

CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES À AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2026

No dia 28 de abril de 2026, na Câmara Municipal de Vereadores, foi realizada a Audiência Pública referente às minutas de lei de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo, documentos integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz. A terceira parte da Audiência foi destinada à manifestação da população sobre os materiais apresentados e três participantes se inscreveram para apresentar suas contribuições. Além disso, a população teve até o dia 8 de maio de 2026 para encaminhar novas contribuições por *e-mail*, por meio do endereço eletrônico pensarabelardoluz@cincatarina.sc.gov.br, no qual foram recebidas 6 contribuições.

Cabe destacar que algumas contribuições continham mais do que uma proposta e, após o devido processamento, contabilizou-se um total de 18 contribuições, conforme apresentado no Apêndice I – Compilação das Contribuições.

Como forma de esclarecer as contribuições recolhidas e subsidiar as ações a serem adotadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz em relação a cada contribuição, o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA elaborou o presente documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões realizadas pelo CINCATARINA, o texto destacado em azul representa uma adição e o texto tachado em ~~vermelho~~ representa uma exclusão, acompanhados dos respectivos questionamentos.

MINUTA DE LEI – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4A. Art. XX. Na Zona Rural, os processos de licenciamento e regularização poderão ser realizados individualmente por construção conforme proprietário definir, porém as demais construções sobre a matrícula deverão ser locadas e declaradas que não estão em área de preservação permanente ou faixa de domínio de estradas/rodovias.

4B. Art. XX. Processos de licenciamento e regularização de obras no perímetro urbano, deverão ser feitos de forma integral, abrangendo todas as construções sobre a matrícula.

Parágrafo único. Excetua-se do caput do artigo os imóveis situados na Zona Rural (ZR).

CINCATARINA: A locação das demais edificações de um terreno e a declaração de não localização em Área de Preservação Permanente ou Faixa de Domínio podem criar uma insegurança jurídica para o município. Dessa forma, considerando os critérios de técnica legislativa, recomenda-se a seguinte redação:

Art. 10-A. Em relação aos processos de licenciamento e regularização:

I – no perímetro urbano, deverão ser realizados de forma integral, abrangendo todas as edificações sobre a matrícula;

II – na Zona Rural, poderão ser realizados individualmente por edificação.

8A. 1- Nas estradas rurais (não rodovias), o afastamento do eixo da mesma qual a medida para edificações? Sugestão de 20m do eixo;

CINCATARINA: Considerando a extensão territorial e as particularidades das estradas rurais, a definição de um parâmetro uniforme aplicável a todas as vias poderá resultar em inadequações frente às características específicas de cada região, especialmente em razão das diferenças de ocupação, função viária e potencial de urbanização.

Assim, recomenda-se a realização de estudo técnico específico para definição de parâmetros individualizados, observadas as características locais, a tendência de ocupação e o potencial de urbanização futura das áreas abrangidas, cujas diretrizes deverão ser estabelecidas em legislação específica.

Dessa forma, a redação será retificada da seguinte forma:

Art. 45. As faixas de domínio público e as faixas não edificáveis deverão estar em conformidade com a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Estadual n.º 13.516, de 04 de outubro de 2005, e o Decreto Estadual n.º 1.793, de 9 de março de 2022, [legislação específica](#) ou outras que vierem a substituí-las.

3B. Aumentar a quantidade de pavimentos para + de 18 pavimentos.

5B. E o outro item seria o limite de pavimentos no centro.

Como que uma cidade quer o desenvolvimento limitando a altura dos edifícios. Cidades modernas tem edifícios altos, isso é sinal de prosperidade e não de cidade sem investimento nenhum, que ninguém quer investir, sugestão é de aumentar pra 25, 30 pavimentos, quanto maior a cidade fica mais bonita e visível ela fica para os investidores da cidade e de fora.

Não é porque ao longo dos anos não teve essa demanda por edifícios altos e com grande área que não se possa ter demanda nos próximos anos. Por isso não podemos apertar e explorar o investidor. Temos que facilitar pra ele construir, gerar empregos e o município vai ganhar com muitos impostos dessas negociações, além de tudo que já foi falado nesse texto.

Essa é minha opinião de quem já construiu e um dos poucos que ainda continua construindo edifícios na cidade e gostaria que fosse atendida, pois senão vai ficar difícil de fazer novos investimentos aqui.

6B. Também não concordo em limitar a 18 andares nos prédios. Cidade tem que crescer coloca no mínimo 25 a 30 andares

7B. Também seria fundamental rever o limite de pavimentos. Em vez de impor maiores restrições, o ideal seria permitir edificações mais altas, com 25 ou 30 andares, ou até mesmo flexibilizar esse limite nas avenidas principais, incentivando novos investimentos e a modernização urbana.

