



# CINCATARINA

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*



@cincatarina



/cincatarina



[www.cincatarina.sc.gov.br](http://www.cincatarina.sc.gov.br)



[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nova Veneza - SC

# Planejamento de Cidades

**Ana Leticia S. Gonçalves**  
Assessora de Supervisão  
CAU A 272796-0

**Camila Martins Botelho**  
Analista Técnica - IV  
CREA-SC 187477-9

**Celso A. P. Madrid Filho**  
Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

**Gesiane Heusser Lermen**  
Analista Técnica - IV  
CAU A 149454-6

**Guilherme Müller**  
Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

**Gustavo Fernandes**  
Coordenador de Atuação  
Governamental  
CAU A 268996-0

**Joselaine Tesk**  
Coordenadora de Atuação  
Governamental  
CAU A 193627-1

**Lucca Dias da Silva**  
Coordenador de Atuação  
Governamental

**Luis Felipe B. Kronbauer**  
Assessor Geral de Direção  
OAB-SC 46.772

**Luiz Gustavo Pavelski**  
Gerente de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 104797-2

**Maurício de Jesus**  
Analista Técnico - IV  
CREA-SC 147737-1

**Matheus Bianchin**  
Analista Técnico - II  
CAU A 286365-0

**Paulo Germano Zeferino  
Borges**  
Analista Técnico - IV  
OAB-SC 58.615

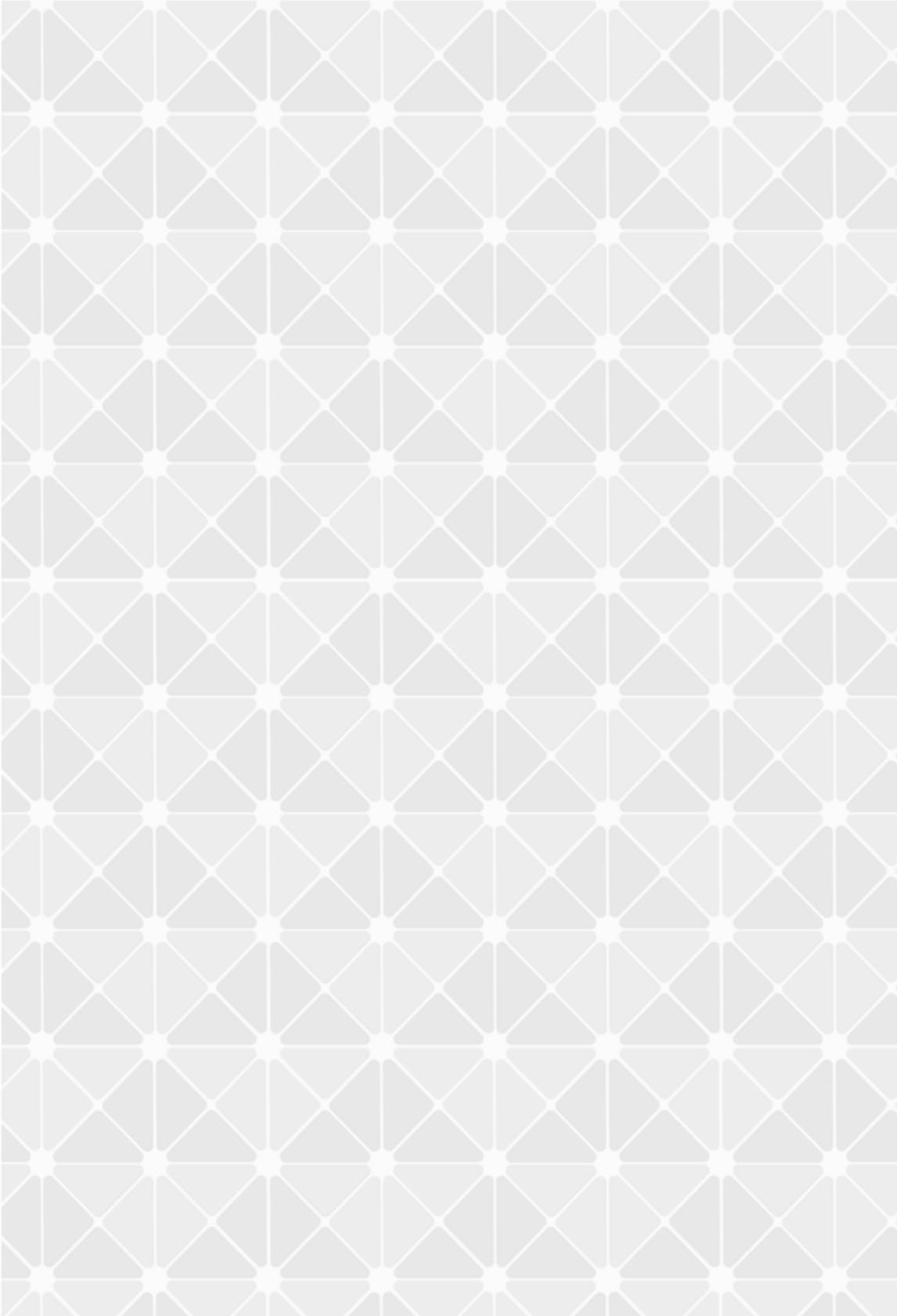
**Raphaela Menezes**  
Supervisora de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 138824-3

**Raquel Gomes de Almeida**  
Supervisora de Atuação  
Governamental  
CREA-SC 118868-3

**Reginaldo Lemos**  
Analista Técnico - IV  
CREA-SC 156563-3

**Stella Stefanie Silveira**  
Supervisora de Atuação Governamental  
CAU A 190893-6

**Tainara Aparecida Xavier**  
Coordenadora de Atuação  
Governamental  
CAU A 288282-5



# Problemática

Apresentada pela Comissão

- O Município possui **baixa oferta de imóveis** no mercado, e os disponíveis possuem **valores inacessíveis**, sendo geralmente superiores a R\$ 300.000,00;
- A população **jovem adulta** residente da Cidade está **migrando** para municípios circunvizinhos.

# Problemática

Apresentada pela Comissão

- Manter a medida mínima de 5,00 metros para testada de geminadas não auxiliará na diminuição do déficit de moradias, devido ao seguinte cálculo:

Custo Terreno Unidade = Custo Terreno Total/2

Custo Terreno Unidade = R\$ 180.000,00/2

Custo Terreno Unidade = R\$ 90.000,00

Custo Edificação = M<sup>2</sup> edificação X CUB

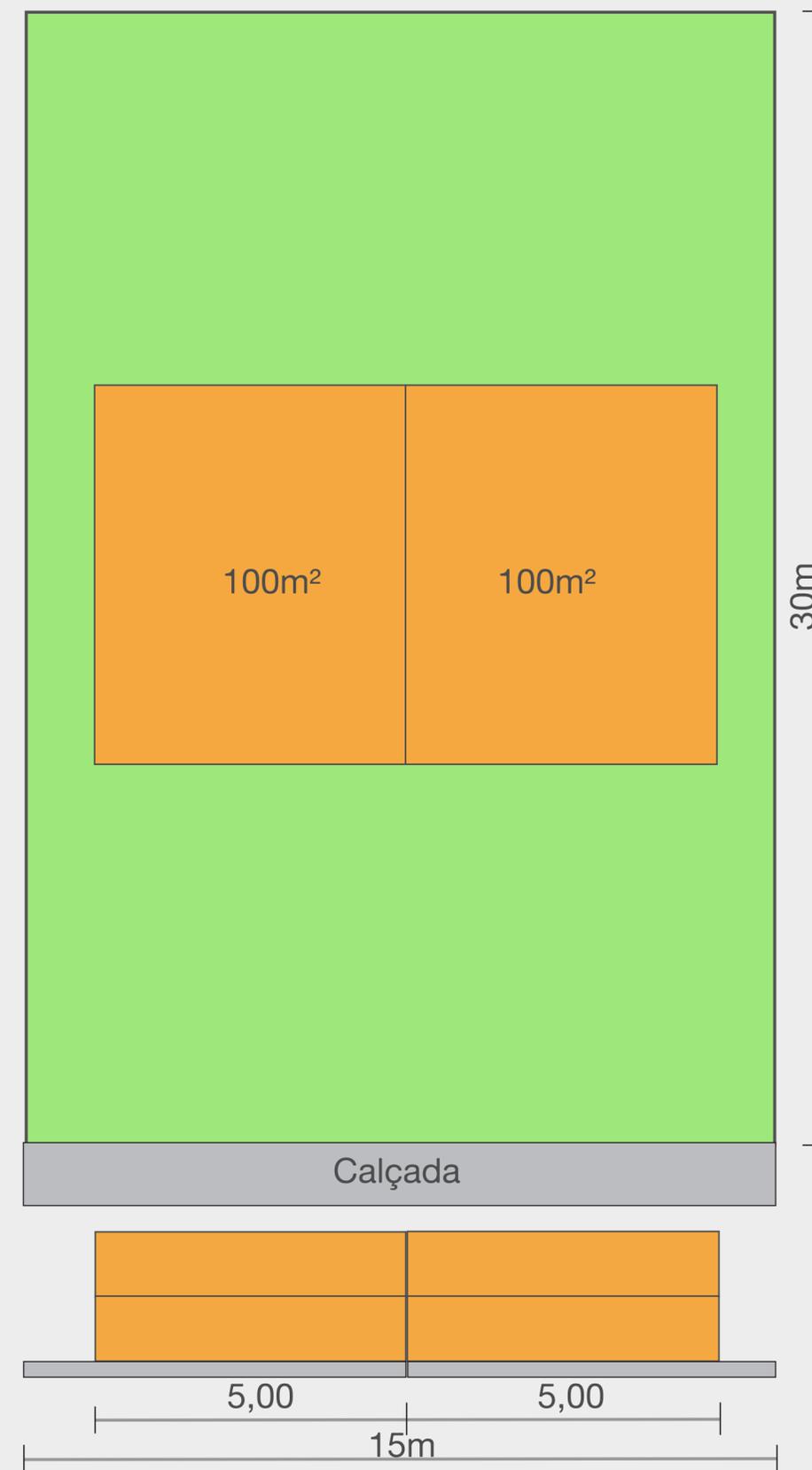
Custo Edificação = 100 m<sup>2</sup> x R\$ 2.750,00

