

**Data da Reunião:** 07/08/2025

**Hora início:** 14h07

**Hora fim:** 17h26

**Local:** Prefeitura

**Assuntos:** Prognóstico

**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão para Revisão do Plano Diretor do Município e Instituto de Planejamento e Pesquisa de Caçador - IPPUC

### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (26 participações)

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

### Notas da Reunião

1 Aos sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura de  
2 Caçador, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas, entre os membros da Equipe de  
3 Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, da Comissão para  
4 Revisão do Plano Diretor do Município e do Instituto de Planejamento e Pesquisa de Caçador - IPPUC,  
5 para tratar do Prognóstico. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a reunião e apresentou a si mesma e os  
6 membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA presentes. Informou que o encontro  
7 tinha como objetivo analisar e votar as contribuições recebidas referentes ao Prognóstico. Apresentou a  
8 ordem e as regras da reunião e informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata. O senhor Luiz  
9 H.R. questionou como ocorreria a votação. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que haveria duas  
10 instâncias: primeiro os membros do IPPUC votariam, seguido pelo voto dos membros da Comissão e que  
11 a deliberação caberia à Comissão. Esclareceu que a votação dos membros do IPPUC ocorreria por constar  
12 no regimento e teria caráter formal e registral, não prevalecendo sobre a deliberação da Comissão.  
13 Explicou que, apesar de as duas instâncias estarem reunidas para agilizar o processo, a metodologia  
14 deveria ser seguida. Convidou a senhora Taise T., Presidente da Comissão, para que declarasse aberta a  
15 reunião. A senhora Taise T. deu as boas-vindas aos presentes e declarou aberta a reunião. A senhora Ana  
16 Letícia S.G. informou que muitas contribuições recebidas solicitavam para que não fossem determinados  
17 parâmetros nesta etapa, porém, a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA reforçou que a  
18 metodologia previa a definição de ações no Prognóstico. Explicou que as recomendações técnicas  
19 apresentadas seguiriam o entendimento técnico e caberia à Comissão deliberar. Informou que caberia à  
20 Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA fornecer aparato técnico, sem participação nas  
21 votações. Reforçou a assinatura das listas de presença e explicou que elas seriam utilizadas para registrar  
22 os votos, bem como para que cada participante se identificasse verbalmente antes de se manifestar. A  
23 senhora Joselaine T. iniciou a leitura das contribuições encaminhadas pelo IPPUC e pela Comissão.  
24 Explicou que as contribuições seriam apresentadas integralmente e acompanhadas das recomendações  
25 técnicas. A senhora Joselaine T. abordou sobre as contribuições que tratavam sobre a representação  
26 institucional e o conselho descrito na parte da Introdução. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o  
27 parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora  
28 Joselaine T. abordou sobre as contribuições que tratavam sobre a participação do Conselho Municipal  
29 de Desenvolvimento de Caçador nas oficinas técnicas, bem como sobre o conselho descrito na parte dos  
30 Princípios, Diretrizes e Objetivos. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de  
31 Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou  
32 sobre as contribuições que tratavam sobre o prazo para análise e aprovação de projetos, bem como o  
33 prazo para vistoria da obra e emissão do habite-se. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da

34 Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T.  
35 abordou sobre as contribuições que tratavam sobre a proposta de definição do coeficiente de  
36 aproveitamento básico único para toda a área urbana, com valor igual a um vírgula cinco. A senhora Ana  
37 Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Explicou sobre  
38 a importância do coeficiente básico único, que se trata de um instrumento de justiça urbanística e é  
39 recomendado pelo Ministério das Cidades. Explicou que o coeficiente básico é a base do direito de  
40 construir e também o mecanismo de compensação quando o proprietário tem limitações por Área de  
41 Preservação Permanente, área de risco ou patrimônio histórico. Explicou que coeficientes diferentes por  
42 áreas poderiam gerar desigualdade, especulação e ineficiência dos instrumentos urbanísticos, como a  
43 Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir. Ressaltou que o  
44 coeficiente único não significa necessariamente aumento de verticalização, pois há outros instrumentos  
45 que podem limitar gabaritos e densidades. O senhor Leandro B. apresentou suas considerações, informou  
46 ter dúvidas sobre a aplicação do coeficiente único por conta das diferentes características dos bairros,  
47 especialmente os essencialmente residenciais. Manifestou preocupação com a Outorga Onerosa e a  
48 possibilidade de custos elevados para empreendimentos em áreas mais valorizadas. Questionou sobre o  
49 impacto em regiões onde o mercado imobiliário não justificaria maior verticalização, sugerindo que o  
50 coeficiente fosse estabelecido por regiões. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que o coeficiente maior,  
51 um vírgula cinco ou dois, não condiciona automaticamente a prédios altos, e que seria possível limitar o  
52 gabarito por zona. Explicou que densidades moderadas, até quatro ou seis pavimentos, são desejáveis e  
53 sustentáveis, e que o coeficiente básico único seria uma ferramenta para reduzir a irregularidade e  
54 equilibrar direitos. Explanou ainda que, parâmetros como taxa de ocupação e gabarito podem controlar  
55 verticalização independentemente do coeficiente básico. O senhor Leandro B. questionou sobre os  
56 valores da Outorga Onerosa. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que os valores são variáveis, dependendo  
57 de cada município. Ressaltou que o Imposto Predial e Territorial Urbano, embora recorrente, não cobre  
58 as necessidades de infraestrutura, sendo desatualizado em relação à valorização imobiliária e que a  
59 Outorga Onerosa, por sua vez, seria destinada obrigatoriamente às melhorias urbanas, o que justificaria  
60 sua importância. O senhor Leandro B. questionou sobre a coerência entre o Imposto Predial e Territorial  
61 Urbano, a Outorga Onerosa e o incentivo ao adensamento. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que são  
62 instrumentos complementares, não intercambiáveis. O senhor Leandro B. argumentou que, como o  
63 Imposto Predial e Territorial Urbano é recorrente, seria mais vantajoso apostar nele do que cobrar  
64 Outorga. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que o Imposto Predial e Territorial Urbano não acompanha  
65 a valorização real do solo e que a Outorga seria necessária para realização de melhorias pontuais na  
66 infraestrutura. O senhor Leandro B. explanou que o coeficiente deveria variar por região, considerando a  
67 diferença de valor do solo, e argumentou que coeficiente único poderia gerar injustiças e elevar custos  
68 em áreas centrais. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que os valores do coeficiente ainda não estavam  
69 sendo discutidos, apenas a diretriz de uniformidade, e que mecanismos de limitação por zona poderiam  
70 resolver a questão da verticalização. O senhor Leandro B. explanou que empreendimentos no centro  
71 naturalmente têm maior valor comercial e que a Outorga poderia encarecer os imóveis nessas áreas,  
72 prejudicando a ocupação dos vazios urbanos centrais. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que existem  
73 ferramentas de travamento que evitam verticalização excessiva nos bairros e questionou se não seria  
74 injusto permitir mais direito de construir no centro do que nos bairros. O senhor Leandro B. ponderou  
75 que, talvez, a solução fosse aumentar o coeficiente. A senhora Ana Letícia S.G. reforçou que a discussão  
76 naquele momento não era sobre valores, mas sobre manter a diretriz do coeficiente único. O senhor Luiz  
77 H.R. argumentou que não seria possível separar coeficiente, outorga e valores, porque tudo estaria  
78 interligado. Manifestou preocupação com o aumento do custo da construção e afirmou acreditar que