Medidas como essas valorizam a região central, tornam a cidade mais moderna e atrativa, estimulam a chegada de investidores, geram empregos e fortalecem a economia local. Quanto mais segurança e incentivo houver para investir, maiores serão os benefícios para o crescimento do município.

Além disso, o município pode perder arrecadação e movimentação econômica geradas por novas obras, como impostos da construção civil, geração de empregos, compras no comércio local de materiais de construção, móveis, eletrodomésticos, mercados, farmácias, locação de imóveis para trabalhadores, entre diversos outros setores beneficiados por grandes empreendimentos.

Também deixaria de arrecadar futuros IPTUs e ITBIs oriundos desses imóveis e compradores, impactando diretamente o desenvolvimento da cidade.

A redução desses índices representaria um retrocesso para o desenvolvimento urbano e econômico da cidade.

Moro em Abelardo há mais de quinze anos, mas vivi grande parte da minha vida em Curitiba. Essa experiência em uma cidade de maior porte reforça minha visão sobre a importância de prédios mais altos e do fortalecimento do centro urbano.

9B. Também seria fundamental rever o limite de pavimentos. Em vez de impor maiores restrições, o ideal seria permitir edificações mais altas, com 25 ou 30 andares, ou até mesmo flexibilizar esse limite nas avenidas principais, incentivando novos investimentos e a modernização urbana.

Medidas como essas valorizam a região central, tornam a cidade mais moderna e atrativa, estimulam a chegada de investidores, geram empregos e fortalecem a economia local. Quanto mais segurança e incentivo houver para investir, maiores serão os benefícios para o crescimento do município.

Além disso, o município pode perder arrecadação e movimentação econômica geradas por novas obras, como impostos da construção civil, geração de empregos, compras no comércio local de materiais de construção, móveis, eletrodomésticos, mercados, farmácias, locação de imóveis para trabalhadores, entre diversos outros setores beneficiados por grandes empreendimentos.

Também deixaria de arrecadar futuros IPTUs e ITBIs oriundos desses imóveis e compradores, impactando diretamente o desenvolvimento da cidade.

A redução desses índices representaria um retrocesso para o desenvolvimento urbano e econômico da cidade.

Dessa forma, manifesto meu apoio à ampliação do índice de aproveitamento, bem como à revisão dos limites de pavimentos, especialmente no centro e nas principais avenidas da cidade.

CINCATARINA: A definição da volumetria das edificações, por meio do zoneamento, deve estar vinculada à realidade municipal e às perspectivas de desenvolvimento urbano, observando-se a tendência efetiva de ocupação do território.

Para exemplificar os impactos potenciais dos parâmetros propostos, utilizou-se como referência o lote localizado entre a Rua Levi Linhares da Silva e a Avenida Getúlio Vargas. A análise foi fundamentada no potencial construtivo decorrente do gabarito proposto de 30 pavimentos, em conjunto com os demais parâmetros construtivos previstos para a Zona Comercial Central.

Para o estudo, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Área do lote: 560 m²;
- Taxa de ocupação: 85%;
- Afastamentos: 1,5 m;
- Quantidade de pavimentos: 30;
- Pavimentos residenciais: 25;
- Quantidade de unidades residenciais por pavimento: 6;
- Média de ocupação por unidade residencial: 3 pessoas.

Com base nesses dados, estimou-se que a população residente no lote analisado seria de aproximadamente 450 pessoas.

Destaca-se, ainda, que, conforme dados do Censo do IBGE, a população do Município de Abelardo Luz passou de 17.100 habitantes em 2010 para 17.392 habitantes em 2022, representando um crescimento populacional de 292 pessoas no período. Dessa forma, verifica-se que, para fins estatísticos, a edificação

utilizada no exemplo possuiria capacidade habitacional superior ao crescimento populacional registrado no município ao longo de 12 anos.

Conforme disposto no Diagnóstico da Leitura da Realidade (2023), o Plano Diretor vigente não estabelece limite máximo de pavimentos para as edificações no município. Contudo, de acordo com os levantamentos realizados *in loco*, as edificações existentes até o momento não ultrapassam 12 pavimentos. Dessa forma, constata-se que a dinâmica imobiliária municipal apresenta padrão consideravelmente inferior ao gabarito solicitado, sendo que a proposição de parâmetros urbanísticos excessivamente elevados, dissociados da demanda urbana efetiva, pode induzir processos de valorização artificial do solo urbano, comprometer a paisagem do município e a insolação das edificações vizinhas.

Portanto, considerando a realidade urbanística do município, a tendência no crescimento populacional observada, a capacidade da infraestrutura urbana existente e a compatibilidade com a dinâmica imobiliária local, recomenda-se a manutenção do gabarito máximo de 18 pavimentos para a Zona Comercial Central, bem como a manutenção dos demais gabaritos previstos nas demais zonas.