Custo Edificação = R\$ 275.000,00

Custo Unidade = Custo Edif. + Custo Ter. Unid.

Custo Unidade = R\$ 275.000,00 + R\$ 90.000,00

Custo Unidade = R\$ 365.000,00



# Solução

Apresentada pela Comissão

- A solução para a baixa oferta de imóveis e para a migração da população, seria a construção de geminadas, com testada de 3,50 metros, devido ao seguinte cálculo:

Custo Terreno Unidade = Custo Terreno Total/3

Custo Terreno Unidade = R\$ 180.000,00/3

Custo Terreno Unidade = R\$ 60.000,00

Custo Edificação = M<sup>2</sup> edificação X CUB

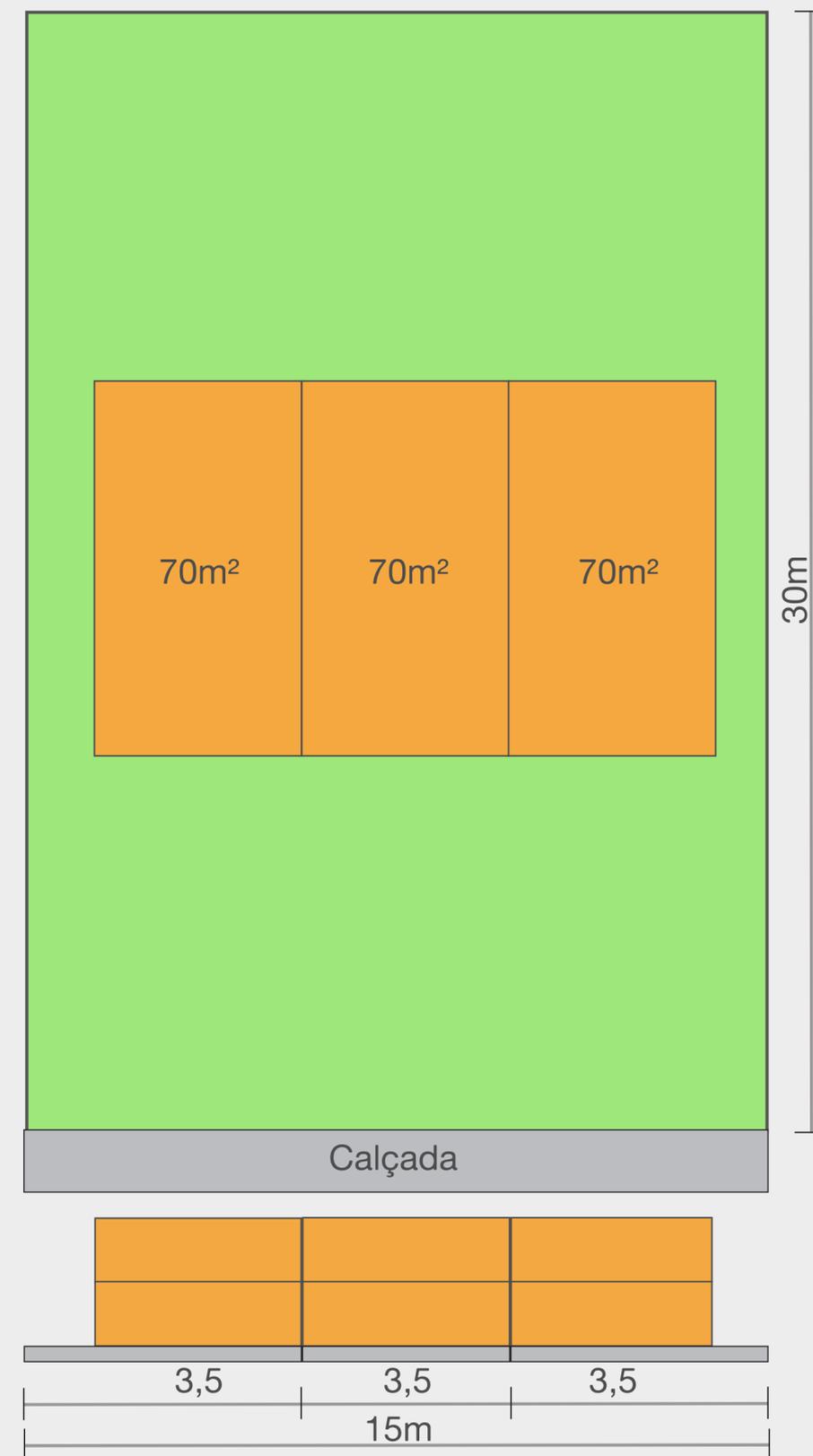
Custo Edificação = 70 m<sup>2</sup> x R\$ 2.750,00

Custo Edificação = R\$ 192.500,00

Custo Unidade = Custo Edif. + Custo Ter. Unid.