79 coeficiente único aumentaria custos e tornaria a Outorga inviável. Defendeu coeficientes diferenciados  
80 para preservar viabilidade econômica. A senhora Taise T. ponderou que a discussão principal naquele  
81 momento era entender o motivo técnico do coeficiente único. Explicou que a definição do coeficiente  
82 básico não significaria automaticamente permitir alturas maiores e que isso seria definido por zona.  
83 Destacou que a Outorga atual estaria muito baixa, em torno de zero vírgula quatorze por cento, do custo  
84 do empreendimento, valor insuficiente até para pequenas melhorias urbanas. Defendeu que a Outorga  
85 seria necessária para assegurar qualidade urbana e que o coeficiente básico serviria como base para  
86 assegurar tratamento igualitário. Apontou que o cálculo da Outorga e as permissões por zona poderiam  
87 ser ajustados posteriormente, sem prejuízo ao princípio do coeficiente único. A senhora Ana Letícia S.G.  
88 iniciou a votação referente a proposta para estabelecer o coeficiente de aproveitamento básico único  
89 para toda a área urbana. Iniciou a votação pelos membros do IPPUC. A senhora Joselaine T. registrou as  
90 votações que foram: senhor Walmir R. contrário, senhor Lucas S. contrário, senhora Rebeca Z. favorável,  
91 senhor Edilson M.G. favorável, senhora M. Karla G. favorável, senhor Willian S. ausente, senhor Lucas S.P.  
92 favorável, senhora Fernanda O.B. favorável, senhor Matheus B. ausente, senhor Dionatan P. favorável,  
93 senhora Alexia A. favorável, senhora Paola G. favorável, senhora Andriele P. favorável e senhora Ivólnéia  
94 A.F. favorável. Totalizando dois votos contrários e dez votos favoráveis ao coeficiente de aproveitamento  
95 básico único para toda a área urbana. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação com Comissão referente  
96 a mesma proposta. A senhora Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor Leandro B. contrário,  
97 senhor Hemerson P. contrário, senhor Eudes P.N. contrário, senhor Luiz H. R. contrário, senhora Luciana  
98 M. favorável, senhora Cristiani B.G. contrária e senhora Claudia M.F. favorável. Totalizando cinco votos  
99 contrários e dois votos favoráveis para o coeficiente de aproveitamento básico único para toda a área  
100 urbana, por isso o termo “único” foi retirado da proposição. A senhora Joselaine T. abordou sobre a  
101 contribuição que tratavam sobre a inclusão da modalidade de loteamento industrial e empresarial. A  
102 senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e  
103 não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre a  
104 proposição das porcentagens para doação de áreas públicas em loteamentos. A senhora Ana Letícia S.G.  
105 apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. O senhor Leandro B. pediu  
106 esclarecimentos sobre a diferença entre as áreas verdes de recreação e lazer e as Áreas de Preservação  
107 Permanente. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que Áreas de Preservação Permanente não entram no  
108 cômputo do percentual e que a porcentagem dezesseis por cento para áreas verdes de recreação e lazer  
109 incidem sobre a área total do loteamento. O senhor Luiz H.R. questionou a permanência do termo “área  
110 verde” e sugeriu a substituição do termo. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que tal nomenclatura é  
111 utilizada na legislação federal. A senhora Taise T. reforçou que a expressão “áreas verdes de recreação e  
112 lazer” ajudaria a diferenciar de Áreas de Preservação Permanente. Os membros presentes seguiram com  
113 uma discussão técnica sobre a possibilidade de equipamentos, como quadras, integrarem essas áreas  
114 mesmo que não sejam totalmente arborizadas. O senhor Valtair J.C.V. pediu esclarecimentos sobre a  
115 diferença entre áreas verdes e áreas institucionais. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que áreas  
116 institucionais são destinadas à creches, escolas, postos de saúde, entre outros equipamentos públicos,  
117 enquanto as áreas verdes são áreas de lazer, como praças, quadras esportivas e espaços de convivência.  
118 O senhor Walmir R. relatou as dificuldades práticas do município em manter áreas verdes, citou que  
119 muitas vezes ficam abandonadas e defendeu a ampliação do percentual institucional e a redução da área  
120 verde dentro dos quinze por cento já existentes, para facilitar implantação de equipamentos urbanos e  
121 evitar áreas sem uso ou sujeitas a ocupação irregular. Argumentou que o excesso de áreas não edificáveis  
122 aumentaria o custo dos loteamentos, repassando os valores ao comprador final. A senhora Ana Letícia  
123 S.G. explicou que a proposta da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA previa que as áreas