3A. Aumentar ou permanecer o índice 8 em vez de reduzir para 6.

5A. Um dos itens seria o índice para construção no centro da cidade o qual hoje é 8 e a proposta é diminuir para 6 sem custo para o construtor e de 6 a 12 cobrar uma taxa. Isso é prejudicar tanto quem constrói quanto quem vai comprar algum imóvel, pois os terrenos são de alto valor no centro da cidade e se diminuir a área construída sem custo e começar a cobrar pra ter o direito de construir, os imóveis terão um valor muito alto, fugindo da realidade de nossa cidade, com isso os possíveis compradores vão investir o dinheiro em outras cidades, e a prefeitura além de perder os impostos com a construção, a geração de muitos empregos, compras no comércio como materiais de construção, móveis, eletrodomésticos, mercados, farmácias, aluguel de casas para os trabalhadores, entre outras inúmeras coisas que giram em uma grande obra, ainda vai deixar de arrecadar muitos IPTUs e ITBIs que iam ser gerados por esses compradores, além de prejudicar o desenvolvimento da cidade. Muitos não vão mais nem querer construir devido ao custo que vai ficar muito alto. Minha sugestão seria aumentar o índice de 8 para 10 e colocar uma taxa acima de 10.1 até 12.

6A. Gostaria de dar uma opinião sobre o novo plano diretor, o qual vocês estão reduzindo o índice de construção no centro da cidade de 8 para 6, e cobrar acima de 6 até 12.

Com essa atitude vocês vão encarecer os imóveis da cidade, pq vai aumentar o custo de quem for construir e com isso vai aumentar o preço de custo dos imóveis, gostaria de sugerir que aumente de 8 para 10 e cobrar de 11 a 12.

Temos que pensar no futuro e não regredir para virar só em cobrança de taxa. Já temos muitos impostos e cobranças e vocês querem cobrar de quem quer investir

Vocês tem pensar que novos imóveis vão gerar IPTU, itbi para a prefeita, além de muita empregos e diversos negócios que vão girar na cidade.

7A. Entendo que o mais adequado seria ampliar o índice de aproveitamento dos terrenos. Se hoje esse índice é 8, poderia ser elevado para 10 ou mais.

9A. Entendo que o mais adequado seria ampliar o índice de aproveitamento dos terrenos. Se hoje esse índice é 8, poderia ser elevado para 10 ou mais.

CINCATARINA: O índice de aproveitamento relaciona-se com o princípio de igualdade e justiça social. Esse princípio tem o objetivo de estabelecer a isonomia dos direitos dos cidadãos em relação ao processo de urbanização, possibilitando que todos tenham os mesmos direitos e deveres.

A previsão da redução do índice de aproveitamento básico fundamenta-se na Resolução Recomendada n.º 148/2013, do Ministério das Cidades, a qual prevê a adoção do índice de aproveitamento básico único em todo o território municipal. Entretanto, considerando o índice de aproveitamento básico atualmente vigente e a dinâmica urbanística consolidada no município, entende-se que a redução imediata para adequação a um índice único aplicável a todo o território municipal poderá representar alteração significativa em relação à realidade local e aos parâmetros historicamente utilizados no processo de ocupação urbana.

Para exemplificar o valor da contrapartida decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir e demonstrar que o instrumento não inviabiliza empreendimentos, será utilizado como referência o lote localizado entre a Rua Levi Linhares da Silva e a Avenida Getúlio Vargas. A fórmula de cálculo adotada é a recomendada pelo Ministério das Cidades (2012) e o valor do metro quadrado utilizado foi o do valor venal do terreno, conforme Código Tributário Municipal. No entanto, a regulamentação do instrumento poderá prever fatores de desconto, acréscimo ou ponderação que influenciam no valor final da contrapartida financeira, bem como a adoção de outra base financeira - como ITBI, IPTU e Planta Genérica de Valores.

Para o exemplo, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Área do lote: 560 m²;
- Valor da contrapartida por m², com base no Código Tributário municipal: 140 UFM¹;
- Valor da Unidade Fiscal Municipal: R\$ 4,14;
- Índice de Aproveitamento Básico (ZCC): 6,0;
- Índice de Aproveitamento Máximo (ZCC): 12,0;
- Área edificável correspondente ao IA básico: 3.360 m²;
- Área edificável correspondente ao IA máximo: 6.720 m²;
- Área excedente entre o IA básico e o IA máximo: 3.360 m²;
- Quantidade de pavimentos: 15;
- Quantidade de pavimentos residenciais: 10;
- Quantidade total de unidades residenciais: 60 unidades.

$$VT = (VC/IAb) * AeIAb$$

Onde:

VT: Valor Total da Contrapartida;

VC: Valor da contrapartida por m²;

IAb: Índice de Aproveitamento Básico;

AeIAb: Área excedente ao índice de aproveitamento básico.

Com base nos parâmetros adotados, a aplicação da fórmula resulta em:

$$VT: (140/6) * 3.360$$

$$VT: 78.400 \text{ UFM (R\$ 324,576)}$$

¹ Vu-T (Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno) X FC-Ts (Fator de Correção de Terreno)

Dessa forma, para a construção de uma edificação com 15 pavimentos, a contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir corresponderia ao valor aproximado de R\$ 324.576. Considerando que o valor da contrapartida tende a ser incorporado ao custo final de comercialização das unidades, em uma edificação de 60 unidades residenciais será acrescentado ao valor de venda R\$ 5.400 por unidade habitacional.

Ainda, considerando que os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão obrigatoriamente ser destinados à implantação de equipamentos públicos e áreas de lazer, entre outras finalidades de interesse público, a tendência é que os investimentos retornem aos habitantes, por meio da valorização imobiliária do empreendimento.

Destaca-se que o estabelecimento de índices de aproveitamento básico elevados pode resultar em áreas com alta valorização imobiliária e significativo adensamento construtivo sem a correspondente compensação urbanística ao município. Além disso, a adoção de índices excessivamente elevados pode comprometer a efetividade de instrumentos urbanísticos como a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, ambos previstos na legislação federal, uma vez que sua operacionalização está diretamente vinculada aos índices de aproveitamento básico e máximo estabelecidos pelo município.

Como parâmetro comparativo da proporcionalidade entre o índice de aproveitamento básico e a demanda imobiliária, destacam-se os municípios de Xanxerê e Xaxim, os quais possuem índices de aproveitamento semelhantes aos atualmente vigentes no Município de Abelardo Luz. Entretanto, ambos os municípios apresentaram taxas de crescimento populacional superiores à observada em Abelardo Luz entre 2010 e 2022. Nesse período, Xaxim e Xanxerê registraram crescimento aproximado de 24% e 17%, respectivamente, enquanto Abelardo Luz apresentou variação populacional de cerca de 2%. Tais valores indicam dinâmicas urbanas e demandas imobiliárias distintas entre os três municípios.

Nesse contexto, destaca-se que a adoção isolada de índices urbanísticos atrativos ao mercado imobiliário não garante, por si só, o desenvolvimento urbano municipal, sendo indispensável a articulação entre políticas públicas, infraestrutura urbana, desenvolvimento econômico e ordenamento territorial para a promoção do crescimento sustentável da cidade.

Portanto, constata-se que o Município de Abelardo Luz ainda se encontra em processo de consolidação urbana e, no cenário atual, não apresenta dinâmica urbana e demanda imobiliária com a mesma intensidade observada nos municípios vizinhos.

8B. 2- Índice de aproveitamento na apresentação ficou confuso, sobre pilotis, conta no índice?

CINCATARINA: Conforme estabelecido no art. 56, parágrafo único, inciso III, o pavimento térreo em pilotis não será computado no cálculo do índice de aproveitamento, desde que a edificação esteja localizada em área de risco ou de suscetibilidade.

1. Relação de quinze por cento de área permeável com o tipo de solo.

CINCATARINA: O percentual proposto para a taxa de permeabilidade considera as condicionantes físicas do município, como áreas de risco hidrológico, as áreas adensadas e impermeabilizadas, bem como os parâmetros urbanísticos projetados para as zonas, como a taxa de ocupação, e não somente o tipo de

solo. Ainda, é importante mencionar que regiões, principalmente as que ficam a montante da área mais consolidada do município, mantenham uma taxa mínima de permeabilidade porque isso visa a redução de alagamentos causados pelo represamento do Lajeado Gregório.

MINUTA DE LEI – PLANO DIRETOR

2A. Considerar que esse documento e estudo sobre o Plano Diretor é de suma importância para o SISMAPA – Mapa do Turismo Brasileiro. É um dos componentes do Protocolo, no sistema nacional.

2B. Destacou a importância do Plano Diretor como um documento para o Sistema do Mapa do Turismo Brasileiro, ressaltou que a atualização do Plano Diretor constitui requisito relevante para o ranqueamento do município junto ao Mapa do Turismo Brasileiro.

CINCATARINA: A contribuição é matéria da Lei do Plano Diretor, a qual não foi apresentada na Audiência Pública em questão e, portanto, será considerada inválida.

MINUTA DE LEI – CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

8C. 3- Altura de edificação que não será contado como área habitável, (havíamos comentado de 1,80m) para pequenos depósitos, canis, enfim.

CINCATARINA: A contribuição é matéria do Código de Edificações, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão e, portanto, será considerada inválida.