Custo Unidade = R\$ 192.500,00 + R\$ 60.000,00

Custo Unidade = R\$ 252.500,00





**JUSTIFICATIVA  
EQUIPE TÉCNICA DO  
CINCATARINA**

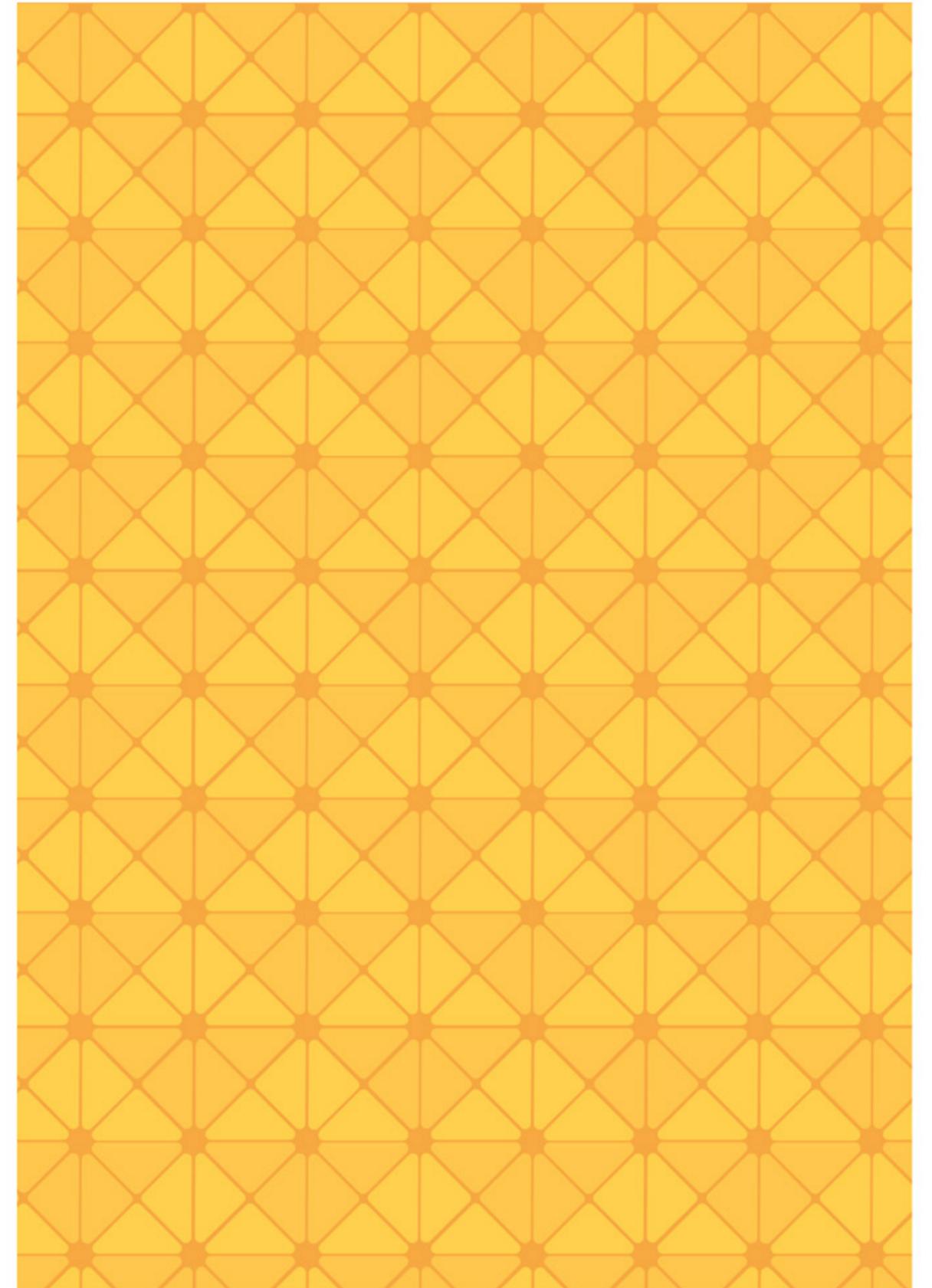


# Dados Populacionais

---

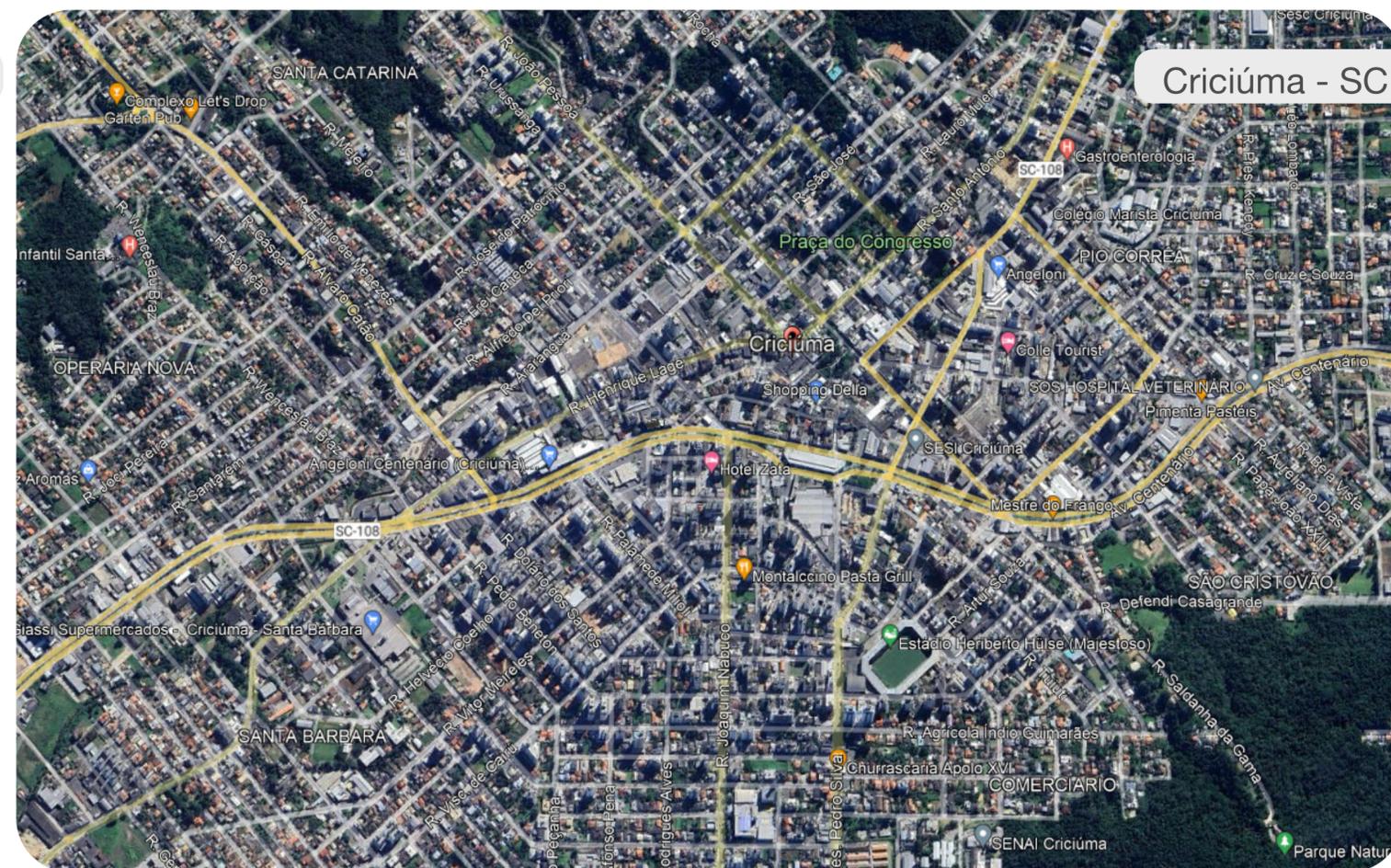
Segundo os dados do IBGE, a população que migrou de Nova Veneza entre 2010 e 2022 foi de **621** pessoas;

Enquanto isso, a população que migrou para Criciúma, no mesmo período foi de **3.661** pessoas;



# Dados Populacionais

Considerando o polo universitário, a diversificação econômica e o porte de um município como Criciúma, não é possível afirmar, de forma reducionista, que o motivo da migração da população jovem de Nova Veneza se dá pelo preço e oferta de unidades habitacionais, **sem considerar a atratividade do Município** como um todo.



# Mercado Imobiliário

Em pesquisa sobre o mercado imobiliário de **Criciúma**, verificou-se que:

Terrenos de **450 m<sup>2</sup>** custam em média **R\$ 235,000.00** - chegando a R\$ 450,000.000.

Edificações geminadas de **74 m<sup>2</sup>** (aproximadamente 4,5 metros de frente) custam em média **R\$ 280,000.00**.



**Casa / Sobrado para Venda em Criciúma/SC - Rio Maina - 2 Quartos** **R\$270.000**

Está localizado em Rio Maina, Criciúma, Estado de Santa Catarina

Casa de 2 pisos Alvenaria, modelo **Geminada**, Mobiliada, localizado no rio maina em **Criciúma** 02 quartos, 02 banheiros, sala, cozinha área de...

2 quartos 2 banheiros 72 m<sup>2</sup> Garagem

Há Mais de 30 dias  
CHAVESNAMA.COM.BR

[Ver imóvel](#)



Endereço não disponível  
Mina do Mato, Criciúma

**R\$ 230.000**

Terreno para venda em criciúma. mina do mato

450m<sup>2</sup>

[CONTATAR](#)



**Destacado**

**Casa geminada com 3 dormitórios e 1 banheiro à venda, 73,54 m<sup>2</sup> por R\$ 279.000,00 - Recanto Verde - C** **R\$279.000**

Recanto Verde, Criciúma, Estado de Santa Catarina

Casa **Geminada**, nº 65, Quadra G. 3 dormitórios e 1 banheiro Varanda Cozinha Área de serviço Semimobiliado Analisamos propostas Valor referente...

