RESOLUÇÃO Nº. 02, de 28 de abril de 2026.

Dispõe sobre a aprovação do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS do Plano Urbanístico Local - Matrícula 40.432 - Caçador/SC.

O CONSELHO GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAÇADOR/SC – CGFMHIS, em cumprimento à Lei Municipal nº. 2.534/2008 e respectivas alterações,

CONSIDERANDO a reunião ordinária do CGFMHIS realizada no dia 28 de abril de 2026, conforme Ata nº. 122,

RESOLVE:

Art. 1º Aprovar o Plano Urbanístico Local para delimitação e criação de Área de Especial Interesse Social - AEIS, conforme previsto nas Leis nº 168/2010 e nº 169/2010, no terreno de matrícula nº 40.432, o qual será desmembrado para atender demanda de habitação de interesse social específica do Programa Casa Catarina, conforme anexo.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor a partir da data de sua publicação, com efeitos a contar de 28 de abril de 2026.

Registre-se e Publique-se.

Caçador, 28 de abril de 2026.

Luciana Marques - PRESIDENTE DO CGFMHIS.

Assinado por 1 pessoa: LUCIANA MARQUES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cacador.1doc.com.br/verificacao/2553-3AEE-858C-CD09 e informe o código 2553-3AEE-858C-CD09

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 2553-3AEE-858C-CD09

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

LUCIANA MARQUES (CPF 048.XXX.XXX-29) em 30/04/2026 16:58:44 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://cacador.1doc.com.br/verificacao/2553-3AEE-858C-CD09

PLANO URBANÍSTICO LOCAL - MATRÍCULA 40.432 – CAÇADOR SC

O Plano Urbanístico Local para delimitação e criação de AEIS na matrícula 40.432 a ser desmembrada, tem como objetivo ordenar o espaço delimitado para atender uma parcela da população vulnerável da localidade do município de Caçador-SC, garantindo melhoria de vida, em cumprimento à lei nº. 169/2010, em adequação ao Programa Casa Catarina.

Descrição da gleba:

