte cuja propriedade do grande terreno tem testada na Rua Nilo Peçanha.

Ademais disso, vale lembrar que a implantação de empreendimentos habitacionais em referido bairro representaria não apenas uma resposta concreta à crescente demanda por moradias dignas, mas também uma oportunidade estratégica de revitalização urbana.

Saliente-se, por derradeiro, que a atração de novos moradores estimularia o comércio local e ampliaria a circulação de pessoas e serviços, ajudando a promover o desenvolvimento social e econômico daquela região, além de contribuir para transformar um espaço atualmente ocioso em um núcleo ativo de convivência, segurança e prosperidade, alinhando-se aos princípios de justiça social e planejamento urbano sustentável.

Diante do exposto, requer:

1. A análise técnica da situação do imóvel supracitado, com vistas à flexibilização dos recuos exigidos;

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

2. A autorização especial para construção com parâmetros diferenciados, permitindo o aproveitamento do terreno;

3. Caso necessário, a abertura de processo administrativo de exceção urbanística, com tramitação preferencial, por se tratar de terreno de características singulares;

4. Em não sendo admitidas as alterações, o que inviabilizaria qualquer construção no local, pergunta-se se não restaria caracterizada a desapropriação indireta do imóvel pela municipalidade?

Termos em que, Pede deferimento.”

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU



2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU



2025

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

E, quanto aos parâmetros urbanísticos, esse zoneamento assim os possui:

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)	
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 (1) (4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 (1)(2)(8)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

Portanto, o requerente solicita a **flexibilização dos recuos obrigatórios referentes às medidas de ocupação de terreno com dimensões atípicas**, em favor de seu cliente, **Márcio Acordi**, conforme documentação apresentada anexa ao processo.

O processo foi enviado para a **Diretoria de Patrimônio** para questionar se haveria algum interesse público na desapropriação do imóvel, com os seguintes questionamentos:

“Solicitamos análise desta diretoria quanto a possibilidade de desapropriação do imóvel acima descrito e se há interesse público nesse ato. Posteriormente, retornar com a resposta ao DPU.”

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

E houve o seguinte encaminhamento para a Secretaria de Obras:

“A Diretoria de Patrimônio vem por meio deste em atenção ao processo CPU-467/2026- solicitar a análise no Despacho: 2, nos autos e demais providências a serem tomadas.

Atenciosamente,

***Fernando Medeiros Rodrigues
Diretoria Patrimônio”***

E a Secretaria de Obras assim respondeu:

“Informamos que a Secretaria de Infraestrutura e Obras não possui interesse na desapropriação do referido imóvel.”

A DPU considera uma **situação especial**, pois esse imóvel possui **muita frente e pouca profundidade**, o que realmente, inviabilizaria qualquer construção se for obedecido os parâmetros de recuos e afastamentos estabelecidos em lei.

Quanto aos questionamentos do requerente a **DPU tem as seguintes respostas;**

a) A desnecessidade de recuo frontal térreo em relação à estrema frontal do terreno;

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

Acreditamos que deverá haver algum recuo.

ou.

b) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2 metros em relação a estrema frontal do terreno;

Consideramos que poderá haver esse recuo de pelo menos 2,00m como recuo frontal.

ou

c) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2,5 metros em relação a estrema frontal do terreno;

Resposta acima.

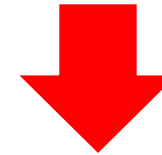
d) O avanço de laje frontal em balanço num segundo pavimento para pelo menos 1,2metros à frente em relação ao recuo térreo, no caso da aprovação dos itens "b" ou "c":

Poderá haver esse avanço em balanço de 1,20m.

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

e) A desnecessidade de recuo nos fundos do terreno para o segundo pavimento, permitindo a construção com parede cega nos fundos.

A DPU considera que essa solicitação é válida para melhor aproveitamento do imóvel.



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)	
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 - 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 (1) (4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02 03 + 04 (1)(2)(8)	2,0 4,0	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

Proposta de definição dos parâmetros urbanísticos:

2) Processo: CPU-467/2026 - SOLICITAÇÕES GERAIS - DPU

Sugerimos também que o número máximo de pavimentos seja somente de 02, não havendo possibilidade de outorga onerosa.

Acreditamos também, que a partir dessas definições o imóvel tornar-se-á viável para construção, fazendo que haja um aproveitamento de um imóvel ocioso para habitações multifamiliares.

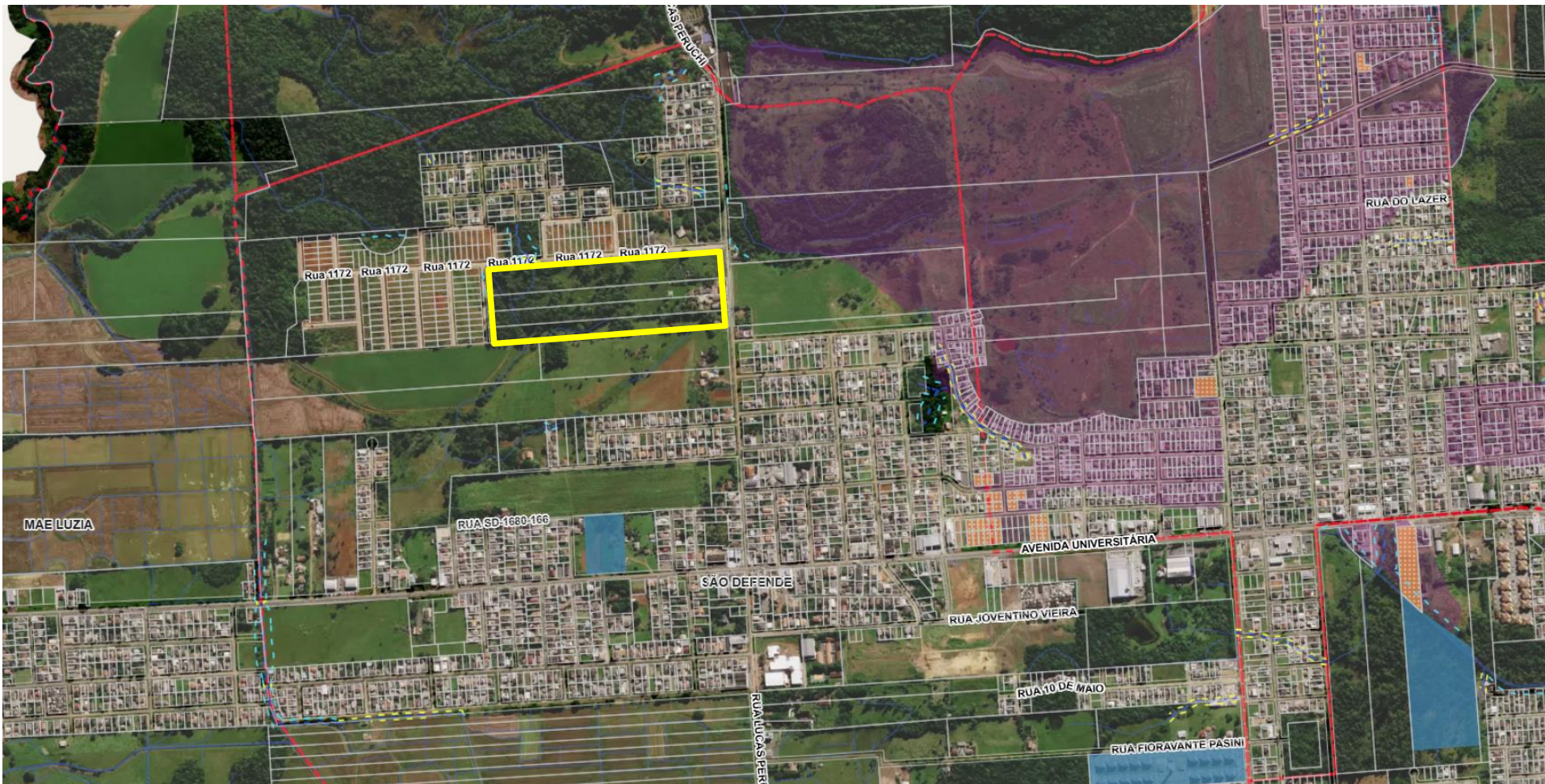
Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, para reunião no dia 28/05/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/05/2026:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II, VOTARAM E A PROPOSTA FOI DEFERIDA, OU SEJA, PODERÁ HAVER ESSE RECUO DE PELO MENOS 2,00M COMO RECUO FRONTAL E PODERÁ HAVER ESSE AVANÇO EM BALANÇO DO 2º PAVIMENTO DE 1,20m, ASSIM COMO TAMBÉM A OBRA NÃO PRECISA DEIXAR O RECUO DE FUNDO, SENDO QUE NÃO PODERÁ HAVER ABERTURA NESSA FACHADA. E TAMBÉM, O NÚMERO DE PAVIMENTOS MÁXIMO FICA DEFINIDO COMO 02 PAVIMENTOS, OU SEJA, TÉRREO E PAVIMENTO SUPERIOR, SEM A POSSIBILIDADE DE SOLICITAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