3 quartos 1 banheiros 74 m<sup>2</sup>

Há 2 dias  
IMOVELWEB

[Ver imóvel](#)

## Terreno à venda, 450M2

Criciúma - SC — Código: TE0076

**Venda: R\$ 268.000**

# Mercado Imobiliário

Em pesquisa sobre o mercado imobiliário de **Nova Veneza**, verificou que: Edificação geminada de **70 m<sup>2</sup>** (mais de 6,00 metros de frente), em terreno de **184 m<sup>2</sup>**, custa **R\$ 230.000,00**.



**Casa de alvenaria geminada**  
CASA REF: 1443 Nova Veneza - SC

Rua Pedro Ronsani, São Bento Baixo, Nova Veneza • 70m<sup>2</sup> de área privativa • 2 Dormitórios • Banheiro • Sala • Cozinha • Lavanderia Interna • Espaço lateral para

**R\$ 230.000,00** Venda

[MAIS DETALHES >](#)

# Mercado Imobiliário

De acordo com Hori (1977), Smolka (1991) e Ribeiro e Cardoso (1992), o preço de um terreno é influenciado por fatores:

- **Físicos:** dimensões, proximidade do centro urbano e se é servido por infraestrutura urbana, e;
- **Socioeconômicos:** condições construtivas e oferta de outros terrenos.

Em casos excepcionais, o preço é determinado principalmente pela sua lucratividade em potencial e pelas condições da concorrência do mercado imobiliário. Ou seja, não é determinado pelo proprietário do terreno, nomeado como *price taker* – que pode ser traduzido livremente como “tomador de preço”, ou aquele que aceita o preço.

# Mercado Imobiliário

Segundo o que afirma a literatura da incorporação imobiliária, um investimento imobiliário é calculado de trás para frente, ou seja:

- Primeiro calcula-se o **valor médio da tipologia construída**, baseada nas condições do mercado no momento;
- Depois retira-se o **custo da obra e a margem de lucro** desejada, e;
- Por fim, o que resta é o valor do terreno.

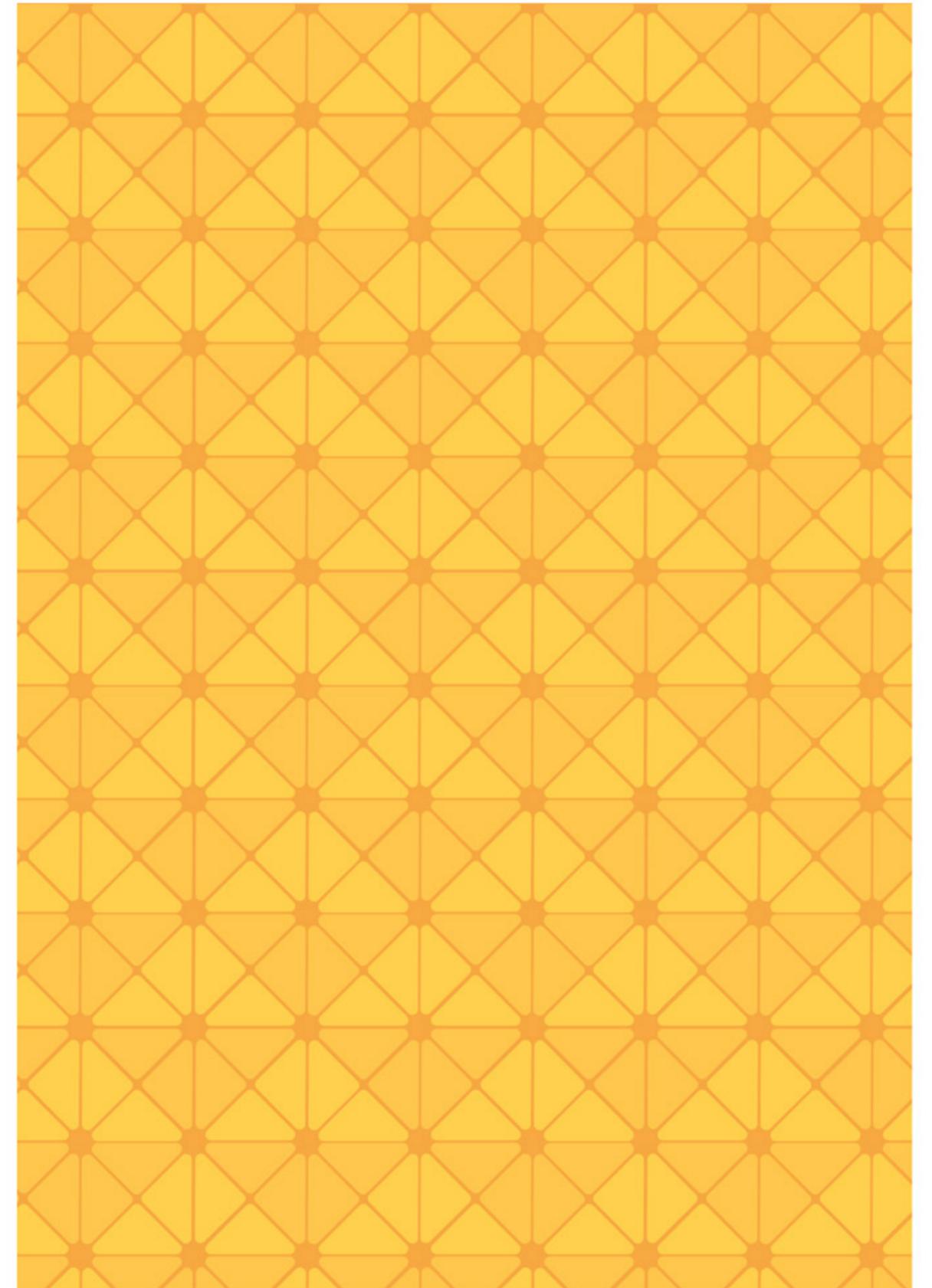
# Mercado Imobiliário

Portanto, se há uma deficiência no mercado imobiliário, esse problema não é causado pela tipologia habitacional prevista nas leis urbanísticas e edilícias, mas sim pelas próprias condições do mercado, como: **oferta de terrenos e outros empreendimentos imobiliários, preço da mão de obra e de materiais construtivos, capacidade de financiamento da população e a expectativa de lucro do empreendedor.**

# Embasamento

---

Como embasamento sobre o **posicionamento contrário** da equipe técnica do CINCATARINA para **largura frontal mínima de 3,50 metros** por unidade habitacional, foram utilizados o Diagnóstico da Realidade Municipal e o Prognóstico, ambos aprovados pela Comissão de Revisão do Plano Diretor – nomeada pelo Decreto GP Nº 032, de 10 de junho de 2021 - bem como, pesquisa sobre edificações geminadas e normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



# Embasamento - Diagnóstico Técnico

No eixo Patrimônio Histórico e Cultural, constatou-se que a Cidade possui edificações históricas e tem **interesse em incentivar a construção com o estilo típico italiano**, podendo esse ser representado, por exemplo através de janelas nas fachadas e telhados com inclinações;

Assim, a largura frontal mínima de 3,50 metros por unidade habitacional prejudicaria esse anseio, e conseqüentemente poderá afetar o apelo turístico do Município.



• Casario Antigo - Nova Veneza - SC



• Museu do Imigrante - Nova Veneza - SC

# Embasamento - Diagnóstico Técnico

Nota-se que as edificações geminadas **não são uma tendência construtiva** em Nova Veneza, fator que se estimulado poderá contribuir para a descaracterização da imagem da cidade.