Matrícula do imóvel: 40.432

Área: 1.143,00m²

Proprietário: Município de Caçador-SC

Localização: rua João Angeli esquina com a rua João D'Agostini

Bairro: Martello

Figura 1 – Localização do terreno a ser desmembrado

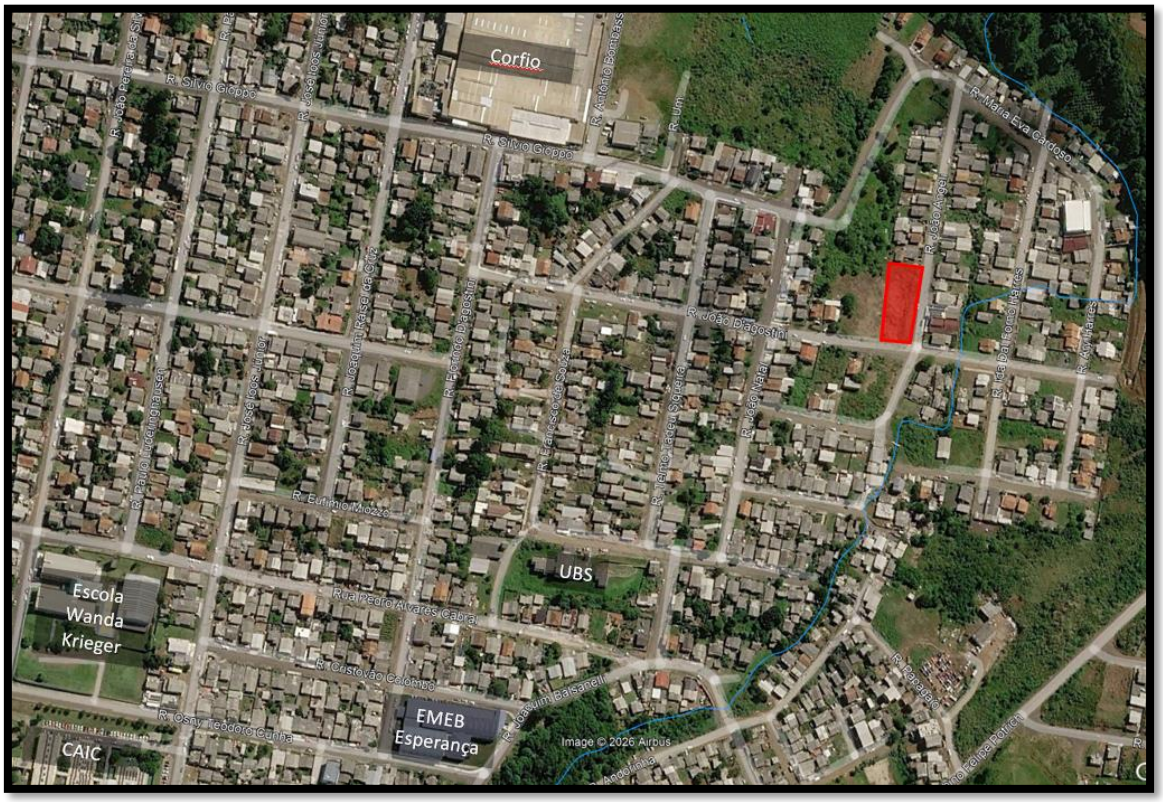


O destaque em vermelho se refere à localização da gleba a ser desmembrada. Fonte: Google Earth 2026 (imagens de 17/02/2026). Adaptado por Taise Teodozio (2026).

A matrícula n. 40.432, será desmembrada em 6 lotes, considerando atender o programa do governo Estadual, Casa Catarina lei estadual n. 19.156/2024. O terreno (figura 1), sem benfeitorias, é composto por uma área total de 1.143,00 m², localizado na rua João Angeli esquina com a rua João D'Agostini, bairro Martello no município de Caçador SC.

O terreno, destaque em vermelho na Figura 2, está localizado à 300,00m de distância do Posto de Saúde do Caic, à 430,00m da EMEB Esperança, à 600,00m da EEB Wanda Krieger Gomes, à 650,00m da EMEB Hilda Granemann de Souza.

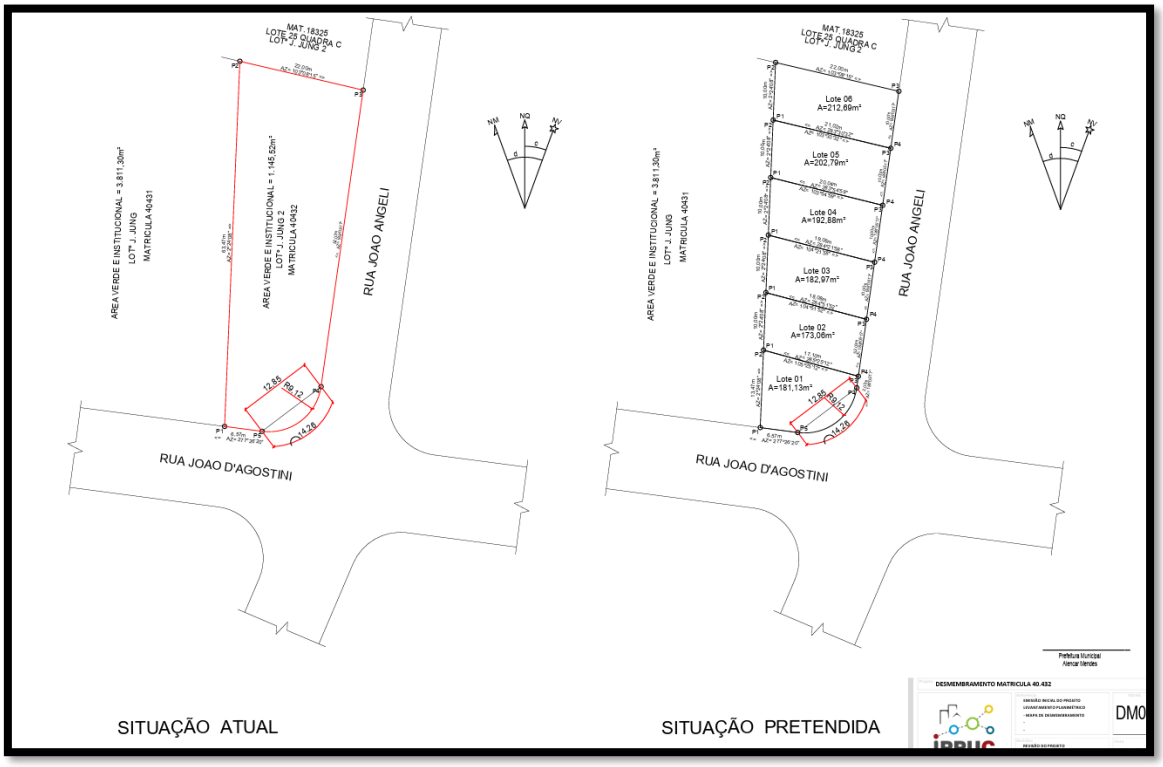
Figura 2 – Localização do terreno e pontos de referência