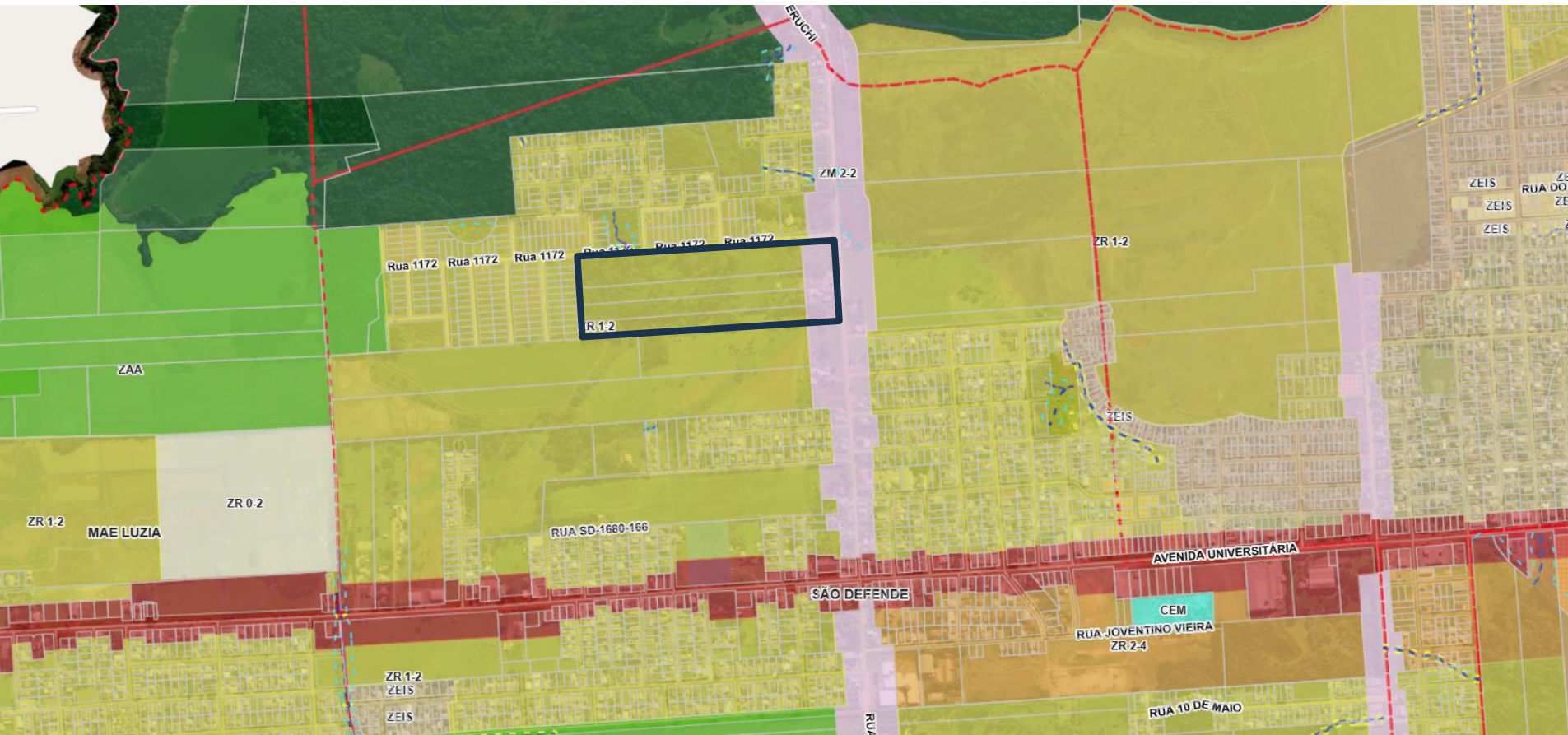
O requerente: G.A TOP ENGENHARIA, inscrito no CPF 01.720.421/0001-50, solicita a alteração de zoneamento, dos imóveis de cadastros nº 1022138, nº 998753, nº 1014430, nº 1014215, matrículas nº 71133, nº 107299, nº 107300, nº 113128, localizados na Rua Lucas Peruchi, s/nº, Bairro São Defende, **requerendo alteração de Zona ZR1-2 para Zona ZR0-2.**



Localização

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

As glebas atualmente estão classificadas na zona de uso do solo **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)** e defronte a Rua Lucas Peruchi como **ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos)**, de acordo com o mapa do zoneamento da Lei nº 8.634/2024:



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

O processo possui nos anexos, o Laudo Técnico e também o **ESTUDO DE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL PRELIMINAR (EIUAP)**, como determinado pelo Decreto nº SG/Nº 2204/25, de 21/10/2025, que regulamenta o procedimento administrativo para a análise de propostas de alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Criciúma, de que trata o art. 14 da Lei nº 8.634, de 08/08/2024 (Lei de Zoneamento do Uso do Solo).

O estudo foi elaborado pelos seguintes profissionais: **Alan Maccari Tavares - Arquiteto e Urbanista - CAU nº A1488341 Altamir Rocha Antunes - Biólogo - CRBio nº 101385/09-D Marina Brino Rabello - Eng^a Ambiental - CREA/SC 129362-2.**

E podemos destacar as seguintes informações contidas no estudo apresentado:

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

1) Uso do solo:



- | | | | |
|---------------------------------|------------|------------|---------------------|
| ● Localização do Empreendimento | ● Mercados | ● Escolas | ● Posto combustível |
| ● Unidade de saúde | ● Igrejas | ● Padarias | ● farmácias |

Fonte: Os autores (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

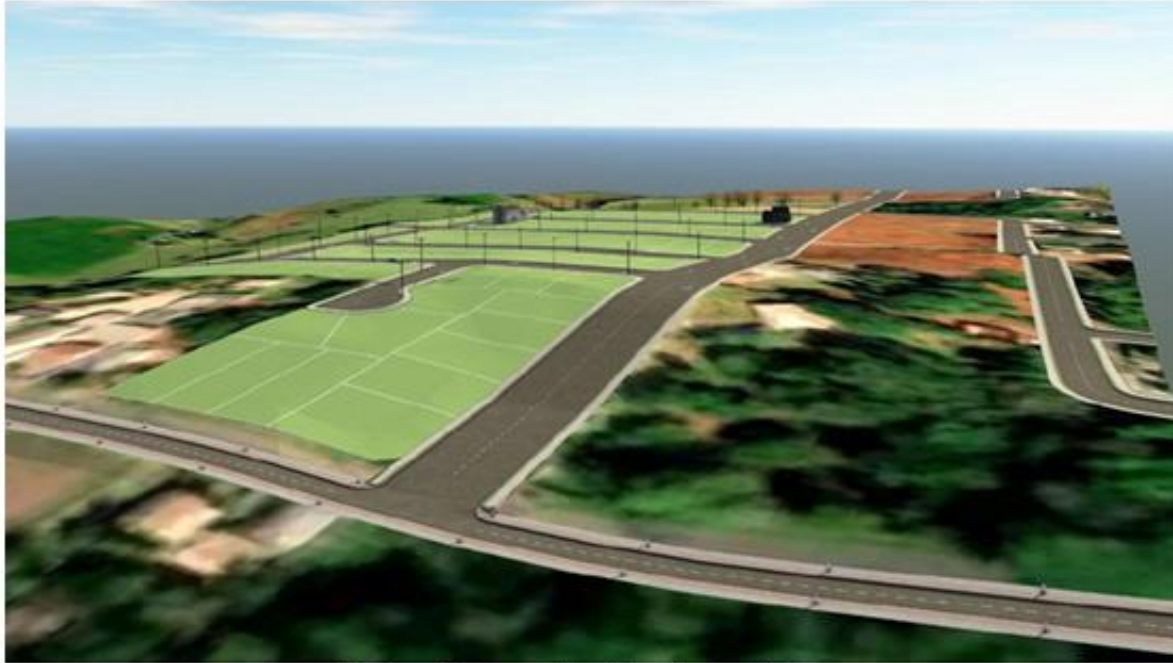
2) Loteamento pretendido:

Instalar um empreendimento em área urbanizada é garantia de muitas facilidades para os seus residentes, tendo em vista a proximidade com os serviços básicos, e facilidade ao transporte público que se encontra a poucos metros da área de estudo.

Assim, obedecendo as características urbanísticas e de ordenamento da região e entorno, intenciona-se a implantação de Loteamento Residencial, com previsão de **131 lotes/unidades**, contando com passeios para pedestres, além de toda a infraestrutura necessária para o conforto de seus moradores e usuários vizinhos, atendendo assim as legislações vigentes.



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



sem escala



sem escala

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Em termos de densidade populacional, considerando-se que em média, cada família a residir no local possuirá cerca 04 membros, levando em conta que o empreendimento será composto de **131 lotes**, haverá assim uma população média de **524 moradores** no loteamento.



Fonte: gaTOP (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

3) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO SOB A LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR E DEMAIS LEGISLAÇÕES PERTINENTES:

4) COBERTURA VEGETAL:



Legenda

-  Área total
-  Exóticas
-  Vegetação inicial - 6.543,2 m²
-  Vegetação médio - 27.298,2 m²



SIRGAS_2000_UTM_Zone_22S
Transverse_Mercator
False_Easting: 500000.000000
False_Northing: 1000000.000000
Central_Meridian: -51.000000
Scale_Factor: 0.999600
Latitude_Of_Origin: 0.000000

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



Fonte: Altamir Rocha Antunes (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



Fonte: Altamir Rocha Antunes (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

*Microseris (Miq.) Miq. (Miq.), d) / *Crinum* / *Crinum* (Miq.)*



Fonte: Altamir Rocha Antunes (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



NOROESTE



SUDOESTE



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



RUA CARLOS ANTÔNIO PEREIRA FERREIRA



CASAS EXISTENTES ENTORNO



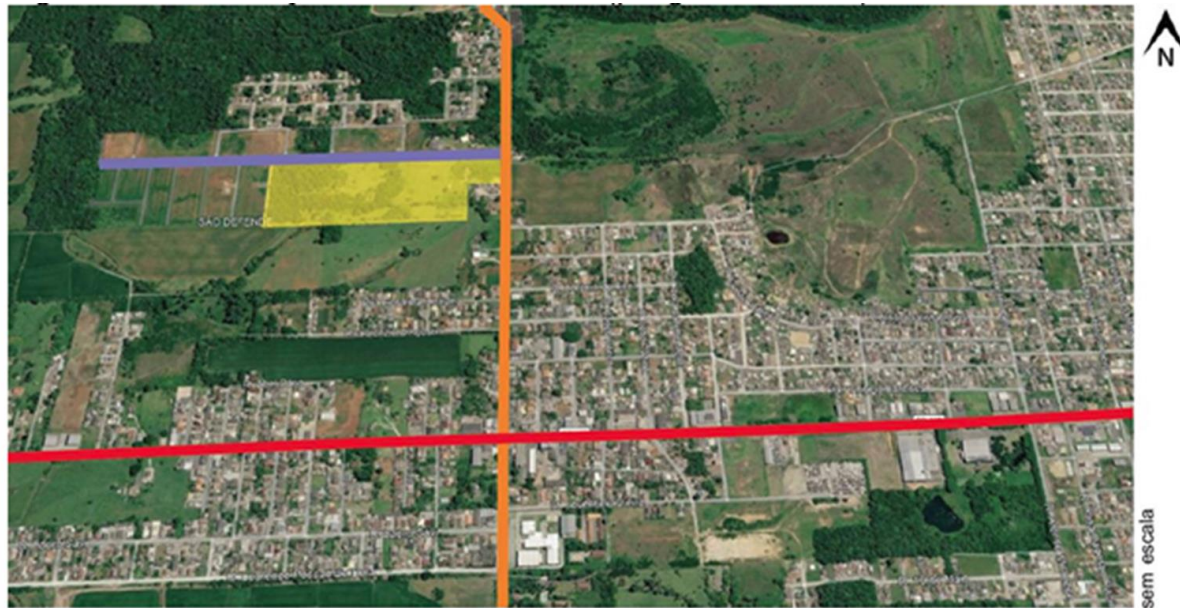
3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

5) IMPACTOS AVALIADOS:

- IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO BÁSICO, ENERGIA ELÉTRICA E TELECOMUNICAÇÕES;
- IMPACTOS NO SISTEMA VIÁRIO E NA MOBILIDADE URBANA;
- IMPACTOS AMBIENTAIS;
- IMPACTO SOCIOECONÔMICO;



■ Localização do Empreendimento ■ Avenida Universitária ■ Rua Lucas Peruchi
* Todas as demais vias são classificadas locais ■ Rua Carlos Antônio Ferreira

Fonte: Google Earth – desenho Autor (2026).