• Nova Veneza - SC



• São Paulo - SP



• Canelinha - SC

# Embasamento - Diagnóstico Técnico



• Iara Condomínio Residencial - Nova Veneza - SC



• Loteamento Zio Hugo Ghislandi - Nova Veneza - SC

# Embasamento - Diagnóstico Comunitário

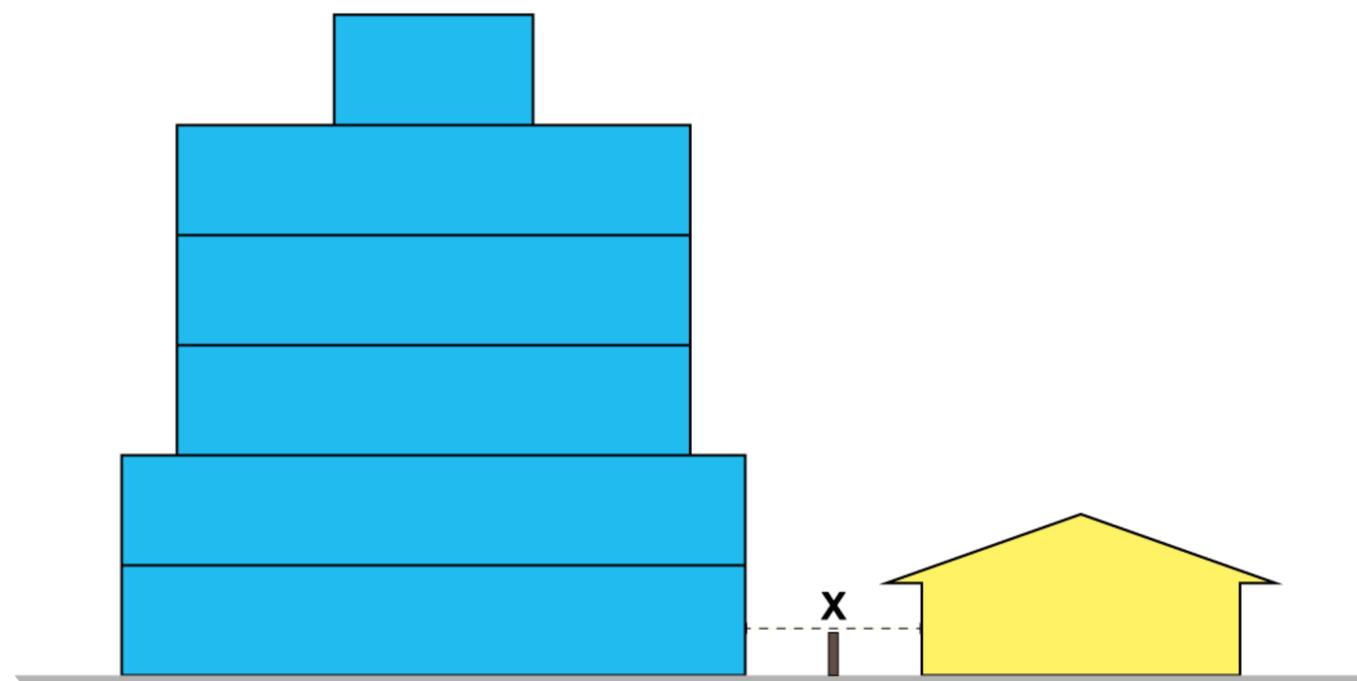
Por meio do questionário técnico, os membros da Comissão demonstraram o desejo por uma cidade que ofereça qualidade de vida, com melhores condições de ventilação e insolação.



Porcentagens  
de contribuição = 67%  
no item 1

# Embasamento - Diagnóstico Comunitário

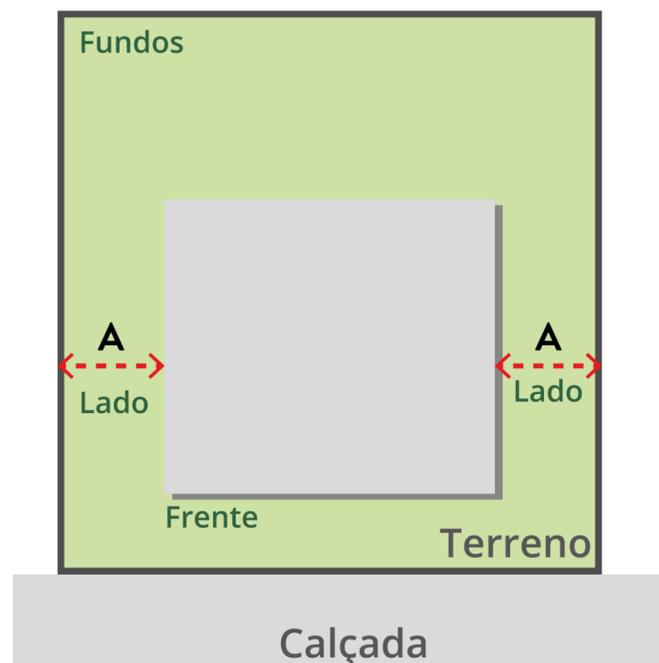
No que se refere a distância ideal das edificações, os participantes optaram por medidas em que se tenha iluminação e ventilação suficiente ao bem-estar dos usuários.



- **42,86%** dos membros da Comissão apontaram como medida ideal 3 metros;
- **46%** da população apontaram como medida ideal 5 metros.

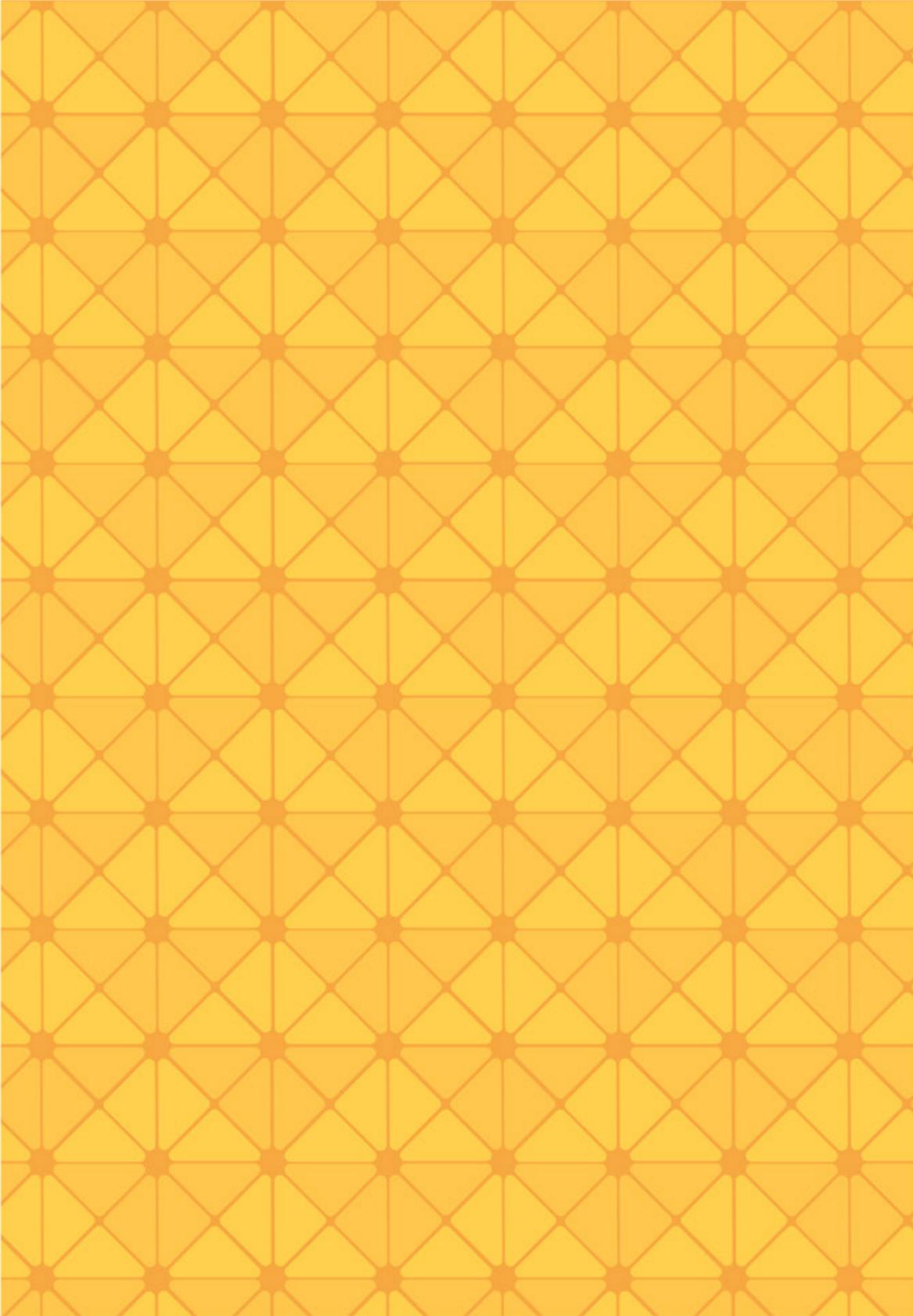
# Embasamento - Diagnóstico Comunitário

Relacionado aos recuos laterais das edificação, apontaram a medida ideal de **1,50 metros**, sendo isso aceito por **66,67%** dos membros da Comissão e **37%** dos participantes das reuniões comunitárias;



Referente a construção de paredes cegas nas divisas (laterais e de fundo), essa tipologia foi considerada **intolerável por 55%** dos participantes.





# Embasamento - Diagnóstico

■ Todo esse levantamento, que pode ser encontrado na íntegra, no documento **“Diagnóstico da Realidade Municipal”**, mostra que a população veneziana **deseja edificações confortáveis, com aberturas para ventilação e insolação adequadas**, de modo que não se produzam ambientes insalubres.

# Embasamento - Análise Técnica

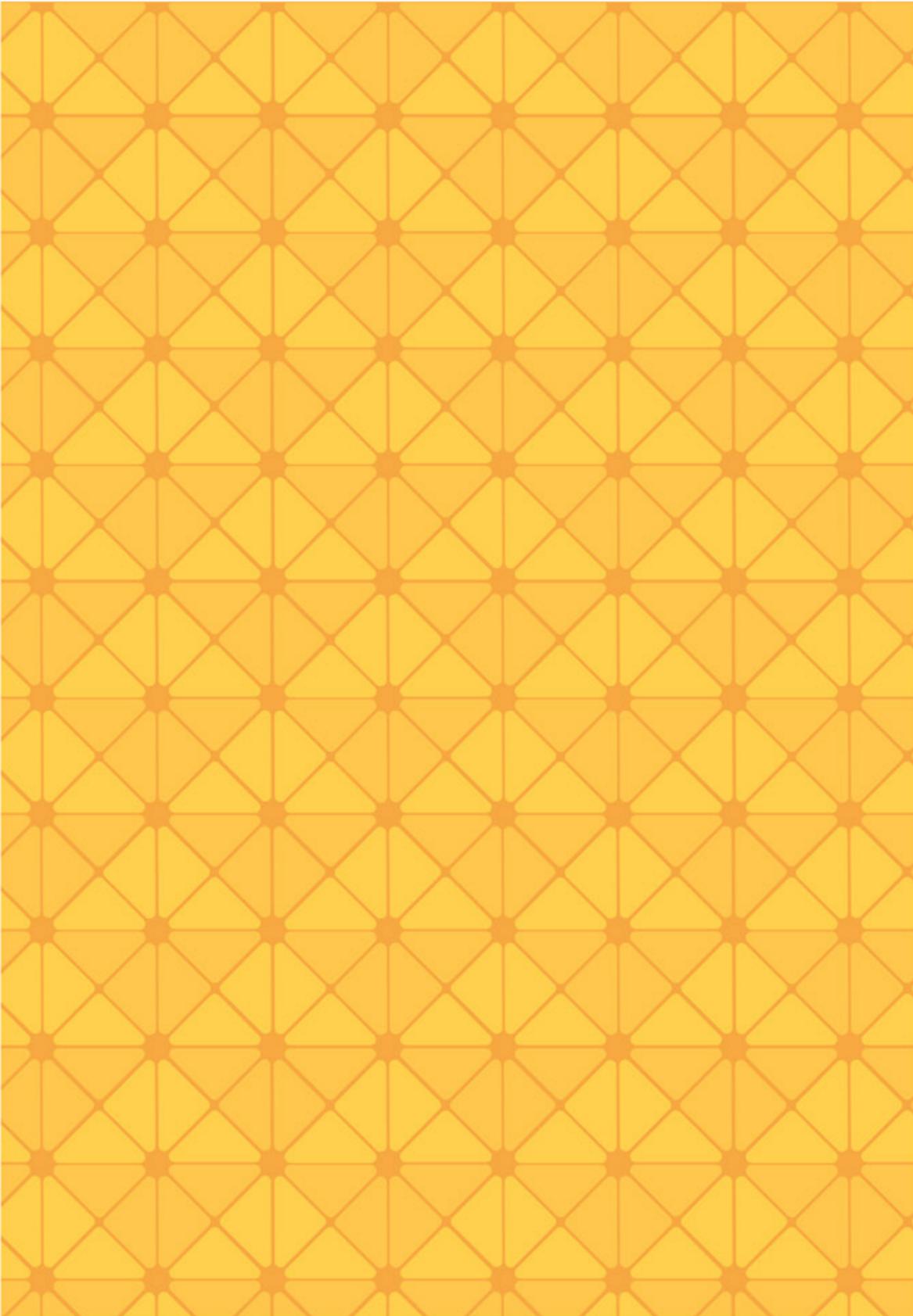
Caso seja de interesse socioeconômico a construção de edificações geminadas, é necessário que sua **largura frontal**, apresente **medidas mínimas** para que seja disposta de portas e janelas que contribuam para o **conforto térmico** desses ambientes, e não edificações que possuem apenas um tipo de abertura em suas extremidades.



Térreo

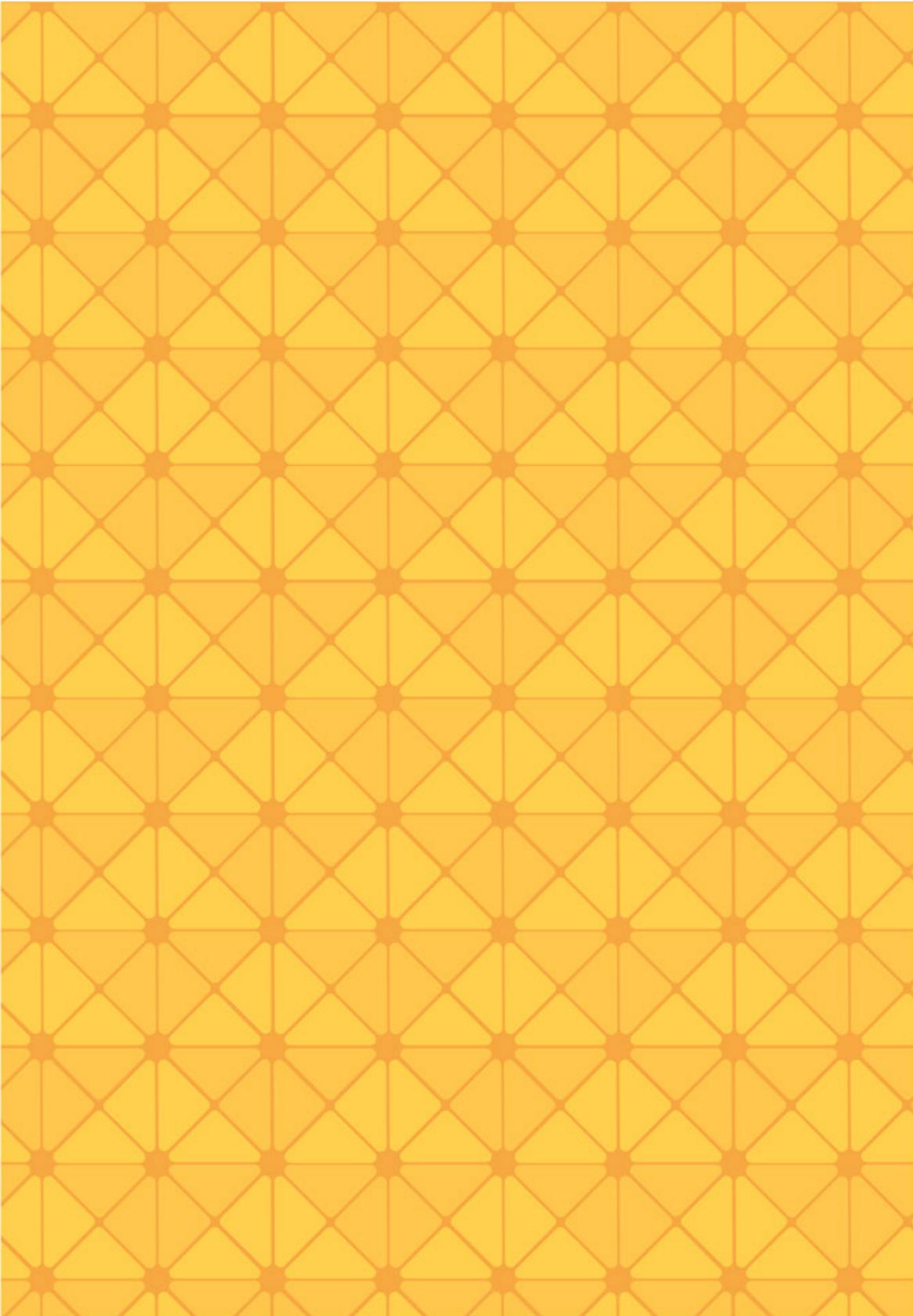


1º Andar



# Embasamento - Análise Técnica

- Edificações geminadas são dispostas em **lotes com fracionamento**;
- **Implicará** no posicionamento dos ambientes com a melhor **orientação solar**;
- Contarão com espaço reduzido de terreno livre ou até mesmo sem essa condição, **prejudicando a ergonomia dos ambientes e comprometendo a qualidade de vida dos moradores**;
- Quando há a **redução de 5,00 metros para 3,50 metros** da dimensão mínima para a largura frontal, essa situação se concretiza.



# Embasamento - Análise Técnica

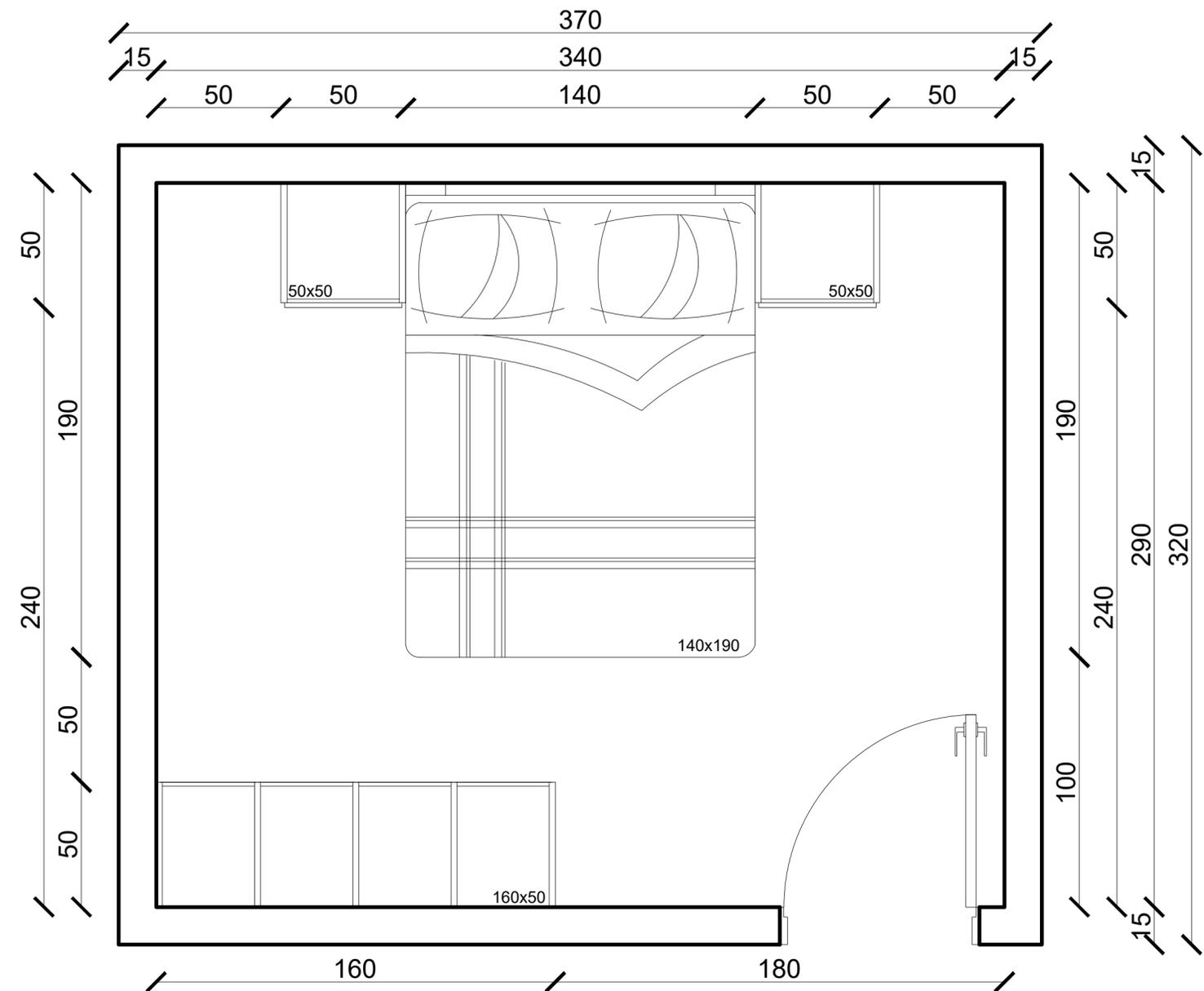
Moreira (2018) destaca que a **especulação imobiliária, estimula a produção de edificações geminadas menores e com o conforto reduzido**, e que a permissão indiscriminada destas construções no Município, sem regras urbanísticas bem elaboradas e planejadas poderão contribuir para a **desconfiguração da paisagem urbana**.

# Embasamento - Prognóstico

Para residências geminadas, prever no **mínimo 5,00 metros de fachada frontal para cada unidade habitacional**, determinada por duas questões previstas nas NBRs.

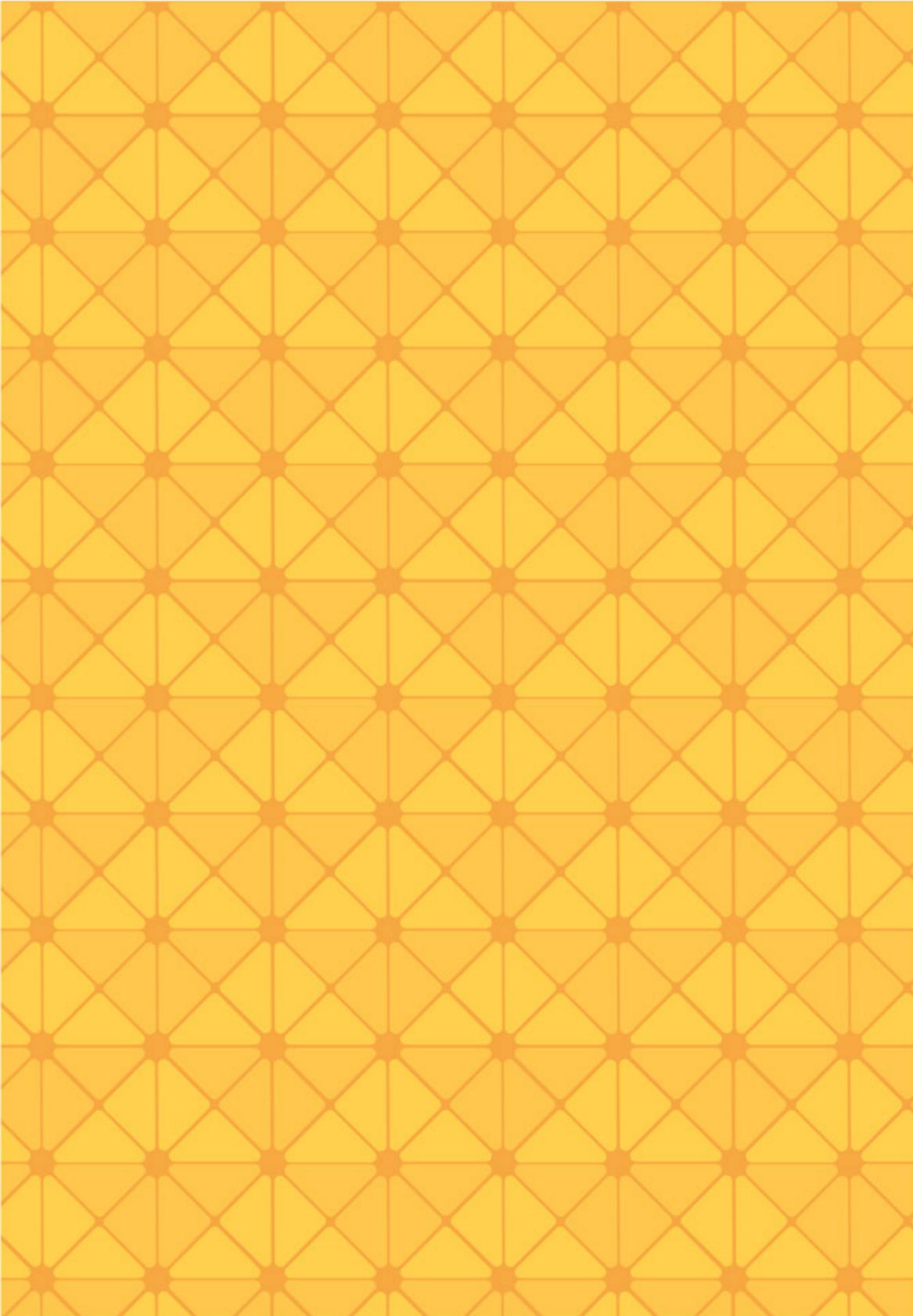
■ Primeira situação, a NBR 15575-1, menciona, por exemplo, que um dormitório casal deve ter uma **área mínima de 10,00 m<sup>2</sup>**, com mobiliário e dimensões mínimas. Portanto, a dimensão de **3,50 metros está em desacordo com a orientação da NBR;**

# Embasamento - Prognóstico



DORMITÓRIO CASAL - (Dormitório Principal)  
a=10,00m<sup>2</sup>

Fonte: Elaborado pelo autor, baseado em ABNT (2013).



# Embasamento - Prognóstico

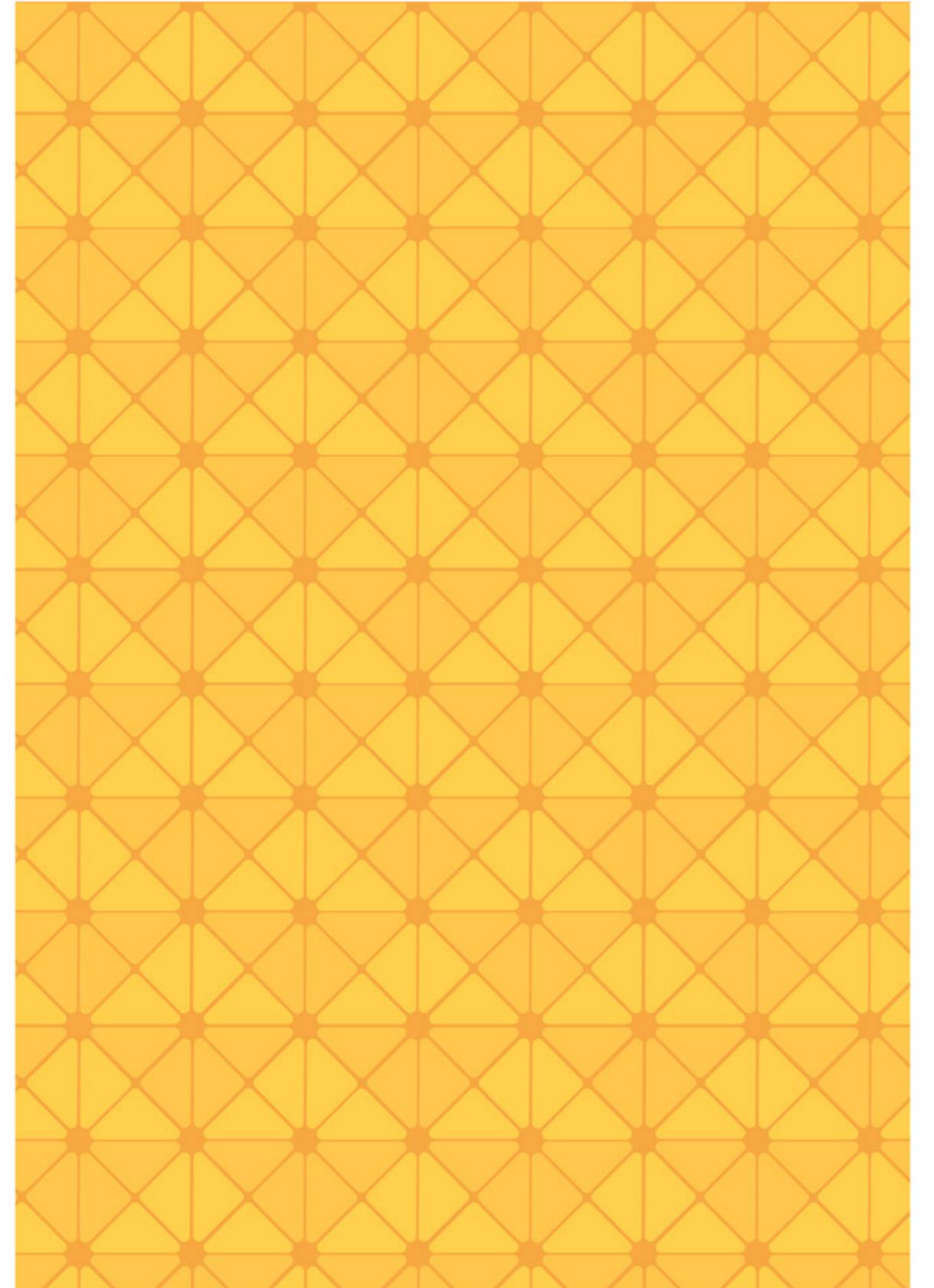
Segunda situação, justamente por estarem **unidas**, é necessário que tenham no **mínimo, 5,00 metros de largura**, para que comporte aberturas que contribuam para o **conforto térmico**, pois Nova Veneza situa-se na **zona bioclimática 2**, necessitando de aberturas médias para que se permita sol durante o **inverno para aquecimento solar** da edificação e no **verão** para que permita a **ventilação cruzada (NBR 15220-3)**.

# Conclusões

- É importante mencionarmos que há a necessidade de **se dispor desse tipo de edificação no Código de Edificações**, já que é uma tipologia construtiva no Brasil, e que possui suas vantagens, a exemplo do barateamento para aquisição se comparado com uma edificação unifamiliar.
- É necessário que se **tenham regramentos, especialmente em questão de conforto, tanto térmico quanto do tamanho dos ambientes**, já que serão edificações unidas, sendo automaticamente prejudicada sua orientação solar e muitas vezes não tendo mais como opção ampliação dessa edificação.

# Conclusões

- Como visto no **Diagnóstico**, a população respondente dos questionários **não deseja** que a Cidade disponha de um número crescente destas edificações, porque irá **desconfigurar a imagem da Cidade**, especialmente por se tratar de um Município com **apelo turístico**.



# Conclusões

- Inicialmente essa tipologia até pode ser mais econômica, mas caso **não sejam confortáveis e de qualidade**, não será atrativa ao ponto de manter a população jovem, que constitui a maioria do Município conforme o Diagnóstico, a permanecer nessas edificações, tornando-as **rotativas** e até mesmo **ociosas**.
- O **Plano Diretor** não visa a produção em massa de habitação com falta de qualidade arquitetônica e urbanística, mas sim uma Cidade com características próprias e com edificações atrativas aos seus habitantes, levando em consideração a sua economia, mas jamais esquecendo da sua funcionalidade e conforto.

# Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 15220-3: Desempenho Térmico de Edificações. 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 15575-1: Desempenho de Edificações Habitacionais. 2013.

CONSÓRCIO INTERFERDERATIVO SANTA CATARINA – CINCATARINA. Revisão do Plano Diretor – Nova Veneza /SC. Diagnóstico da Realidade Municipal. Junho, 2022.

CONSÓRCIO INTERFERDERATIVO SANTA CATARINA – CINCATARINA. Revisão do Plano Diretor – Nova Veneza /SC. Prognóstico. Outubro, 2022.

HORI, Jorge. Efeitos econômicos da implantação do Solo Criado. In: CJ ARQUITETURA, Revista de Arquitetura, planejamento e construção, no 16. São Paulo: FC Editora, 1977.

MOREIRA, Priscila Santos. O impacto das residências geminadas na paisagem urbana do município de Telêmaco Borba. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) - Departamento Acadêmico de Educação a Distância, Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Rio de Janeiro, 2018.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto. O solo criado como instrumento de Reforma Urbana: uma avaliação do seu impacto na dinâmica urbana. Ensaios FEE, v. 13, n. 1, p. 370-381, 1992. ISSN 1980-2668. Disponível em: <<https://revistas.dee.spgg.rs.gov.br/index.php/ensaios/article/view/1475>>. Acesso em: 07 out. 2021.

SMOLKA, Martim. O Solo Criado: Notas para a fundamentação de questões em debate. Rio de Janeiro, Revista de Administração Municipal, n. 201, out./dez. 1991.



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR