

**Data da Reunião:** 08/10/2025

**Hora início:** 19h11

**Hora fim:** 21h02

**Local:** Prefeitura de Caçador - auditório

**Assuntos:** Considerações sobre minuta do Plano Diretor

**Entidades:** Município de Caçador – Reunião da Comissão de Revisão do Plano Diretor

#### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (10 participações)

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD)

#### Notas da Reunião

1 Aos oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas e dois minutos, de  
2 forma presencial, realizou-se reunião interna da Comissão de Revisão Do Plano Diretor sobre a minuta do  
3 Plano Diretor de Caçador. A reunião foi aberta pela presidente da Comissão, a senhora Taise T., que iniciou  
4 a gravação para facilitar a posterior elaboração da ata. Em seguida, informou que faria a leitura dos  
5 apontamentos elaborados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC e pela  
6 Secretaria Municipal de Projetos e Obras da Prefeitura - SEPOP, destacando que os presentes poderiam  
7 interromper a leitura a qualquer momento para realizar observações ou contribuições. A senhora Taise T.  
8 disse que foram apontadas correções de nomenclatura e ajustes de digitação, sendo sugerido que o título  
9 da lei integrante do Plano Diretor passe a se chamar “Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo”. Explicou  
10 que também foram feitas propostas de compatibilização com o Prognóstico, especialmente quanto às  
11 ações relacionadas à estruturação urbana, à justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, à  
12 ocupação de vazios urbanos, ao adensamento em áreas com infraestrutura e ao fortalecimento do  
13 desenvolvimento econômico. mencionou a necessidade de a redação incluir a palavra “elaborar” o Plano  
14 de Habitação de Interesse Social, destacando que o documento já existe, mas ainda não foi transformado  
15 em lei. Explicou foi proposta a retirada de dispositivos referentes à elaboração de legislação sobre  
16 paisagem urbana e comunicação institucional, considerados desnecessários. Disse que no eixo  
17 Qualificação Ambiental, foi proposta a inclusão do Plano Municipal de Manejo de Águas Pluviais e a  
18 adequação às legislações ambientais. Informou que foram feitas sugestões para reforçar a preservação  
19 das margens de cursos d’água, compatibilizar as ações com o zoneamento ecológico-econômico e  
20 incentivar o uso sustentável dos recursos naturais. Informou que a Comissão propôs reformular o item  
21 referente às áreas verdes em cabeceiras de drenagem, substituindo-o por texto mais abrangente. Falou  
22 que na estratégia de Desenvolvimento Econômico, destacou-se a importância da diversificação produtiva,  
23 da consolidação de empresas locais e da criação de centralidades de bairro articuladas ao  
24 desenvolvimento urbano. Apresentou ações do Prognóstico que poderiam ser incorporadas na minuta.  
25 Disse que foi sugerida a exclusão do item que tratava da instalação de postos de informação turística, por  
26 ser uma ação considerada ultrapassada diante das atuais ferramentas digitais. Explicou que na estratégia  
27 de Gestão Democrática, reforçou-se a necessidade de integração entre programas de desenvolvimento e  
28 de criação de instrumentos de acompanhamento e controle social. Disse que no eixo Prevenção de Riscos,  
29 propôs-se substituir o termo “reassentar” por “realocar gradualmente”, além de incluir ações voltadas à  
30 restrição de novas ocupações em áreas suscetíveis e à elaboração do Plano de Gestão de Ocupações em  
31 Áreas de Risco. Explicou que na Gestão Urbana, foi sugerida a inclusão da Secretaria Municipal de Projetos  
32 e Obras da Prefeitura como órgão central, ao lado do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de  
33 Caçador, com atribuições a serem definidas em legislação específica. Em relação ao Conselho da Cidade,  
34 afirmou que foi observado que sua composição e funcionamento devem estar previstos em lei própria,

35 estabelecendo critérios de representatividade e regras de deliberação. Afirmou que haveria o desejo de  
36 suprimir a Comissão Técnica de Urbanismo – CTU, pois ela não teria função. A senhora Karla G. solicitou  
37 que fosse incluído um comentário dizendo para verificar mais tarde a supressão da CTU. Também foi  
38 debatida a forma de escolha dos representantes da sociedade civil, ressaltando-se a importância de  
39 garantir equilíbrio e legitimidade no processo. Mencionou-se ainda que muitas atribuições da Comissão  
40 Técnica de Urbanismo se sobrepõem às do Conselho da Cidade e que, na prática, poucas de suas  
41 competências vinham sendo exercidas. Os presentes observaram que, atualmente, as decisões técnicas  
42 já contam com o suporte da assessoria jurídica, o que torna desnecessária a existência de um órgão  
43 deliberativo intermediário. O senhor Walmir R. reforçou que quanto mais pessoas for necessário para as  
44 comissões, mais difícil fica o trabalhado, uma vez que há dificuldade de conciliar agendas. A senhora Taise  
45 T. concordou dizendo que essa era uma questão que necessitava ser bem avaliada. Reforçou que foi  
46 incluída a SEPOP como órgão central. Falou sobre o Conselho da Cidade ter sua atribuição e composição  
47 definida em legislação específica. A senhora Luciana M. perguntou se seria previsto um fórum de eleição.  
48 A Senhora Tais T. respondeu que sim. Falou sobre a preocupação a respeito dos percentuais estabelecidos  
49 para formar o Conselho da Cidade. Explicou novamente que a Comissão sugeriu retirar a previsão da CTU,  
50 e leu as atribuições da Comissão. A senhora Carine M. reforçou que de todas as atribuições da Comissão  
51 Técnica de Urbanismo, atualmente, só duas delas de fato são cumpridas. Alguns participantes  
52 manifestaram preocupação quanto à possível extinção da Comissão Técnica de Urbanismo, considerando  
53 sua atuação como espaço ágil de análise técnica. O senhor Valmir R. disse que a CTU é um intermediário  
54 entre a prefeitura e o Conselho da Cidade. Em resposta, ponderou-se que o novo modelo busca reduzir  
55 decisões subjetivas e tornar os procedimentos mais objetivos, com maior respaldo jurídico e técnico. Foi  
56 sugerido, contudo, que se mantenham espaços consultivos e colaborativos, que permitam a participação  
57 de profissionais externos e especialistas em temas urbanos, desde que de forma integrada ao Conselho  
58 da Cidade. Discutiu-se a possibilidade de criação de comissões internas dentro do Conselho da Cidade,  
59 com composição paritária entre poder público e sociedade civil, responsáveis por emitir pareceres  
60 técnicos e subsidiar as decisões do colegiado. Ficou entendido que essas comissões teriam caráter  
61 consultivo e não deliberativo. Alguns participantes defenderam que as comissões podem contribuir com  
62 análises técnicas complementares, enquanto as decisões finais devem permanecer sob responsabilidade  
63 dos órgãos competentes e da assessoria jurídica. Reforçou-se que nenhuma instância consultiva pode  
64 deliberar em desacordo com a legislação. O senhor Matheus B. reforçou que as atribuições das câmaras  
65 técnicas não devem ser sobrepostas às das secretarias, para não gerar conflitos. Disse que o modelo mais  
66 atual e melhor seria centralizar no Conselho da Cidade. Foi consenso que o Conselho da Cidade deve ser  
67 fortalecido e atualizado, incorporando câmaras ou comissões temáticas, de modo a substituir a atual  
68 estrutura da Comissão Técnica de Urbanismo, que passaria a ser suprimida do texto legal. A senhora Tais  
69 T. disse que o Conselho da Cidade já é adotado em diversos municípios, como Videira, Joaçaba, Concórdia  
70 e Joinville. Por fim, ressaltou-se a importância de garantir que toda decisão administrativa tenha respaldo  
71 jurídico e que os espaços de participação cumpram papel de colaboração técnica, sem caráter de  
72 julgamento. Diversos participantes discutiram a função do Conselho Técnico de Urbanismo e as possíveis  
73 formas de reorganizá-lo. Houve questionamentos sobre a pertinência de manter a atribuição de julgar  
74 decisões técnicas, sendo ponderado que essa competência poderia ser revista e realocada, a fim de diluir  
75 responsabilidades e fortalecer o papel consultivo do órgão. A senhora Taise T. destacou que, embora o  
76 envolvimento de profissionais externos seja importante, grande parte do trabalho técnico que deveria ser  
77 feito pela CTU acaba recaindo sobre o IPPUC, especialmente nas análises relacionadas às zonas de  
78 expansão urbana. Mencionou que, apesar da Comissão Técnica de Urbanismo ter sido designado para  
79 apresentar estudos sobre parâmetros de ocupação, essa função nunca foi efetivamente cumprida, o que

80 gerou sobrecarga para o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador. Alguns participantes  
81 defenderam que o conselho mantenha caráter consultivo e que as decisões continuem baseadas em  
82 estudos técnicos detalhados, realizados com responsabilidade. A senhora Luciana M. debateu que a  
83 criação de comissões dentro do Conselho da Cidade poderia fortalecer a representatividade e estimular  
84 a participação efetiva dos conselheiros. O senhor Walmir R. manifestou preocupação com prazos,  
85 considerando que a tramitação por instâncias maiores poderia atrasar respostas às demandas da  
86 sociedade. Sugeriu-se, portanto, a criação de câmaras técnicas permanentes vinculadas ao Conselho da  
87 Cidade, com atribuições claras de assessoramento e emissão de pareceres. A senhora Cristiani G.  
88 mencionou a necessidade de prever, na legislação, a existência de um fundo específico para o Conselho  
89 da Cidade e o papel fiscalizador do próprio conselho sobre o uso desses recursos. A senhora Taise T. leu  
90 os trechos da lei que tratam das atribuições do Conselho da Cidade, ressaltando suas funções propositivas,  
91 deliberativas e recursais, além da competência de monitorar recursos e aprovar planos e projetos  
92 urbanos. Os presentes avaliaram também a proposta de integração do Comissão Técnica de Urbanismo  
93 ao Conselho da Cidade, considerando a possibilidade de criar um colegiado interno do Instituto De  
94 Pesquisa E Planejamento Urbano de Caçador e da Secretaria Municipal de Projetos e Obras servirem como  
95 apoio técnico ao Conselho da Cidade. Foi pontuado que as câmaras técnicas deveriam ter composição fixa  
96 e paritária entre governo e sociedade civil, com representantes indicados por entidades específicas e  
97 mandato de dois anos. Houve consenso de que as comissões deveriam apenas emitir pareceres, cabendo  
98 ao Conselho da Cidade a decisão final. A senhora Taise T. (57:50) disse que seria o Conselho da Cidade  
99 que deveria estar fazendo a revisão do Plano Diretor, e que a Comissão só foi criada para esse trabalho  
100 porque o Conselho da Cidade no município só está nomeado, mas não possui atividade. Também foi  
101 debatido que a regulamentação do conselho ainda está pendente, com necessidade de definir  
102 periodicidade de reuniões e prazos de resposta. Os participantes refletiram sobre a importância de  
103 reforçar a participação social e de garantir que os conselheiros atuem de forma representativa e  
104 comprometida. Foram citadas experiências de outros conselhos e fóruns municipais, com observações  
105 sobre critérios de representatividade e elegibilidade dos membros. Em relação à Comissão Técnica de  
106 Urbanismo, prevaleceu o entendimento de que suas atribuições de julgamento deveriam ser suprimidas,  
107 mantendo-se apenas a função de apoio técnico. Ficou sugerido que o colegiado técnico formado pelo  
108 Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador e Secretaria Municipal de Projetos e Obras da  
109 Prefeitura continue prestando assessoria em conjunto, com o Conselho da Cidade exercendo papel de  
110 deliberação e fiscalização. A senhora Taise T. sugeriu que a decisão sobre o formato ideal ainda depende  
111 de estudo detalhado da legislação do conselho e de seu regimento interno, bem como da avaliação do  
112 CINCATARINA sobre a viabilidade de integrar a Comissão Técnica de Urbanismo ao Conselho da Cidade.  
113 Explicou também que a proposta preliminar foi a retirada das atribuições de julgamento e deliberação da  
114 Comissão Técnica de Urbanismo, mantendo sua função técnica consultiva e reforçando o papel do  
115 Conselho da Cidade como instância principal de decisão e representação social. Na sequência, mencionou  
116 que no fundo, as decisões técnicas são sempre emitidas por profissionais da área, reforçando a  
117 importância da responsabilidade individual nesses processos. Passou-se então ao debate sobre o  
118 funcionamento da Comissão Técnica de Urbanismo. Foram levantadas preocupações quanto à  
119 imparcialidade nas votações, considerando que a presença de pessoas externas pode gerar pressões ou  
120 influências indevidas, inclusive com relatos de tentativas de interferência direta em votações. Ressaltou-  
121 se que a legislação vigente apresenta falhas e defasagens que permitem interpretações subjetivas,  
122 tornando o processo mais vulnerável. Assim, reforçou-se a necessidade de aprimorar a lei, reduzindo a  
123 dependência de deliberações frequentes da comissão. Debateu-se, em seguida, sobre o papel da  
124 Comissão Técnica de Urbanismo em relação à análise de recursos e usos permissíveis. Foi destacado que

125 a tendência é concentrar as decisões nas comissões apenas quando realmente necessário, evitando  
126 duplicidade de funções. Apontou-se a importância de alinhar as decisões ao que está previsto em lei,  
127 assegurando respaldo técnico e jurídico. A senhora Cristiani G. sugeriu uma consulta ao CINCATARINA  
128 sobre a existência de legislações similares que tratem da possibilidade de recurso contra decisões  
129 técnicas. A senhora Taise T. disse que, o que o CINCATARINA manteve a CTU. Comentou que em outros  
130 municípios, existe o Conselho da Cidade e as Câmaras Técnicas. Houve consenso quanto à necessidade de  
131 regulamentar com maior clareza o Conselho da Cidade, definindo suas atribuições por meio de regimento  
132 interno, de forma a tornar mais ágil e flexível a atualização das normas. Considerou-se que as comissões  
133 podem ser criadas dentro desse regimento, conforme a necessidade. O grupo também refletiu sobre a  
134 periodicidade das reuniões do conselho, sugerindo encontros mensais ou bimestrais, com a possibilidade  
135 de convocações extraordinárias conforme a demanda. Foi proposto que, ocorrendo necessidade de  
136 deliberação entre reuniões regulares, o encontro extraordinário seja realizado em até quinze dias.  
137 Debateu-se ainda sobre a tramitação interna das propostas, considerando que, após a consolidação dos  
138 apontamentos, estes serão encaminhados ao CINCATARINA para análise técnica e devolutiva. Caso sejam  
139 identificados dispositivos obrigatórios, como a manutenção da Comissão Técnica de Urbanismo conforme  
140 o Estatuto da Cidade, as alterações deverão ser reavaliadas. Comentou-se que o ideal seria extinguir a  
141 Comissão Técnica de Urbanismo e incorporar suas atribuições ao Conselho da Cidade, mas reconheceu-  
142 se que a decisão requer maior participação e segurança técnica. Ressaltou-se a importância de ampliar o  
143 envolvimento das entidades e da sociedade civil no processo, evitando decisões que precisem ser revistas  
144 posteriormente. Na sequência, a senhora Taise T. leu as atribuições do Poder Executivo e Legislativo, com  
145 a sugestão de adequar o texto para diferenciar claramente as competências de cada um. Falou sobre o  
146 relatório anual de gestão das políticas territorial, urbana e de desenvolvimento sustentável, destacando  
147 a necessidade de esclarecer o formato e a utilidade do documento, evitando a sobrecarga administrativa  
148 sem perda de transparência. Foram apresentados exemplos de como o relatório e o plano de ação são  
149 aplicados em outras áreas, como na assistência social, em que a execução orçamentária é rigidamente  
150 acompanhada pelos conselhos, com necessidade de aprovação prévia e suplementação em caso de  
151 alterações. Abordou a questão da Conferência Municipal da Cidade, optando-se por alinhá-la ao  
152 calendário nacional, a fim de garantir coerência e otimizar esforços. Falou sobre o Sistema de Informações  
153 Municipais, sugeriu-se acrescentar a função de subsidiar decisões tanto do Conselho da Cidade quanto do  
154 Sistema de Planejamento e Gestão Urbana. Disse que foi solicitado que se confirme a instituição  
155 responsável pela estação experimental mencionada — se Embrapa ou Epagri — para correção do texto.  
156 Quanto ao direito de preempção, informou a possibilidade de estender o instrumento a outras finalidades  
157 além das Zonas Especiais de Interesse Social, incluindo áreas voltadas aos equipamentos urbanos e  
158 comunitários. Em relação à publicidade dos atos, disse que foi recomendado atualizar o texto para  
159 contemplar os meios digitais, como o site oficial e as redes sociais do município. Sobre a outorga onerosa  
160 do direito de construir, informou que decidiu-se manter o critério relativo à altura máxima das edificações  
161 — tecnicamente denominada como “gabarito” —, além do coeficiente de aproveitamento básico, com  
162 previsão de estudos complementares para definir limites e possíveis casos de isenção. Sobre a  
163 transferência do direito de construir, disse que foi compreendido que a aplicação deverá ocorrer apenas  
164 de forma direta, entre proprietários, sem intermediação municipal, considerando a limitação operacional  
165 do órgão gestor. Informou que ficou acordado que a Secretaria Municipal de Projetos e Obras da  
166 Prefeitura será responsável pela autorização e registro dessas operações, onde deverão constar nas  
167 matrículas dos imóveis envolvidos. Falou também sobre a criação de um banco público de informações e  
168 o uso de geoprocessamento como ferramentas de apoio ao controle e transparência dessas operações.  
169 Ressaltou que a transferência não poderá exceder o potencial construtivo máximo permitido para a

170 região. Posteriormente, abordou os instrumentos de política urbana, como o parcelamento e o IPTU  
171 progressivo. Disse que a proposta foi ajustar o prazo mínimo para caracterização de imóveis ociosos para  
172 cinco anos, evitando penalizações indevidas a proprietários que estejam com processos de aprovação em  
173 andamento. Quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança, disse que sugeriu-se definir de forma objetiva  
174 os empreendimentos obrigados a apresentá-lo, evitando subjetividade na aplicação da norma. Informou  
175 que foi proposto que a análise do EIV seja realizada por um colegiado técnico formado pelo Instituto de  
176 Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador e pela Secretaria Municipal de Projetos e Obras da  
177 Prefeitura, composto por pelo menos cinco profissionais, assegurando uma avaliação mais equilibrada.  
178 Por fim, falou sobre as disposições sobre a Regularização Fundiária Urbana. Afirmou que foi constatado  
179 que o município segue a legislação federal, mas possui decreto próprio que define critérios específicos,  
180 como a faixa de renda. Reforçou a necessidade de regulamentação municipal complementar,  
181 especialmente para casos de ocupações em áreas públicas, de modo a permitir contrapartidas e  
182 adequações à realidade local. Encerrou a reunião reforçando que todas as observações serão  
183 encaminhadas ao CINCATARINA, que deverá emitir nova devolutiva técnica. Destacou a importância da  
184 ampliação da participação social nas próximas etapas de revisão do Plano Diretor. Não houve mais  
185 considerações e a reunião interna foi encerrada às dezesseis horas e cinquenta e seis minutos.