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Entre os principais impactos positivos destacam-se:

- Valorização imobiliária das áreas adjacentes ao empreendimento: a implantação de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento de água e iluminação pública, tende a elevar a atratividade da região, promovendo o aumento do valor dos imóveis e estimulando novos investimentos imobiliários e comerciais no entorno.

Essa valorização pode contribuir para o desenvolvimento urbano ordenado e para a expansão da malha urbana em áreas aptas à ocupação.

- Ampliação da oferta de moradias: com a mudança do zoneamento proposta, são previstos 524 novos moradores na área de estudo, promovendo o aproveitamento urbano de terrenos anteriormente subutilizados ou sem função habitacional consolidada. Esse processo contribui para o atendimento da demanda habitacional do município, favorecendo a expansão urbana planejada e a disponibilidade de novas opções de moradia para diferentes perfis familiares.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

- Possível alteração do perfil populacional da região: a chegada de novos moradores promove incremento demográfico e diversificação social e econômica da vizinhança, podendo estimular o fortalecimento das relações comunitárias e a ocupação de áreas anteriormente subutilizadas. Entretanto, dependendo do padrão construtivo e do perfil socioeconômico dos futuros residentes, podem ocorrer mudanças nas características sociais locais, incluindo processos de adensamento urbano e possíveis alterações na dinâmica de convivência da comunidade existente.
- Aumento na demanda por comércio e serviços locais: o empreendimento pretendido tende a aumentar a demanda por produtos e serviços diversos, especialmente nos setores de alimentação, construção civil, transporte, manutenção, saúde, educação e comércio varejista. Durante a fase de implantação, observa-se maior movimentação econômica decorrente da aquisição de materiais, contratação de fornecedores e circulação de trabalhadores. Já na fase de operação e ocupação, a fixação de novos moradores contribui para o fortalecimento da economia local, incentivando a instalação e ampliação de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.
- Geração de empregos e renda: na fase de implantação, o empreendimento pretendido demandará mão de obra direta e indireta, promovendo incremento temporário da oferta de empregos e da circulação de renda no município. Posteriormente, a fase de ocupação pode estimular novas oportunidades de trabalho associadas à manutenção urbana, segurança, comércio e serviços vinculados ao aumento populacional da área.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Em contrapartida, tem-se os impactos sobre a nova demanda nos serviços públicos e infraestrutura urbana existente, incluindo sistema viário, abastecimento de água, coleta de resíduos sólidos, saúde, educação e transporte público. Caso não haja adequado planejamento urbano e capacidade de absorção por parte do poder público, tais fatores podem resultar em sobrecarga dos serviços disponíveis e impactos negativos sobre a qualidade de vida da população local.

Assim, diante do exposto, para que os impactos positivos sejam alcançados, o projeto pretendido conta com diretrizes estratégicas de trabalho, como:

- Compromisso com a regularidade e melhor aproveitamento da área.
- Implantação de infraestrutura completa (pavimentação, sistema de drenagem pluvial urbana, iluminação pública em LED...).
- Desenvolvimento de projeto integrado com o Bairro.
- Respeito e responsabilidade com a comunidade local.
- Planejamento viário adequado.

Cabe ressaltar que a densidade ocupacional de empreendimentos do tipo coletivos (loteamento ou condomínios), tende a ser escalonada, pois há questões comerciais que perfazem esse tempo de maturação, diminuindo também as necessidades imediatas relacionada a utilização dos serviços públicos e de infraestrutura, permitindo que obras públicas ou medidas compensatórias sejam realizadas gradativamente.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

CONCLUSÃO:

Aqui são elencados os principais impactos negativos observados e provocados pelo empreendimento pretendido.

1. Pequeno grau de interferência no trânsito da Rua Lucas Peruchi: existem momentos de maior fluxo nos horários de pico. Também utilizada constantemente por trabalhadores/moradores que residem em Caravaggio, Nova Veneza e Jardim Montevideo, também serve de acesso aos terrenos ociosos (sítios, plantações) a norte, circulação de moradores dos pequenos loteamentos do entorno, somado ao incremento anual de veículos, mais os veículos dos usuários do empreendimento.

2. Maior risco de acidentes na Rua Lucas Peruchi e Avenida Universitária: com a entrada e saída de veículos leves do empreendimento, deve-se levar em consideração que pequenos acidentes possam ocorrer, tanto envolvendo, pedestres, ciclistas e veículos e até animais. Atualmente não possui acostamento e calçadas, acessibilidade, ciclovias, sinalização adequadas, faixa de segurança e a iluminação é ineficiente.

3. Insuficiência de áreas (calçadas) para a circulação de pedestres na Rua Lucas Peruchi: necessidade de implantação e melhoramento na acessibilidade e segurança dos usuários (não existe calçadas acessíveis nos dois lados, e em frente ao acesso ao Loteamento). Inexistência de um local para carga e descarga, sem impactar nas vias.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

4. Incremento de novos usuários de transporte público coletivo: necessidade de acostamento para os veículos e um local adequado (baia) para o autocarro (área de entrada ao ponto, área de saída do ponto e a própria vaga), pois a Rua Lucas Peruchi é suprida pelo sistema de transporte público e possui apenas uma pista para cada sentido.

5. Sobrecarga na Avenida Universitária: congestionamento nos horários de pico, (ligação direta com a centralidade urbana) é utilizada diariamente como uma rota de acesso ao centro da cidade por moradores do bairro, e principalmente por aqueles que vem de outros municípios, isso já ocorre em alguns locais específicos.

6. Conflitos entre pedestres - ciclistas - motos - carros - caminhões – animais: dividindo, disputando, concorrendo ao mesmo espaço na pista de rolamento da Rua Lucas Peruchi.

7. Fica evidente a ausência de um ponto de ônibus que represente um abrigo para as pessoas (proteção contra intempéries do tempo). Os existentes estão visivelmente deteriorados transmitindo insegurança.

8. Possível impacto aos animais existentes na área linear a área de estudo, referente a zona de área de preservação permanente e a presença de um pequeno recurso hídrico.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

9. Algumas condicionantes que não podem ser ignoradas, a existência da Área de Preservação Permanente no terreno, a presença de uma linha de transmissão de rede elétrica de alta tensão na Rua Lucas Peruchi, algumas residências que já estão consolidadas nas proximidades do terreno, e a posição das Áreas Verdes para ser utilizada como zona de amortecimento e proteção da APP.