O destaque em vermelho se refere à localização do terreno a ser desmembrado em relação aos principais pontos de referência. Fonte: Google Earth 2026 (imagens de 17/02/2026). Adaptado por Taise Teodozio (2026).

O desmembramento (figura 3) vai gerar 6 lotes para fins habitacionais com área entre 173,06m² e 212,69m², em conformidade ao art. 15, parágrafo I da lei 169/2010.

Figura 3 – Projeto de desmembramento da matrícula 40.432



Planta baixa do projeto de desmembramento. Fonte: memorando 25.095/2025. Adaptado por Taise Teodozio (2026).

O projeto de desmembramento proposto (figura 3) buscou otimizar o aproveitamento da área disponível, de modo a formar o maior número de lotes residenciais que pudesse atender um número maior de famílias.

De acordo com o departamento de Habitação, os lotes residenciais deste desmembramento objetivam atender uma parcela da população vulnerável e em áreas de risco do município, considerando ainda, participar dos programas de habitação do governo Federal (Minha Casa Minha Vida – MCMV), do Estado (Casa Catarina) e do município.

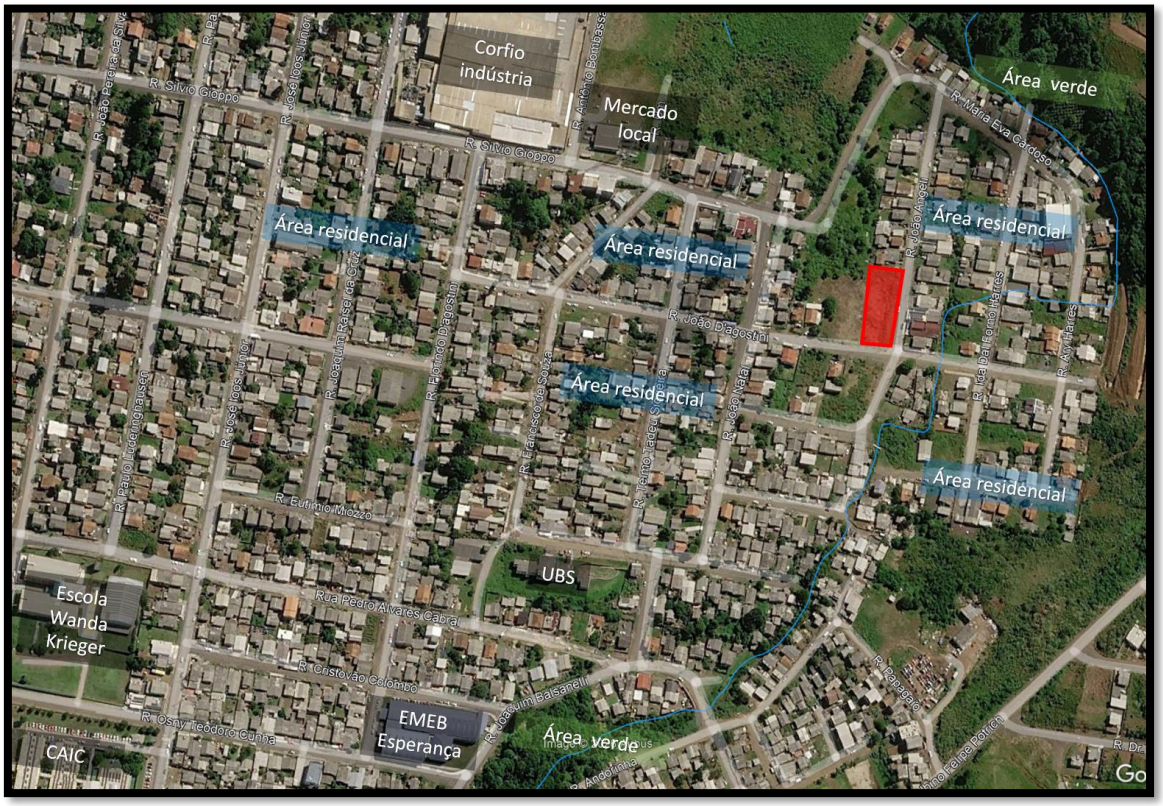
A vulnerabilidade está presente em algumas habitações em nosso município. Além da vulnerabilidade econômico-social, estas famílias, estão expostas aos riscos hidrológicos e/ou geológicos, vivendo em edificações precárias, em áreas inadequadas, insalubres, sem condições de segurança estrutural e com insegurança de posse.

O desmembramento do terreno tem como objetivo proporcionar à população o acesso à moradia digna, aos serviços públicos e à cidade, além de promover a redução das desigualdades, considerando real interesse social da área em questão.

Ao estabelecer o terreno como área de especial interesse social, faz-se necessário que se realize a indicação de parâmetros urbanísticos condizentes com a sua finalidade, mesmo que pertença a uma determinada zona ora definida.

O Plano Diretor e Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo, estabelece que, para as áreas de especial interesse social, serão definidos parâmetros urbanísticos do mesmo modo em que se formatam aqueles estabelecidos para demais zonas da cidade. Em vista disso, os parâmetros apontados para o desmembramento em questão seguirão aos mesmos estabelecidos no perímetro urbano da sede do município.

Figura 4 – Caracterização do entorno do terreno



Caracterização do entorno do terreno. Fonte: Google Earth 2026. Adaptado por Taise Teodozio (2026).

O entorno da gleba (figura 4) possui ocupações com características residenciais, institucionais, área verde, indústrias, comércios e prestadores de serviço locais. Tais aspectos, presentes na área, são compatíveis com o proposto no parcelamento, que é o desmembramento para fins residenciais.

Ao ponderar quanto a questão residencial, considerando atender as políticas públicas de habitação de interesse social do município, cabe então a identificação dos parâmetros urbanísticos construtivos que melhor se enquadram à proposta do desmembramento.

A lei nº. 168/2010 (Zoneamento, uso e ocupação do solo) estabelece 5 tipologias para as zonas residenciais e 3 para as zonas de Especial Interesse Social:

> *"Art. 10. As Zonas Residenciais são áreas com predominância de ocupação residencial de baixa e média densidade, destinadas prioritariamente à ocupação residencial, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura implantada, e, subdividem-se em: (...)"*

> *"Art. 11. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa e média renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária e áreas destinadas a futuros empreendimentos públicos ou privados para implantação de programas habitacionais de interesse social, subdividindo-se em: (...)"*

Figura 5 – Tabela II da lei 168/2010.

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO CIDADE DE CAÇADOR – SC

TABELA II - TABELA DE PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

ZONA	PARÂMETROS									
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO CAB CAMax CAMin			TAXA DE OCUPAÇÃO Máxima	TAXA DE PERMEABILIDADE Mínima	ALTURA Máxima	RECUO FRONTAL	AFASTAMENTO LATERAL	AFASTAMENTO DE FUNDOS	LOTE MÍNIMO (Testada x Área)
	Básico	Máximo	Mínimo	%	%	pav.	m	M	m	m x m²
ZR 1	1,5	--	0,15	50	25	3	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 ~~15 x 400~~
ZR 2	1,5	--	0,15	60	25	8	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 ~~12 x 360~~
ZR 3	2	--	0,15	60	25	8	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 ~~12 x 360~~
ZR 4	3 (1)	4	0,15	Até 2 pav.= 75 A partir do 2º pav.=60 ~~60~~	25	12 (HMV)(10)	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 ~~12 x 360~~
ZR 5	1,5	--	0,15	50	20	8	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 (7) ~~10 x 250 (7)~~
ZEIS 1	1	--	0,15	50	20	2	2 ~~4*~~	(4)	(4)	7 x 125 ~~7 x 125~~
ZEIS 2	1	--	0,15	50	20	2	2 ~~4*~~	(4)	(4)	10 x 240 (7) ~~10 x 250 (7)~~
ZEIS 3	1,5	--	0,15	50	20	4	2 ~~4*~~	(2)	(2)	10 x 240 (7) ~~10 x 250 (7)~~

Parâmetros das zonas residenciais da lei 168/2010. Destaque em vermelho a Zona de Especial Interesse Social 3 – ZEIS 3. Fonte: Lei 168/2010. Adaptado por Taise Teodozio (2026).

A Figura 5, nos mostra parte da Tabela II da lei 168/2010. Nela, constam os parâmetros construtivos a serem adotados para as zonas residenciais e zonas de especial interesse social.

Assim, ao analisar estas 8 zonas previstas em lei, fica identificado que a Zona de Especial Interesse Social 3 – ZEIS 3, é a que mais se assemelha à finalidade a que o desmembramento se destina. A ZEIS 3 possui características urbanas especiais prescritas na lei 168/2010 da seguinte forma:

> *"III - Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3: são constituídas por áreas com plano de urbanização específico, com características urbanísticas especiais e padrão de ocupação próprio, a serem ocupadas por famílias de baixa e média renda, sendo admitido sistema viário com dimensões inferiores ao padrão das vias classificadas como locais apenas nos empreendimentos promovidos pela Prefeitura ou pela iniciativa privada em parceria com a Prefeitura."*

Ainda, é importante ponderar que na ZEIS 3, para área de interesse social, é admitido outros parâmetros assim definidos:

> *"(7) será admitido loteamento de interesse social com lotes com no mínimo 7,00m de testada e área de 125,00m², desde que 15% (quinze por cento) dos lotes sejam destinados à Prefeitura Municipal para realocação de moradores de áreas de risco e programas oficiais de interesse social;"*

Ao considerar a finalidade a que o desmembramento se destina, as características físicas e sociais encontradas na localidade e, o desenvolvimento de políticas públicas de habitação que permitam acesso da população vulnerável à moradia digna e à cidade, a gleba pode bem ser identificada como uma "Área de Especial Interesse Social". Ao relacionar os aspectos residenciais do parcelamento, os preceitos estabelecidos para as ZEIS 3 é o que apresenta maior razoabilidade para descrever as características e os parâmetros que se enquadram neste núcleo. Além disso, a presença da economia industrial e de comércios locais na região podem gerar empregos às futuras famílias residentes, contribuindo ao equilíbrio urbano local.

Com isso, entendemos ser viável a determinação como "Área de Especial Interesse Social", do tipo **ZEIS-3**, para o terreno de matrícula 40.432,

considerando a adoção dos parâmetros construtivos aplicados na ZEIS 3 (Zona de Especial Interesse Social 3.

No que se refere ao custo para implantação do desmembramento, há de se considerar que o terreno conta com a infraestrutura básica como rede de energia, pavimentação asfáltica e rede de abastecimento de água, favorecendo sua implantação, de modo a aproveitar os recursos já empreendidos, sem onerar o ente público. Assim, o desmembramento não terá custo direto em sua implantação.

Anda, os processos de desmembramentos passam por 3 etapas, seguindo a ordem cronológica descrita na Figura 6. O desmembramento desta matrícula está na etapa 2, considerando a anuência junto ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação e Interesse Social, à Comissão Técnica de Urbanismo e ao Conselho da Cidade.

Figura 6 – Cronologia da implantação do desmembramento



Fonte: IPPUC (2026).

Por fim, conclui-se, por meio das diretrizes do Plano Urbanístico Local, pela adequação da absorção da tipologia de zoneamento ZR3 para as glebas resultantes do parcelamento, fundamentando-se na consonância jurídica com o ordenamento vigente, especificamente a Lei nº 169/2010, assegurando a harmonização urbanística e o cumprimento integral da legislação no que tange à ocupação do solo.

Caçador, 24 de abril de 2026.

TAISE TEODOZIO:00709650990 Assinado de forma digital por TAISE TEODOZIO:00709650990 Dados: 2026.04.24 15:40:32 -03'00'

Taise Teodozio
Engenheira civil
Diretora de Planejamento Urbano
IPPUC