124 verdes fossem equipadas pelo loteador, para que fossem evitados espaços abandonados e melhoria no  
125 valor do empreendimento. O senhor Luiz H. R. questionou se existia alguma lei que obrigasse o percentual  
126 de quinze por cento. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que esse tema foi revogado na legislação  
127 estadual e que na lei federal não era determinado os percentuais. O senhor Luiz H.R. explanou que altos  
128 percentuais e exigências poderiam onerar os lotes, o inviabilizaria o acesso à moradia, e citou que isso já  
129 seria uma “doença” urbana, mencionada inclusive em reuniões com representantes estaduais e federais.  
130 Defendeu foco em não elevar custos e, se possível, reduzi-los, ajustando percentuais de área verde e  
131 institucional conforme a realidade local. A senhora Fernanda O.B. mencionou que atualmente o município  
132 exige dez por cento de área institucional em determinados casos e reforçou a necessidade de refletir  
133 sobre os parâmetros. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que as áreas que atualmente parecem periferia  
134 poderiam ser os centros do futuro, e que o município precisaria prever local para escolas, creches e  
135 unidades de saúde nesses bairros que ainda seriam consolidados. O senhor Eudes P.N. reforçou a fala do  
136 senhor Walmir R. e destacou que existem muitas áreas verdes abandonadas no município, difíceis de  
137 manter e fiscalizar, e que aumentar o percentual iria contra a realidade atual. Falou que exigir mais áreas  
138 verdes oneraria o loteador, que repassaria ao comprador, encareceria o lote e desestimularia a ocupação.  
139 A senhora Luciana M. pediu esclarecimentos sobre o que, atualmente, elevava o custo dos loteamentos,  
140 já que não havia Outorga Onerosa de “peso” no município. A senhora Carine M. explicou que o custo  
141 estaria na infraestrutura, materiais, mão de obra, não em exigências da prefeitura, que se limitam às áreas  
142 institucionais, verdes e ao sistema viário e que a administração apenas recusaria áreas institucionais  
143 inadequadas, como terrenos irregulares, íngremes ou com restrições ambientais, para assegurar que  
144 pudessem servir ao interesse público. Reforçou que o custo de vida e o poder aquisitivo local não  
145 acompanhariam o aumento dos custos de construção. Sintetizou que a preocupação dos empreendedores  
146 é que os seis por cento adicionais de área verde reduzam o número de lotes vendáveis, e que esse impacto  
147 seja repassado ao consumidor final. O senhor Leandro B. explicou, a partir da visão do mercado  
148 imobiliário, que a soma de Áreas de Preservação Permanente, áreas públicas obrigatórias e arruamentos  
149 reduziria a área aproveitável, o que elevaria o custo final dos lotes. Destacou que, em Caçador, o  
150 aproveitamento real de um terreno estaria em torno de cinquenta por cento, e que a alta do preço dos  
151 lotes não se deveria a especulação, mas ao alto custo da infraestrutura e da baixa oferta frente à  
152 demanda. O senhor Valtair J.C.V. esclareceu que os custos elevados de urbanização não decorrem apenas  
153 de parâmetros municipais, mas principalmente das exigências atuais, uma vez que antigamente a  
154 prefeitura assumia parte da infraestrutura, enquanto hoje a legislação federal impõe ao loteador a  
155 obrigação de executar pavimentação, redes e demais serviços. A senhora Ana Letícia S.G. explanou que a  
156 impossibilidade de aprovar loteamentos sem pavimentação decorre de normas federais e de orientações  
157 do Ministério Público. O senhor Luiz H.R. destacou a necessidade de cautela ao definir percentuais mais  
158 elevados de áreas públicas, pois isso impactaria diretamente no custo final dos lotes, o que poderia  
159 representar em aumentos significativos. Falou que a Comissão deveria atuar para evitar onerar  
160 excessivamente o consumidor final, ainda que outros fatores como custo de materiais, mão de obra e  
161 infraestrutura também pudessem influenciar o valor imobiliário. A senhora Taise T. argumentou que,  
162 além dos aspectos financeiros, o Plano Diretor deveria refletir a cidade desejada pela comunidade, e que  
163 fossem consideradas a qualidade urbana, o bem-estar e a convivência social. Lembrou que áreas públicas  
164 bem distribuídas, ruas adequadas e espaços de lazer qualificam os bairros e atendem demandas da  
165 população. O senhor Walmir R. complementou que os custos de produção de um loteamento decorrem  
166 não apenas da infraestrutura e aquisição do terreno, mas também do grande volume de exigências e  
167 trâmites nos diversos órgãos envolvidos, o que prolonga o processo e eleva os investimentos até a  
168 comercialização. A senhora Luciana M. falou que sua pergunta anterior buscava apenas contextualizar o



169 debate, e reforçou que não se pode atribuir ao município a responsabilidade isolada pelo aumento dos  
170 custos, mas que a prefeitura também possui necessidades futuras a serem consideradas no planejamento  
171 urbano, especialmente em relação à expansão da cidade e ao acesso da população aos serviços públicos.  
172 A senhora Ana Letícia S.G. propôs iniciar uma votação. Questionou se o senhor Luiz H.R. desejaria  
173 formalizar a proposta de alteração da nomenclatura para “áreas de recreação e lazer”, retirando o termo  
174 “verde”. o senhor Luiz H.R. respondeu que não. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação referente a  
175 proposta referentes as áreas de uso público, sendo dezesseis por cento para áreas verdes e cinco por  
176 cento para áreas institucionais. Iniciou a votação pelos membros do IPPUC. A senhora Joselaine T.  
177 registrou as votações que foram: senhor Walmir R. contrário, senhor Lucas S. contrário, senhora Rebeca  
178 Z. ausente, senhor Edilson M.G. contrário, senhora M. Karla G. contrária, senhor Lucas S.P. contrário,  
179 senhora Fernanda O.B. contrária, senhora Alexia A. contrária, senhora Paola G. contrária, senhora  
180 Andriele P. contrária, senhora Ivolnéia A.F. contrária, senhor William S. contrário, senhor Matheus B.  
181 favorável e senhor Dionatan P. favorável. Totalizando onze votos contrários e dois votos favoráveis às  
182 porcentagens para áreas verdes e áreas institucionais. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação com  
183 Comissão referente a mesma proposta. A senhora Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor  
184 Leandro B. contrário, senhor Hemerson P. contrário, senhor Eudes P.N. contrário, senhor Luiz H. R.  
185 contrário, senhora Luciana M. contrária, senhora Cristiani B.G. contrária e senhora Claudia M.F. contrária.  
186 Totalizando unanimidade de votos contrários às porcentagens para áreas verdes e áreas institucionais,  
187 por isso a proposta ficou da seguinte forma: “revisar os parâmetros de doação de áreas públicas em  
188 loteamentos, estabelecendo a porcentagem mínima para áreas verdes de recreação e lazer e áreas  
189 institucionais, devendo constituir, no mínimo, um lote conforme a classe de zoneamento incidente”. A  
190 senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre a revisão das dimensões máximas  
191 para quadras, limitando-se a cento e cinquenta metros. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer  
192 da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. A senhora Taise T. reforçou que quadras longas  
193 desestimulam a caminhada, contribuindo para o uso excessivo do automóvel, e que a redução do  
194 comprimento melhoraria a caminhabilidade urbana. O senhor William S. questionou como deveria  
195 proceder em situações de declividade acentuada que impossibilitam a aplicação direta do parâmetro. A  
196 senhora Ana Letícia S.G. respondeu que existe a possibilidade de realizar ajustes proporcionais ao relevo.  
197 O senhor Luiz H.R. argumentou que a redução das quadras tende a elevar custos de infraestrutura ao  
198 aumentar a quantidade de vias, o que poderia encarecer os empreendimentos e, consequentemente, os  
199 imóveis. A senhora Fernanda O. B. comentou que a subdivisão das quadras nem sempre implica em  
200 abertura de novas ruas, podendo ocorrer por meio de passagens de pedestres. O senhor Walmir R. falou  
201 que, devido à topografia de Caçador, quadras de duzentos e sessenta metros raramente se concretizam.  
202 A senhora Ana Letícia S.G. reforçou que limites muito extensos reforçam a lógica do deslocamento por  
203 automóvel. Os membros presentes debateram sobre a relação entre o tamanho das quadras e a testada  
204 dos lotes. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que os limites de quadra são gerais para o município,  
205 enquanto as testadas variam conforme zoneamento e não impedem a adoção de parâmetros mais  
206 restritivos. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação referente a proposta para estabelecer o limite  
207 máximo da quadra em cento e noventa metros. Iniciou a votação pelos membros do IPPUC. A senhora  
208 Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor Walmir R. favorável, senhor Lucas S. favorável,  
209 senhora Rebeca Z. ausente, senhor Edilson M.G. favorável, senhora M. Karla G. favorável, senhor William  
210 S. favorável, senhor Lucas S.P. contrário, senhora Fernanda O.B. favorável, senhor Matheus B. favorável,  
211 senhor Dionatan P. favorável, senhora Alexia A. favorável, senhora Paola G. favorável, senhora Andriele  
212 P. favorável, senhora Ivolnéia A.F. favorável. Totalizando um voto contrário e doze votos favoráveis ao  
213 limite máximo da quadra em cento e noventa metros. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação com

214 Comissão referente a mesma proposta. A senhora Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor  
215 Leandro B. contrário, senhor Valtair J.C.N. contrário, senhor Eudes P.N. contrário, senhor Luiz H. R.  
216 contrário, senhora Luciana M. favorável, senhora Cristiani B.G. favorável e senhora Claudia M.F. favorável.  
217 Totalizando quatro votos contrários e três votos favoráveis ao limite máximo da quadra em cento e  
218 noventa metros. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação referente a proposta, apresentada pelo  
219 senhor Luiz H.R., para estabelecer o limite máximo da quadra em duzentos e quarenta metros. Iniciou a  
220 votação pelos membros do IPPUC. A senhora Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor Walmir  
221 R. favorável, senhor Lucas S. favorável, senhor Edilson M.G. favorável, senhora M. Karla G. contrária,  
222 senhor William S. favorável, senhor Lucas S.P. contrário, senhora Fernanda O.B. contrária, senhor  
223 Matheus B. contrária, senhor Dionatan P. contrário, senhora Alexia A. contrária, senhora Paola G.  
224 contrária, senhora Andriele P. contrária senhora Ivolnéia A.F. contrária. Totalizando nove votos contrários  
225 e quatro votos favoráveis ao limite máximo da quadra em duzentos e quarenta metros. A senhora Ana  
226 Letícia S.G. iniciou a votação com Comissão referente a mesma proposta. A senhora Joselaine T. registrou  
227 as votações que foram: senhor Leandro B. favorável, senhor Valtair J.C.N. favorável, senhor Eudes P.N.  
228 favorável, senhor Luiz H. R. favorável, senhora Luciana M. contrária, senhora Cristiani B.G. favorável e  
229 senhora Claudia M.F. contrária. Totalizando dois votos contrários e cinco votos favoráveis ao limite  
230 máximo da quadra em duzentos e quarenta metros, por isso tal dimensão máxima foi aprovada. A senhora  
231 Joselaine T. abordou sobre as contribuições que tratavam sobre os gabaritos totais das vias. A senhora  
232 Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Os  
233 membros presentes questionaram sobre as dimensões apresentadas. A senhora Ana Letícia S.G. explicou  
234 que os valores incluíam as calçadas e demais componentes viários, e explicou que as vias arteriais, embora  
235 pouco frequentes em novos parcelamentos, deveriam ter seus parâmetros mínimos definidos para  
236 orientar o planejamento urbano do município. Alguns membros da Comissão defenderam deixar a  
237 definição de valores para momento posterior, argumentando que a localização de futuras vias coletoras  
238 e arteriais depende de fatores como topografia, desenho dos loteamentos e evolução urbana. A senhora  
239 Taise T. reforçou que os gabaritos propostos têm como objetivo melhorar as condições de circulação,  
240 aumentando a segurança e a caminhabilidade, considerando que grande parte das reclamações sobre o  
241 trânsito municipal decorre da insuficiência da largura viária existente. Os membros presentes  
242 concordaram quanto à necessidade de amadurecer o debate em conjunto com a minuta específica de  
243 parcelamento. A senhora Ana Letícia S.G., diante das manifestações, registrou consenso preliminar para  
244 retirar os valores específicos do texto. Não houve considerações e permaneceu deliberado que os  
245 membros do IPPUC e da Comissão optaram pela retirada dos valores dos gabaritos totais das vias. A  
246 senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre as resoluções referente aos gabaritos  
247 totais das vias. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades  
248 do CINCATARINA. Um dos membros presente solicitou que seria melhor excluir a citação direta das leis.  
249 A senhora Ana Letícia S.G. questionou se a intenção seria deixar de seguir as normas estabelecidas pelos  
250 órgãos de controle. Alguns participantes responderam que não conheciam suficientemente as normas ou  
251 se elas já estabeleciam parâmetros obrigatórios. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que as normas não  
252 definem diretamente o gabarito viário total, mas sim os mínimos de cada componente como as faixas de  
253 rolamento, calçadas, canteiros, e que seria necessário somar esses elementos para compor o perfil  
254 proposto. O senhor Walmir R. sugeriu adotar uma redação genérica, a fim de evitar inconsistências  
255 futuras, e propôs: “conforme normas e regulamentações vigentes e aplicáveis”. A senhora Ana Letícia S.G.  
256 iniciou a votação referente a proposta de excluir os valores específicos do gabarito viário total e inserir a  
257 referência às normas e regulamentações vigentes e aplicáveis. A senhora Joselaine T. registrou que houve  
258 concordância geral por parte dos membros do IPPUC à proposta da redação. A senhora Ana Letícia S.G.

259 iniciou a votação com a Comissão referente a mesma proposta. A senhora Joselaine T. registrou as  
260 votações que foram: senhor Leandro B. contrário, senhor Valtair J.C.N. favorável, senhor Eudes P.N.  
261 contrário, senhor Luiz H.R. favorável, senhora Luciana M. favorável, senhora Cristiani B.G. favorável e  
262 senhora Claudia M.F. favorável. Totalizando dois votos contrários e cinco votos favoráveis a exclusão dos  
263 valores específicos do gabarito viário total e inserção da referência às normas e regulamentações vigentes  
264 e aplicáveis, por isso tal proposta foi aprovada. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que  
265 tratava sobre os pontos de embarque e desembarque para o transporte coletivo em novos parcelamentos  
266 do solo. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do  
267 CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que  
268 tratava sobre terrenos de até dois hectares submetidos a dois ou mais zoneamentos. A senhora Ana  
269 Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve  
270 considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre praças de retorno  
271 em vias sem saída. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades  
272 do CINCATARINA. A senhora Taise T. complementou que praças de retorno executadas dentro dos  
273 terrenos geram custos ao município no futuro, devido a processos de indenização e regularização para  
274 permitir novas conexões. Explicou ainda que, alguns empreendimentos utilizam praças de retorno de  
275 forma inadequada, criando loteamentos com apenas uma saída, o que prejudica a integração urbana. A  
276 senhora Ana Letícia S.G. sugeriu a possibilidade de redigir dispositivo estabelecendo que a praça de  
277 retorno deveria se situar nos limites do loteamento, evitando que avance sobre áreas destinadas a lotes.  
278 Os membros presentes discutiram sobre a viabilidade geométrica da solução proposta. A senhora Taise  
279 T. explicou que a praça pode assumir formato quadrado, desde que esteja localizada na área viária e não  
280 encerre dentro de lotes privados. A senhora Ana Letícia S.G. reforçou que é possível disciplinar  
281 tecnicamente essa configuração e que o texto seria elaborado na fase adequada. Os membros presentes  
282 decidiram em consenso de que a exigência da praça de retorno deveria permanecer. Os membros  
283 presentes sugeriram que a extensão máxima da via de cem metros com praça de retorno deveria ser  
284 ajustada e que fosse considerado que a extensão total da quadra, definida na reunião, seria de duzentos  
285 e quarenta metros. A senhora Ana Letícia S.G. sugeriu adequar o limite a cento e vinte metros,  
286 correspondente ao percurso de ida e volta. Não houve considerações, por isso tal proposta foi aprovada.  
287 A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre os critérios mínimos para vias de  
288 pedestres. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do  
289 CINCATARINA. A senhora Carine M. questionou se haveria previsão obrigatória de localização das vias de  
290 pedestres ao longo das quadras, considerando a extensão máxima de duzentos e quarenta metros. A  
291 senhora Ana Letícia S.G. respondeu que não é desejável exigir essa tipologia, pois ela implica dificuldades  
292 de segurança e urbanidade quando não cuidadosamente projetada e que a proposta seria apenas  
293 disciplinar as condições mínimas quando o loteador optar por criá-la, sem torná-la obrigatória. Os  
294 membros presentes decidiram em consenso manter a dimensão mínima de seis metros. A senhora  
295 Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre a revisão dos critérios de aplicação do Direito  
296 de Preempção. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades  
297 do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que  
298 tratava sobre as áreas mínimas de lote na zona industrial. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer  
299 da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine  
300 T. abordou sobre a contribuição que tratavam sobre a revisão das áreas mínimas para lotes  
301 convencionais e lotes industriais. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de  
302 Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Explanou sobre a retificação da área do lote mínimo na Zona  
303 Especial de Interesse Social, de duzentos e quarenta metros quadrados para cento e vinte e cinco metros

304 quadrados, e registrou que, embora o município possuísse exemplos de lotes com essa metragem,  
305 experiências estaduais, como o programa Casa Catarina, utilizam parâmetros mais elevados, como cento  
306 e setenta metros quadrados, que oferecem margem para atender normas, recuos e implantação de  
307 modelos habitacionais padronizados. Destacou que, para novos projetos, a Equipe de Planejamento de  
308 Cidades do CINCATARINA trabalha com referências entre duzentos e duzentos e quarenta metros  
309 quadrados e que o mínimo adotado tenderia a ser cento e setenta metros quadrados, a partir das  
310 diretrizes estaduais. Questionou se os membros presentes gostariam de reconsiderar o parâmetro de  
311 cento e vinte e cinco metros quadrados diante dos possíveis impactos futuros. O senhor Walmir R.  
312 explicou que tanto ele quanto a senhora Luciana M. atuam diretamente na implantação do Casa Catarina  
313 e que discordam de alguns parâmetros impostos pelo programa estadual, especialmente quanto à área  
314 mínima. Argumentou que existem loteamentos consolidados com lotes de cento e vinte e cinco metros  
315 quadrados e que programas públicos deveriam dialogar com a realidade local. Destacou que o valor de  
316 cento e setenta metros quadrados resulta principalmente da necessidade de acomodar fossas e  
317 sumidouros, mas que já foram encaminhadas alternativas ao Estado demonstrando que sistemas  
318 compactos exigem menos área. Ressaltou ainda, que em Caçador usualmente se trabalha acima do  
319 mínimo de cento e vinte e cinco metros quadrados, mas que elevar o parâmetro legal poderia inviabilizar  
320 futuros empreendimentos e reduziria a capacidade de atendimento habitacional. Apontou também que,  
321 lotes maiores poderiam estimular ocupações irregulares por ampliações desordenadas, ao passo que  
322 lotes menores favoreceriam um uso mais controlado. O senhor William S. reforçou que o parâmetro de  
323 cento e vinte e cinco metros quadrados havia sido mantido justamente para não criar entraves futuros a  
324 programas habitacionais. A senhora Luciana M. acrescentou que o programa Minha Casa Minha Vida  
325 aceitou lotes de cento e trinta e três metros quadrados no município. Explicou que o Casa Catarina adota  
326 parâmetros específicos por se tratar de um modelo padronizado estadual. A senhora Carine M. levantou  
327 a questão sobre a testada mínima nas Zonas Especiais de Interesse Social, falou que a legislação federal  
328 admite testadas de até cinco metros, o que, na prática, comprometeria a ventilação, a iluminação e  
329 colocaria em risco a salubridade e dificultaria a implantação arquitetônica. Sugeriu que o município  
330 estabelecesse testada mínima específica para as Zonas Especiais de Interesse Social, independentemente  
331 da área, garantindo proporcionalidade. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que a Equipe de  
332 Planejamento de Cidades do CINCATARINA estaria propondo testada mínima de dez metros, para  
333 assegurar condições urbanísticas mínimas, como recuos, ventilação e implantação adequada da  
334 edificação. Destacou que testadas reduzidas tendem a gerar padrão de adensamento inadequado e  
335 aparência de ocupação precária, além de dificultar a acomodação de vaga de veículo e recuos  
336 obrigatórios. Perguntou aos membros presentes se havia manifestações contrárias. A senhora M. Karla G.  
337 ponderou que a combinação entre área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados e testada de  
338 dez metros geraria um lote praticamente quadrado, com profundidade por volta de doze vírgula cinco  
339 metros, o que comprometeria a implantação de recuos e dificultaria a acomodação arquitetônica. Avaliou  
340 que, para essa testada, seria mais coerente elevar a área mínima. Considerou que, testadas de sete vírgula  
341 cinco metros seriam mais proporcionais ao lote de cento e vinte e cinco metros quadrados. Defendeu  
342 que, se o mínimo fosse cento e cinquenta metros quadrados, uma testada de dez metros seria  
343 plenamente adequada. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que a proposta de testada maior visaria  
344 incentivar que os lotes ultrapassassem o mínimo absoluto, garantindo proporcionalidade. Lembrou que os  
345 recuos laterais de dois metros seriam exigidos em função das recomendações do Corpo de Bombeiros,  
346 para evitar riscos de propagação de incêndio entre edificações. Explicou que, uma testada de dez metros  
347 permitiria manter dois metros de cada lado e uma frente de seis metros para acomodação da edificação.  
348 Avaliou que elevar a área mínima para cento e trinta metros quadrados ou mais poderia ser uma



349 alternativa equilibrada. O senhor Eudes P.N. ponderou que dez metros em um lote tão curto gerariam  
350 proporções quase quadradas e que, em geral, lotes de interesse social apresentam profundidades  
351 maiores, por volta de vinte e cinco metros, para facilitar a implantação. A senhora Ana Letícia S.G.  
352 questionou se cento e trinta metros quadrados com testada de dez metros seriam mais adequados. A  
353 senhora Taise T. reforçou que o parâmetro é mínimo e que, embora o município costume aprovar lotes  
354 maiores, o mínimo serve para garantir que a ocupação preserve qualidade urbana, evitando situações  
355 observadas em loteamentos consolidados, onde lotes pequenos levaram a construções coladas e ausência  
356 de recuos. O senhor Walmir R. explicou o funcionamento dos recuos adotados no Casa Catarina,  
357 considerou fachadas, aberturas e espaço para garagem, e falou que certas proporções funcionam melhor  
358 que outras. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação referente a proposta de testada mínima de dez  
359 metros para lotes de Zona Especial de Interesse Social. Iniciou a votação pelos membros do IPPUC. A  
360 senhora Joselaine T. registrou as votações que foram: senhor Walmir R. contrário, senhora M. Karla G.  
361 contrária e os demais membros foram favoráveis a testada mínima de dez metros para lotes de Zona  
362 Especial de Interesse Social. A senhora Ana Letícia S.G. iniciou a votação com Comissão referente a mesma  
363 proposta. O senhor Leandro B. sugeriu testada intermediária, como oito ou nove metros. A senhora Ana  
364 Letícia S.G. propôs considerar nove metros. Consultou os membros do IPPUC e a senhora M. Karla G.  
365 manteve voto contrário e o senhor Walmir R. sugeriu oito metros como mínimo mais flexível, permitindo  
366 variação conforme projeto. A senhora Ana Letícia S.G. consultou os membros do IPPUC sobre objeções a  
367 oito metros e não houve considerações. A senhora Taise T. reforçou que, embora o parcelador possa optar  
368 por medidas maiores, parâmetros mínimos devem proteger o padrão urbanístico e a coletividade. A  
369 senhora M. Karla G. esclareceu que sua objeção não era aos dez metros em si, mas à combinação entre  
370 testada de dez metros e área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados. Falou que, se a área  
371 mínima fosse elevada para cento e cinquenta metros quadrados, apoiaria a testada de dez metros. A  
372 senhora Ana Letícia S.G. verificou com o senhor Walmir R. a possibilidade de ajustar a proposta para o  
373 mínimo para cento e cinquenta metros quadrados, mantendo a testada de dez metros. O senhor Walmir  
374 R. considerou viável. A senhora Ana Letícia S.G. consultou os membros da Comissão e chegou-se a um  
375 consenso, registrando-se a decisão para que em Zonas Especiais de Interesse Social a área mínima dos  
376 lotes seja de cento e cinquenta metros quadrados e testada mínima seja de dez metros. A senhora  
377 Joselaine T. abordou sobre as contribuições que tratavam sobre a revogação de artigos específicos da Lei  
378 de Uso e Ocupação do Solo quem permitem lotes residenciais em zonas industriais com metragem inferior  
379 e sobre a revisão das classes de zoneamento e parâmetros construtivos de acordo com a infraestrutura,  
380 serviços e densidades já instalados. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de  
381 Planejamento de Cidades do CINCATARINA. A senhora Carine M. questionou se a remoção do artigo  
382 sessenta e três da Lei de Uso e Ocupação do Solo implicaria que se, permanecendo o uso residencial  
383 permitido na zona industrial, a metragem mínima seria a mesma exigida para a zona (oitocentos metros  
384 quadrados). A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que sim e explicou que os parâmetros urbanísticos não  
385 devem variar conforme o uso, pois o uso é mutável enquanto a forma urbanística é permanente. Enfatizou  
386 que, em uma área industrial, a manutenção de lotes grandes ajuda a evitar conflitos futuros entre usos  
387 residenciais e industriais. O senhor Walmir R. perguntou sobre a possibilidade de desmembramento de  
388 lotes industriais. A senhora Ana Letícia S.G. respondeu que desmembramentos só são possíveis quando  
389 são respeitados os parâmetros mínimos, o que não ocorreria nesse caso. A senhora Taise T. mencionou  
390 que algumas áreas como zonas de recuperação urbana, tradicionalmente, não possuem parâmetros, e  
391 entendia que seriam absorvidas naturalmente. A senhora Ana Letícia S.G. explicou que tais áreas  
392 funcionam como sobre zoneamentos e poderiam permitir exceções. Não houve considerações por parte  
393 dos membros presentes. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre revisão

394 da classificação do sistema viários e informou que se tratava apenas de correção ortográfica. A senhora  
395 Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre a necessidade de rever os casos de atividades  
396 permissíveis, adequando à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança e o posicionamento da Comissão  
397 Técnica de Urbanismo. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de  
398 Cidades do CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição  
399 que tratava sobre a revisão dos parâmetros dos condomínios horizontais. A senhora Ana Letícia S.G.  
400 apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e não houve  
401 considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que tratava sobre o Código de Obras  
402 e Edificações. A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do  
403 CINCATARINA e não houve considerações. A senhora Joselaine T. abordou sobre a contribuição que  
404 tratava sobre a definição de quarenta metros quadrados como área mínima para unidades habitacionais.  
405 A senhora Ana Letícia S.G. apresentou o parecer da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA.  
406 O senhor Luiz H.R. discordou e argumentou que edificações menores, inclusive de trinta e seis e trinta e  
407 sete metros quadrados, funcionam adequadamente e que quitinetes de cerca de vinte e cinco metros  
408 quadrados são comuns no mercado de locação. Considerou que quarenta metros quadrados inviabilizaria  
409 empreendimentos e que a regra deveria acompanhar o consenso registrado na reunião anterior de  
410 manter apenas dimensões mínimas de cômodos e não área total da unidade. A senhora Ana Letícia S.G.  
411 explicou que a análise por cômodos seria mais burocrática e poderia gerar responsabilidade excessiva ao  
412 analista municipal, além de dificultar a padronização da avaliação. Ressaltou que a área mínima facilitaria  
413 a verificação e reduziria a subjetividade. O senhor Walmir R. ponderou que apenas exigir a metragem  
414 total não garantiria qualidade, pois projetos poderiam dedicar áreas excessivas à circulação,  
415 apresentando cômodos mal dimensionados. Defendeu que soluções criativas poderiam resultar em bons  
416 projetos com vinte e cinco a trinta e seis metros quadrados, desde que cumpridos requisitos mínimos  
417 para cada ambiente. Falou que impor quarenta metros quadrados impediria tipologias mais compactas  
418 que atenderiam públicos específicos, como estudantes ou casais sem filhos. A senhora Ana Letícia S.G.  
419 reforçou que a responsabilidade pela qualidade do projeto cabe ao profissional, mas que áreas reduzidas  
420 tenderiam a gerar tipologias inadequadas e desconfortáveis, prejudicando o bem-estar e o uso cotidiano.  
421 Argumentou que a norma técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT deveria ser  
422 observada, assim como seria exigido para as demais disciplinas técnicas, e reiterou que quarenta metros  
423 quadrados constituiria o mínimo recomendado. A senhora M. Karla G. discordou da fixação em quarenta  
424 metros quadrados e afirmou que a qualidade do projeto não estaria diretamente vinculada à metragem  
425 da unidade, mas sim ao dimensionamento adequado dos ambientes internos. Destacou sua experiência  
426 como analista e que observou boa e má qualidade em unidades tanto maiores quanto menores que  
427 quarenta metros quadrados. Falou que definir dimensões mínimas de ambientes atenderia melhor ao  
428 objetivo do que estabelecer a área total da unidade. A senhora Ana Letícia S.G. esclareceu que a intenção  
429 seria fixar os quarenta metros quadrados e remeter os demais parâmetros à Norma Brasileira número  
430 quinze mil, quinhentos e setenta e cinco, o que permitiria acompanhar eventuais atualizações da norma  
431 sem necessidade de alterar a lei municipal. Explicou que, caso o projeto não atendesse à norma técnica,  
432 o município teria respaldo para negar sua aprovação. A senhora M. Karla G. lembrou que a “moradia  
433 econômica” adota trinta e seis metros quadrados como metragem mínima, em alguns casos. A senhora  
434 Ana Letícia S.G. concluiu que, parecia haver consenso para não fixar a dimensão mínima de quarenta  
435 metros quadrados no Prognóstico e então consultou formalmente se havia alguém favorável em manter  
436 a dimensão de quarenta metros quadrados como área mínima. Nenhum membro presente se manifestou  
437 favoravelmente e registrou-se voto unânime pela retirada da dimensão mínima de quarenta metros  
438 quadrados do Prognóstico. A senhora Ana Letícia S.G. sugeriu a suspensão dos trabalhos, pois considerou

439 o adiantado da hora e o fato de a reunião ter avançado até a página quatorze de um total de trinta e  
440 quatro páginas. A senhora Taise T., Presidente da Comissão, concordou e indicou a necessidade de  
441 consultar previamente a agenda para definir nova data. Não houve mais considerações e a Presidente da  
442 Comissão, a senhora Taise T., declarou encerrada a reunião técnica às dezessete horas e vinte e seis  
443 minutos do mesmo dia.

**Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:**

1. Agendar nova data para a reunião técnica.

**Próximos passos da Comissão para Revisão do Plano Diretor do Município:**

1. Comparecer à reunião técnica, a ser agendada.

**Próximos passos do Instituto de Planejamento e Pesquisa de Caçador - IPPUC:**

1. Comparecer à reunião técnica, a ser agendada.