10. Importância da implantação de um trevo alemão (é um tipo de intersecção rodoviária de baixo custo, composto por tachões e sinalização horizontal, projetado para organizar o trânsito e facilitar o acesso a vias secundárias, melhorando a fluidez e a segurança) no ponto de conexão entre a Avenida Universitária e a Rua Lucas Peruchi.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

5) CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Como qualquer artificialização do meio, a alteração do zoneamento proposta para viabilizar o empreendimento pretendido, conduz a uma série de impactos ao meio ambiente. O entorno da área de estudo é suprido por infraestrutura e equipamentos urbanos, a linha de transporte público transita em frente, o terreno está a nível superior em relação aos terrenos vizinhos, eliminando a possibilidade de enchente (possui uma inclinação - condicionante para escoamento da água pluvial) e vai coadjuvar na expansão e evolução do Bairro São Defende, tencionando investimentos e recursos por parte do poder público. Além disto, também se observam:

- Não existem restrições quanto à infraestrutura do local para implantação o empreendimento e operação;
- Não existem restrições quanto ao fornecimento de energia elétrica e água;
- Há grande possibilidade de ocorrer valorização imobiliária na região, com a implantação do empreendimento pretendido. No tocante aos impactos atrelados ao uso pretendido da área de estudo, através do presente foi possível identificá-los, sendo eles classificados de acordo com o grau de intensidade:
- Baixo grau de alteração paisagística e baixo grau de interferência na qualidade de vida dos moradores do entorno – uma vez que o uso residencial condiz com as condições do entorno;

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

- Baixo grau quanto ao consumo de energia e água e na emissão de ruídos – característicos de uso residencial, especialmente se comparado a usos industriais, por exemplo;
- Baixo grau de interferência no trânsito do entorno do empreendimento – com base no Estudo de Tráfego apresentado;
- Baixo grau no risco de contaminação do solo e recursos hídricos, devido à disposição irregular de efluentes sanitários e resíduos sólidos – com a implantação do Loteamento pretendido, serão adotados os mecanismos de controle ambiental para que os efluentes sejam devidamente tratados e os resíduos sejam devidamente coletados pela municipalidade.
- Baixo grau quanto aos impactos sobre a supressão de vegetação, visto que o empreendimento pretendido buscou priorizar a manutenção dos remanescentes mais relevantes da área e concentrar as intervenções em setores com maior grau de alteração antrópica.

Para tanto, o interessado visa preencher os critérios mínimos de locação exigidos por lei, para que o controle e minimização dos impactos sejam efetivados.

- Desenvolver sua implantação conforme as orientações propostas no presente estudo;
- Obter as licenças ambientais cabíveis e por consequência adotando os controles ambientais pertinentes;

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

- Proteger o entorno do empreendimento com tapumes ou outro material viável;
- Implantar sinalização de advertência (tráfego de veículos pesados, entrada e saída de veículos pesados), bem como de regulamentação (velocidade);
- Manter limpas as vias de acesso ao empreendimento.

Assim, conclui-se que não se observam impactos socioambientais, decorrentes exclusivamente da alteração do zoneamento e do uso pretendido, que o devido licenciamento ambiental não seja capaz de controlar e monitorar.

Reforça-se ser de fundamental importância que no decorrer da implantação do empreendimento pretendido, haja um monitoramento contínuo das atividades desenvolvidas para a implantação, visando contemplar as avaliações aqui descritas, bem como obedecer às legislações pertinentes, com vistas a evitar prejuízos para a população residente na região, causando assim o menor desconforto possível para a vizinhança do entorno.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Os requerentes apresentam a seguinte justificativa para essa alteração de zoneamento:

“O presente laudo técnico tem por objetivo apresentar parecer referente a um terreno situado no município de Criciúma, para o qual se solicita a modificação do zoneamento, com vistas à viabilização de um loteamento residencial na matrícula supracitada.

Os proprietários pretendem desenvolver no referido imóvel um empreendimento de caráter exclusivamente residencial, com lotes mínimos de 250,00m², sendo, portanto, necessária a alteração do zoneamento atual, atualmente classificado como Zona Residencial 1-2 Pavimentos (ZR1), para possibilitar o adequado desenvolvimento do projeto. Conforme demonstrado na planta de localização anexa, o imóvel encontra-se inserido em uma área composta por loteamentos residenciais, sendo margeado predominantemente por bairros residenciais contíguos.

Embora o terreno esteja incluído no perímetro urbano municipal, os zoneamentos vigentes inviabilizam, na presente condição, a instalação de um loteamento residencial, com lotes de 250,00m² de área mínima.”

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Foi realizada a reunião com a comunidade do bairro São Defendi:



Da esquerda para direita: Jane Kate Everson Spader - Diretora creche AFASC Sonho da Criança, Neri Xavier Santos - Vereador e morador do bairro, João Eduardo Santin – Gerente Comercial da Gatop Empreendimentos LTDA e Ângelo Ronchi Neto - Presidente da associação de moradores do bairro São Defende.



3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Foi apresentada a Ata da reunião

Das sessões de abril de dois mil e vinte seis reuniões com a diretoria e comunidade de São Defendi, assuntos loteamento da família Ronchi e Pogamoi com a empresa G*top, a proposta da empresa G*top que os lotes desse loteamento fica em média de 250 metros quadrados, todos dessa reunião concordaram com a presença do nosso vereador Neri Charvia, passou também o projeto do loteamento muito bem elaborado, a pedido da comunidade com mais metros de área de lazer e menos de área verde, e também os nomes dessas ruas desse loteamento com os nomes dos moradores do nosso bairro já falecidos. Nada mais a relatar Secretária Marlene Ronchi Antero.

Marlene Ronchi Antero, filho, Amos L. Demarchi,
* Carlos Brasil, Dona Tereza, Mãe de Tatiana A. Ronchi,
Thomaz Demarchi da Silva, Nelson José Demarchi,
I. Joaquina Ronchi Demarchi Aguiar, Antero,
L. Orlando R. Guich, Adriano R. Antero, Bruno Santo, Antero,
2. Claudio R. Nelli, Paulo Ana M. Ronchi Brunelli, Mãe de Lourdes P. Espinoza,
Anis Campagnoni, Joaquina Demarchi, Nadya Antero Ronchi,
E. Ochi, Tot. com 200v

também nessa reunião do dia sesses de abril de dois mil e vinte seis foi falado da rua Lucas Peruchi que o nosso vereador Neri Charvia anunciou que veio nove milhões de Reais para a revitalização da Rua Lucas Peruchi.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Assim como a lista de presença da referida reunião:

N.º de Ordem	Nome Completo	CPF	Representação (Morador do bairro; Vereador; Associação do bairro; Terrenista; Loteador...)	Você concorda com a proposta apresentada?		Assinatura
				SIM	NÃO	
1	João Eduardo Santin	117.352.429-00	LOTEADOR	(X)	()	
2	Mrs XALIEK		VEREADOR	(X)	()	
3	Vilmar Degmao	455016169	Z. MORAL	(X)	()	
4	elcio Tench			(X)	()	
5	Primo	34374728453		(X)	()	
6	Francisco R. S. da			(X)	()	
7	Jolite P. de Bone	55749844900	Clube mães	(X)	()	
8	Mª de Fátima Almeida	67022222304		(X)	()	
9	Anna M.S. Ronchi Bazzoli		Clube mães	(X)	()	
10	Claudio P. Milla	03342600923	ASSOCIAÇÃO MORADORES	(X)	()	
11	Mrs de Souza R. Spadei		Clube mães	(X)	()	
12	Mrs de Souza R. Spadei		S.S.B.S. de fcl	(X)	()	
13	Luiz Carlos de Souza		Associação Creche Afax	(X)	()	
14	Adriano Spate			(X)	()	
15	Adriano Spate		C.P.C.	(X)	()	
16	Thaiane Demarchi	044454042	M. PROD. A.	(X)	()	
17	Joselyne Ronchi	6064764215	Terrenista	(X)	()	
18	Charles S. da	00073553755	Morador	(X)	()	
19	Ademir de Souza	3412052906	Morador	(X)	()	
20	Martina P. Antero	6708291250	Dirigente	(X)	()	
21	Volanteira Ronchi	07236161913	Morador	(X)	()	
22				()	()	
23				()	()	

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

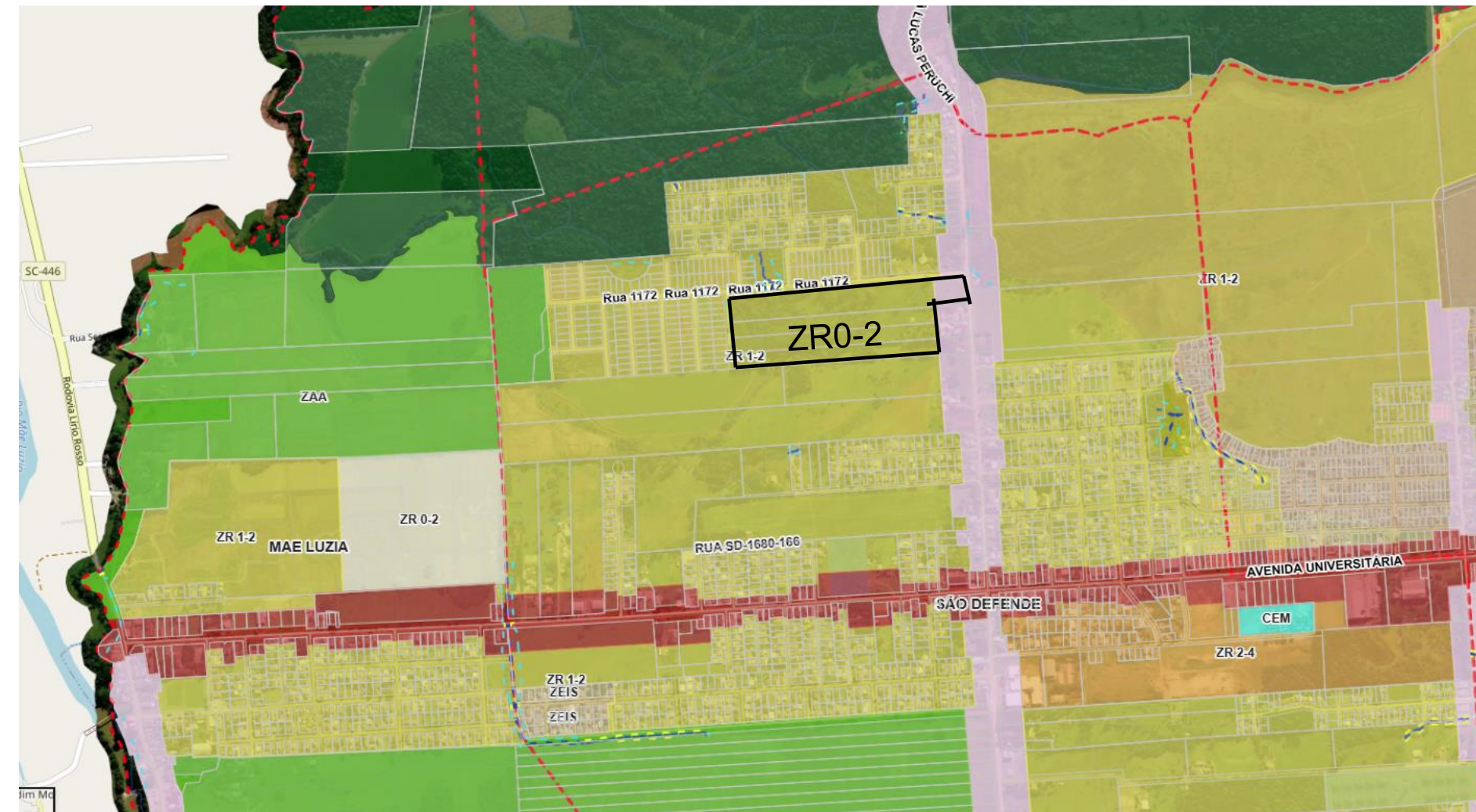
A DPU considera que a solicitação de alteração do zoneamento está de acordo com o que é solicitado no Decreto nº SG/Nº 2204/25, de 21/10/2025, portanto analisando a documentação apresentada poderá o mesmo ser analisada pela DPU e pelo CDM em reunião ordinária.

Lembramos que já houve reunião comunitária que aprovou tal alteração, portanto a DPU considera que os documentos apresentados também cumprem o que é definido no art. 14 da Lei nº 8.634, de 08/08/2024 (Lei de Zoneamento do Uso do Solo).

Lembrando também que por sua posição na malha urbana de Criciúma, empreendimentos com essa tipologia, tendem a ser mais viáveis economicamente ao acesso à habitação para a população que busca a casa própria, havendo sim que o Município deva fazer também o seu papel, quanto ao desenvolvimento da infraestrutura urbana, social e econômica da região em que o empreendimento será implantado.

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Portanto, a DPU aprova a alteração de zoneamento conforme mapa abaixo:



Proposta de alteração de zoneamento

3) Processo nº CPU-2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA

Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia 28/05/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/05/2026:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II, VOTARAM E A PROPOSTA FOI DEFERIDA, OU SEJA, OS IMÓVEIS DE CADASTROS Nº 1022138, Nº 998753, Nº 1014430, Nº 1014215, MATRÍCULAS Nº 71133, Nº 107299, Nº 107300, Nº 113128, LOCALIZADOS NA RUA LUCAS PERUCHI, S/Nº, BAIRRO SÃO DEFENDE, PASSAM DA ZONA ZR1-2 PARA ZONA ZR0-2.

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

O requerente: Frigo Engenharia, CPF/CNPJ nº 33.496.077/0001-53, residente à Rua/Av. Avenida Presidente Juscelino - nº 161, Mina do Mato, Criciúma - SC, Bairro: Mina do Mato, Cidade: Criciúma, Estado: SC, telefone: (48) 9 9803 - 3862, e-mail: aprovacao@grupofrigo.com.br, vem respeitosamente a Vossa Senhoria requerer Análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em **caso Especial**.

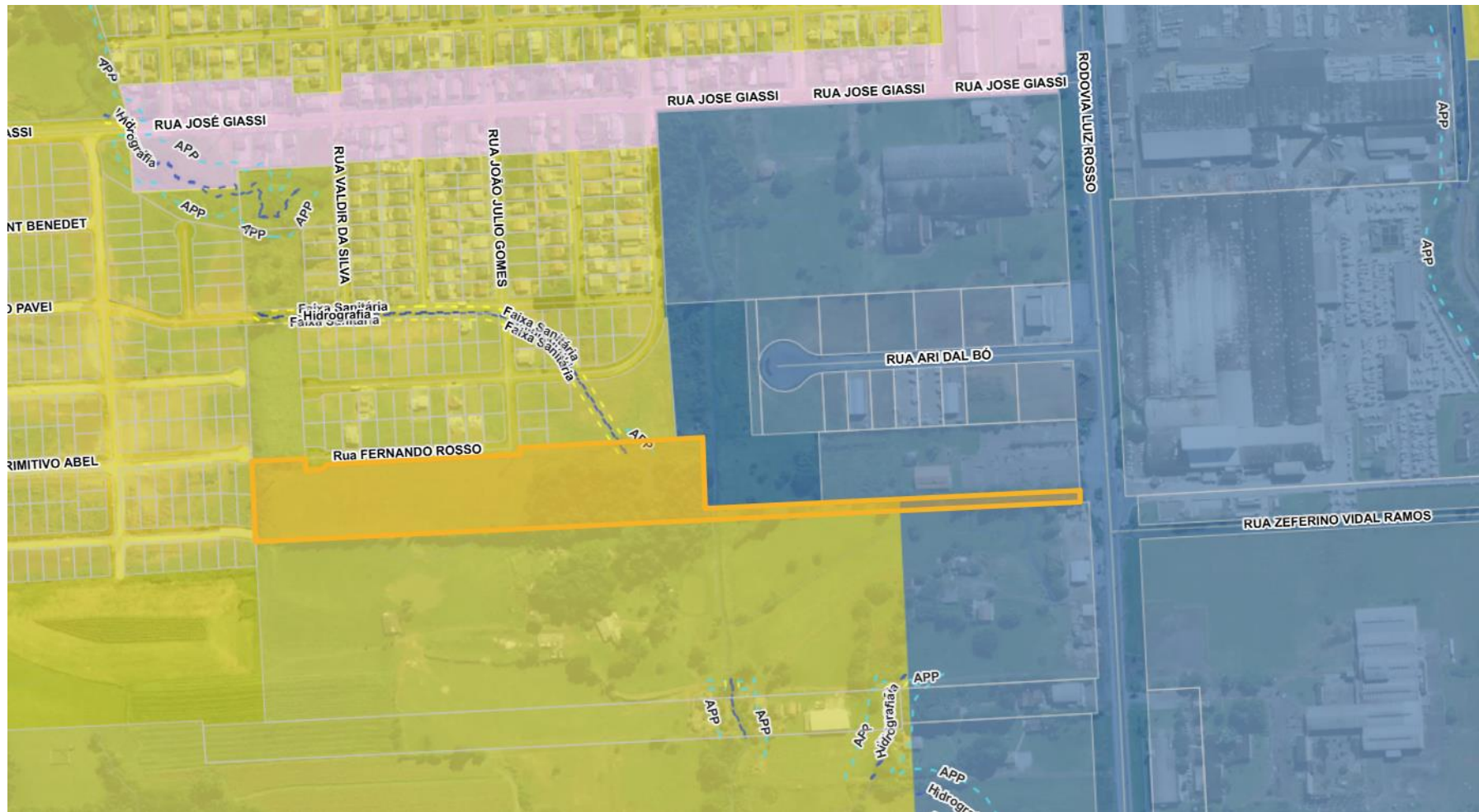
O imóvel localiza-se na no residencial condado de Monterrey, sendo lote 1, da quadra a, com área de 819,30 m², sito na rua SD-2074-030, Bairro quarta linha, município de Criciúma/SC.



Localização

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

A gleba atualmente é classificada em grande parte na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a Rodovia Luiz Rosso como ZI-2 (zona industrial – 2 pavimentos), de acordo com o mapa do zoneamento da Lei nº 8.634/2024:



Zoneamento

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

O requerente assim solicita:

“O presente requerimento por finalidade analisar, sob os aspectos técnico e jurídico, a viabilidade de desmembramento de lote urbano, cujo pedido foi indeferido pela municipalidade sob a alegação de não atendimento a testada mínima exigida pelo zoneamento.”

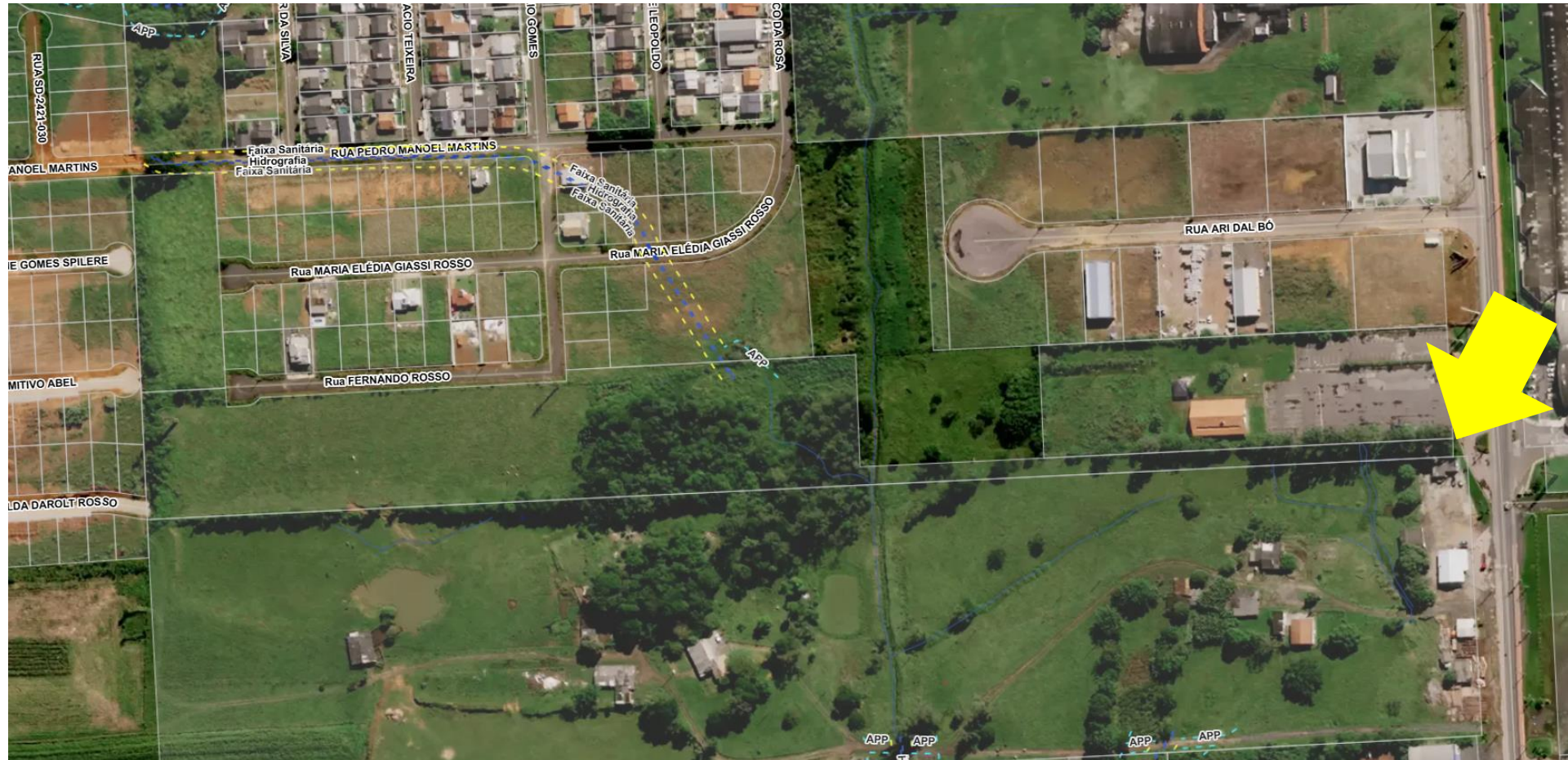
ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZI-2 (Zona Industrial - 2)	1,00	1,50 (1)(2)	70	E=80 (1) (4)	20 ⁽¹⁵⁾	15 ⁽³⁾	20,00	1.000 ⁽⁷⁾	20.000 ⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	5,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m ²

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

O imóvel possui as seguintes características:

- Lote urbano com duas testadas distintas;
- Inserção em dois zoneamentos urbanos diferentes (zona residencial, testada atendendo a largura mínima exigida e industrial, testada inferior ao mínimo exigido existente);
- A testada inferior constitui situação preexistente e consolidada;
- O desmembramento proposto não altera a testada inferior existente em zona industrial, mantendo o lote remanescente testada principal regular, com acesso a via pública, e ainda, preserva a edificabilidade e funcionalidade urbanística do imóvel.
- Considerando a matrícula 37.595 do 1º Ofício Registros de Imóveis, Livro 2 do Registro Geral, ela teve atualização em 05 de dezembro de 2014. Observa-se na folha 02V, na primeira linha, a averbação do DESMEMBRAMENTO, no qual consta AREA REMANESCENTE, constando na linha 31 a frente do lote com a Rodovia Luiz Rosso, medindo 9,74 metros. Portanto, no ano de 2014 teve esta averbação, na qual não considerou testada mínima de lote, registrando com as confrontações existentes.
- Contudo, ao analisar a Lei Complementar 095/2012, a lei estabelecia testada mínima de 12,00, verificada no anexo 03 – Tabela dos Parâmetros urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal.

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA



4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

O requerente apresenta uma análise técnica:

“1. Da unidade urbanística do lote:

A legislação de parcelamento do solo estabelece parâmetros mínimos para lotes, entendidos como unidades autônomas com acesso a via pública.

No caso em análise, o lote remanescente, possui testada válida e suficiente voltada a zona residencial, garantindo acesso regular e mantendo condições plenas de implantação de edificação. Portanto, atende aos requisitos técnicos essenciais de edificação.

2. Da testada secundaria inferior ao mínimo:

A testada voltada à zona industrial apresenta dimensão inferior ao mínimo exigido, configura condição anterior à intervenção proposta, não sendo objeto de modificação pelo desmembramento.

Do ponto de vista técnico, trata-se de condição consolidada, cuja permanência não compromete a funcionalidade do lote, uma vez que, o acesso principal se dá a testada regular, não havendo prejuízo viário e não impactando na ocupação urbana.

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

3. Da inexistência de agravamento urbanístico:

O desmembramento proposto não cria lote irregular, não reduz dimensões mínimas existentes e não intensifica desconformidade urbanística.

Logo, não há qualquer agravamento das condições urbanísticas atuais, mas apenas reorganização fundiária.

4. Da coexistência de zoneamentos:

A incidência de dois zoneamentos sobre o mesmo lote exige interpretação técnica adequada, considerando, a testada principal de acesso como referência urbanística e a impossibilidade de exigir cumprimento simultâneo integral de parâmetros distintos em todas as fachadas.

A adoção de entendimento diverso inviabiliza a utilização de inúmeros lotes urbanos com características semelhantes.”

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

E, também apresentam as seguintes fundamentações:

“1. Da legislação municipal:

Nos termos da Lei Municipal N 7.999/2021, o desmembramento é admitido desde que os lotes resultantes atendam as dimensões mínimas, contudo, a interpretação da norma deve recair sobre o lote como unidade funcional e não sobre cada uma de suas testadas isoladamente.

Ademais, a própria legislação admite flexibilidade em situações consolidadas, desde que não haja geração de irregularidade.

2. Da inexistência de violação legal:

No caso concreto, há testada regular conforme zoneamento aplicável, a testada inferior é preexistente, e ainda, não há criação de desconformidade.

Portanto, não se verifica violação material a legislação urbanística municipal.

3. Dos princípios administrativos:

A adesão administrativa deve observar razoabilidade, proporcionalidade e finalidade pública.

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

O indeferimento, no presente caso, revela-se excessivamente restritivo, uma vez que não há prejuízo ao ordenamento urbano, não há impacto negativo a coletividade, e ainda, há manutenção da funcionalidade do imóvel.

4. Da função social da propriedade:

O direito de propriedade deve atender a sua função social. A política urbana deve garantir adequado aproveitamento do solo.”

E concluem:

“Conclui-se que, o lote remanescente atende aos requisitos urbanísticos essenciais, a testada inferior configura situação consolidada e não agravada, não gerando irregularidade urbanística.

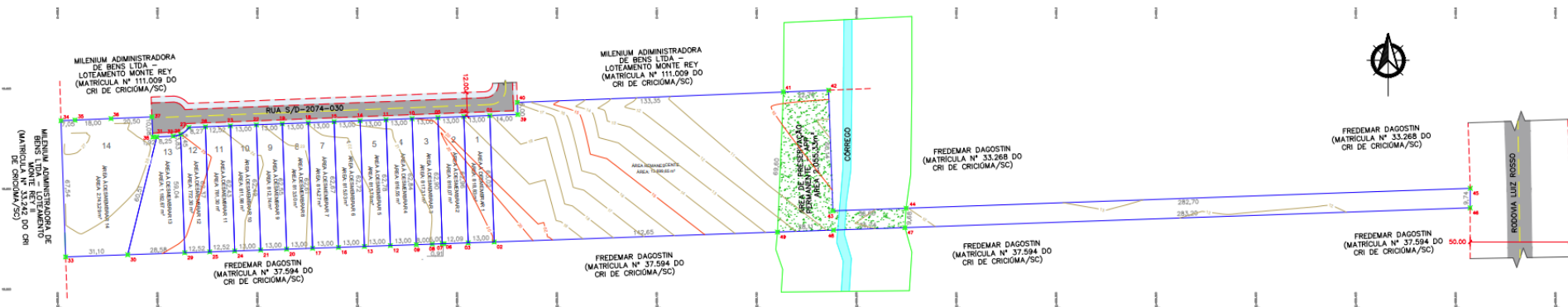
Considerando ainda, que no ano de 2014 foi feito uma averbação de desmembramento na matrícula, no qual não considerou a legislação vigente na época (LC 095/2012), que adotava medida de testada mínima de 12,00 metros, sendo aprovado o referido projeto com a testada de 9,75 metros na qual permanece até os dias de hoje.

Para tanto, concluo que a irregularidade foi criada em 2014, conforme já visto e encontra-se em situação consolidada.”

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

Como a legislação do Plano Diretor estabelece que: “Art.88. Os casos omissos da presente Lei serão objeto de proposta de normas e regulamentações a serem elaboradas pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.”

Nesse caso, se trata de uma questão omissa a legislação, pois há uma situação já existente que foi aprovada e que atualmente, tem-se a visão que não pode se aprovar um desmembramento, pois umas das frentes não possui o mínimo de testada exigido na legislação.



Proposta de Desmembramento

4) Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA

Porém, se a gleba já possui a tipologia aprovada pela municipalidade e registrada em cartório, a DPU não vê problemas na aprovação desse atual desmembramento, mesmo que uma das testadas seja menor que 20,00m.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia 28/05/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/05/2026:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II, VOTARAM E A PROPOSTA FOI DEFERIDA, OU SEJA, PODERÁ HAVER O PARCELAMENTO DO SOLO NA GLEBA COM A EXCEÇÃO DE UMA DAS FRENTES SER MENOR DE 20,00M.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO