

Data da Reunião: 18/08/2026**Hora início:** 10h30**Hora fim:** 11h36**Local:** Plataforma *Microsoft Teams* (on-line)**Assuntos:** Alinhamento sobre o processo de Revisão do Plano Diretor e apresentação da Minuta de Lei do Plano Diretor.**Entidades:** Consórcio Público Interfederativo Nacional – CINCATARINA, Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente e Convidados.

PARTICIPANTES	
Nome	Entidade
Ana Letícia Saquete Gonçalves	CINCATARINA
Guilherme Müller	CINCATARINA
Joselaine Tesk	CINCATARINA
Sandra Regina Casagrande de Moraes	CINCATARINA
Caroline Dilma Cavalheiro Pacheco	Conselho
Diego Domingos de Melo	Conselho
Eduardo Vassoler Ugioni	Conselho
Elton Nuernberg	Conselho
Evandro Boaroli	Conselho
Guilherme Nuernberg Minatto	Conselho
José Carlos Semprebom	Conselho
José Luiz Ronconi	Conselho
Pe. Gilson Pereira	Conselho
Romencito José Aléssio	Conselho
Ângela Ghislandi	Convidada
Maycon Coral	Convidado
Pauline Teixeira Alessio	Convidada

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

Notas da Reunião

- 1 Aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, de forma on-line, por meio da
- 2 plataforma Microsoft Teams, realizou-se a reunião técnica de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza,
- 3 iniciada às dez horas e trinta minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Público
- 4 Interfederativo Nacional CINCATARINA, os representantes do Poder Executivo Municipal e os membros
- 5 do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para tratar da
- 6 metodologia de Revisão do Plano Diretor e breve apresentação da Minuta de Lei do Plano Diretor. A
- 7 senhora Ana Letícia S. G., iniciou a reunião, apresentando a si mesma e os demais membros da Equipe de
- 8 Planejamento de Cidades do CINCATARINA, as senhoras Joselaine T., Sandra Regina C. M. e o senhor
- 9 Guilherme M. Apresentou as regras gerais da reunião, informou que a reunião seria gravada para
- 10 posterior transcrição em ata e sua publicação no site Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza. Convidou
- 11 o senhor Diego D. M., presidente do Conselho para que fizesse a abertura da reunião. O senhor Diego D.
- 12 M., presidente do Conselho, declarou formalmente aberta a reunião. A senhora Joselaine T. realizou a
- 13 chamada dos membros titulares e suplentes e registrou as presenças informadas, inclusive dos membros
- 14 convidados pelo presidente do Conselho. A senhora Ana Letícia. S. G. explicou que a apresentação das
- 15 etapas do processo de Revisão do Plano Diretor se fazia necessária em razão das alterações na composição

do Conselho e do tempo transcorrido desde a última reunião, solicitou que eventuais dúvidas fossem apresentadas durante a exposição. Apresentou o Consórcio Público Interfederativo Nacional – CINCATARINA, informando que se constituía de um consórcio público, com natureza institucional distinta de empresa contratada, cuja equipe multidisciplinar reúne arquitetos, geógrafos, engenheiros e advogados que elaboram os materiais em cooperação com o Município. A senhora Ana Letícia. S. G. apresentou as etapas do processo, segundo a qual cada etapa incorpora os dados das fases anteriores e é submetida à análise da Comissão de Revisão e, posteriormente, do Conselho da Cidade, cabendo ao Município apresentar contribuições e solicitações de alteração e à Equipe de Planejamento de Cidades oferece respaldo e recomendações fundamentadas. Apresentou os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente. Informou que a etapa da metodologia havia sido aprovada e publicada no Diário Oficial em dois mil e vinte e um, funcionando como guia jurídico e procedimental do processo, razão pela qual as etapas não poderiam ser livremente refeitas ou alteradas sem prejuízo à legalidade, à transparência e à coerência perante os órgãos de controle. Relatou que a etapa de dados comunitários compreendeu seis reuniões comunitárias distribuídas pelo território municipal, nas quais a população indicou condicionantes, potencialidades e aspectos a melhorar, além de responder ao questionário comunitário sobre parâmetros urbanísticos, como: número máximo de pavimentos, afastamentos e fachadas cegas, esclarecendo que o questionário comunitário totalizou duzentas e setenta e seis respostas e duzentas e sessenta participações nas reuniões comunitárias, totalizando quinhentos e trinta e seis participações nessa fase. A senhora Ana Letícia. S. G. explicou que os dados comunitários foram integrados ao diagnóstico técnico, concebido como registro da realidade municipal no início da revisão e composto pela análise da legislação vigente e dos eixos de estruturação urbana, qualificação ambiental, mobilidade urbana, patrimônio histórico e desenvolvimento econômico e social, incluindo levantamentos sobre pavimentos efetivamente construídos, declividades, riscos e usos do solo, e informou que o documento, foi trabalhado com a Comissão, aprovado em dois mil e vinte e dois e estava disponível no site de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza. A senhora Ana Letícia. S. G. registrou que a audiência pública do diagnóstico ocorreu em junho de dois mil e vinte e dois, com sessenta e três participações e recebimento de contribuições, e relacionou essa etapa à exigência de gestão democrática e participação continuada da população e da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento da política urbana, em consonância com a Lei Federal número dez mil, duzentos e cinquenta e sete. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou o prognóstico como instrumento que converte as demandas identificadas no diagnóstico em ações, diretrizes e referências obrigatórias para a revisão das minutas de lei. Informou que o prognóstico foi estruturado por condicionantes, legislação aplicável e ações, contemplou oficinas técnicas sobre macrozoneamento e instrumentos urbanísticos e foi submetido aprovado no mês de julho do ano de dois mil e vinte. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, somente após a consolidação metodológica, comunitária, diagnóstica e prognóstica, iniciou-se a revisão das cinco minutas de lei, ressaltando que o processo não se restringia apenas ao zoneamento ou ao número de pavimentos, mas abrangia a organização integral da política urbana. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou o Plano Diretor como lei estruturante da política de desenvolvimento territorial, destinada a reunir princípios, diretrizes, objetivos, programas, políticas, instrumentos urbanísticos, macrozoneamento e mecanismos de gestão democrática. A senhora Ana Letícia S. G. descreveu o Código de Posturas como norma de disciplina do convívio no espaço coletivo, abrangendo ocupação de calçadas, limpeza de terrenos, prevenção de focos de doenças, ruídos e fiscalização de atividades. Descreveu o Código de Edificações como norma voltada às obras, edificações e etapas de licenciamento, com retirada de exigências já tratadas em normas técnicas para reduzir entraves administrativos. Apresentou o relatório das reuniões técnicas para análise das três minutas de lei citadas, informando que foram trabalhadas no decorrer do ano de dois mil e vinte e três. Esclareceu que a Lei de Uso e Ocupação do Solo trataria dos usos permitidos, proibidos ou sujeitos

63 a restrições, dos parâmetros de ocupação, da permeabilidade, do número de pavimentos e das restrições
64 ocupacionais decorrentes de áreas de preservação permanente, riscos, suscetibilidades, bens protegidos,
65 faixas de domínio e demais limitações. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou a Lei de Parcelamento do
66 Solo como disciplina aplicável às glebas urbanas ainda não parceladas, abrangendo percentuais de áreas
67 públicas, equipamentos comunitários, dimensões viárias e licenciamento. Informou que as minutas foram
68 trabalhadas extensamente com a Comissão, com ajustes decorrentes da necessidade de regularização e
69 alteração de perímetros urbanos, porém, com a aprovação da Minuta de Uso e Ocupação do solo no dia
70 três do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro e a aprovação da Minuta de Lei de Parcelamento
71 do Solo no dia dezessete do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco. A senhora Ana Letícia S.
72 G. esclareceu que, após concluída a apreciação das cinco minutas pelo Conselho, seriam realizadas
73 audiências públicas para apresentação e coleta das contribuições da população, as quais seriam
74 examinadas pela Equipe de Planejamento de Cidades e deliberadas pelo Conselho sobre seu acolhimento
75 e, após compatibilização final, os textos seriam entregues ao Poder Executivo Municipal para
76 encaminhamento ao Poder Legislativo. A senhora Ana Letícia S. G. informou que o processo registrou seis
77 oficinas comunitárias, duzentas e setenta e seis respostas ao questionário comunitário, dezoito reuniões
78 técnicas com a Comissão, uma audiência pública, totalizando oitocentas e vinte e cinco participações até
79 aquele momento. Apresentou o site de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza, no qual estavam
80 disponíveis atas, fotografias, listas de presença, materiais produzidos, diagnóstico, prognóstico e registros
81 de alinhamento, ressaltando que a publicidade permanente dos documentos e o registro formal das
82 deliberações constituíam requisitos essenciais de transparência. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou o
83 calendário preliminar de reuniões, audiências públicas, prazo para contribuições e encontro de
84 finalização, advertindo que se tratava de estimativa sujeita à duração das discussões, às alterações
85 legislativas, embora cada reunião subsequente fosse confirmada ao término da anterior. A senhora Ana
86 Letícia S. G. iniciou a apresentação geral da Minuta de Lei do Plano Diretor e informou que seriam
87 encaminhadas duas versões de conteúdo idêntico, uma consolidada com texto na cor preto e outra
88 comparativa, na qual o texto vigente permaneceria em preto, as inserções e alterações constariam em
89 azul e as supressões apareceriam em vermelho tachado, ambas acompanhadas de comentários técnicos
90 que relacionariam cada modificação às ações do prognóstico. A senhora Ana Letícia S. G. expôs que a
91 minuta iniciava pelos princípios de igualdade, justiça social, função social da cidade, função social da
92 propriedade, desenvolvimento sustentável, participação popular, gestão territorial e valorização do
93 patrimônio cultural, incorporava adequações decorrentes da legislação federal e de recomendações
94 nacionais e estabelecia que as demais leis urbanísticas integrariam o Plano Diretor. Apresentou os
95 objetivos gerais, as diretrizes, a política de desenvolvimento socioeconômico, com programas de
96 desenvolvimento econômico e valorização da cultura, e a política de desenvolvimento territorial,
97 composta pelos programas de estruturação espacial, transporte, mobilidade urbana, qualificação
98 ambiental e habitação. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que o ordenamento territorial dividiria o
99 Município em macrozonas, enquanto as zonas e seus parâmetros seriam definidos posteriormente na Lei
100 de Uso e Ocupação do Solo, e apresentou a Macrozona de Consolidação, correspondente às áreas urbanas
101 mais estruturadas e propícias à intensificação da urbanização; a Macrozona de Ocupação Controlada,
102 referente a perímetros urbanos, principalmente o perímetro da Sede e do Caravaggio que são ainda pouco
103 consolidados e sujeitos a densidades menores; a Macrozona de Interesse Industrial e Empresarial,
104 destinada às áreas com atividades ou vocação industrial; a Macrozona de Proteção Ambiental, voltada
105 aos relevos elevados, paisagens arborizadas e espaços de relevante valor ambiental; e a Macrozona de
106 Desenvolvimento Rural, destinada às atividades rurais e às atividades industriais compatíveis com o meio
107 rural. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a exposição dos instrumentos urbanísticos, tributários e
108 financeiros e esclareceu que o Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória, o IPTU progressivo
109 no tempo e a desapropriação com pagamento nos termos legais formariam uma cadeia destinada a

110 induzir o cumprimento da função social da propriedade urbana em áreas dotadas de infraestrutura, nas
111 quais imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados poderiam ser notificados para adequado
112 aproveitamento, com aplicação gradual dos instrumentos caso a obrigação não fosse atendida. A senhora
113 Ana Letícia S. G. esclareceu que a Transferência do Direito de Construir permitiria ao proprietário
114 transferir ou alienar potencial construtivo básico não utilizado em imóvel atingido por restrição, a
115 exemplo de terreno com nascente ou proteção patrimonial, para outro imóvel apto a recebê-lo, sempre
116 dentro dos coeficientes máximos autorizados. A senhora Ana Letícia S. G. mencionou os instrumentos
117 tributários, a contribuição de melhoria, os incentivos e benefícios financeiros e os mecanismos de
118 proteção do patrimônio cultural, incluindo áreas de proteção, tombamento, inventário e registro de
119 patrimônio imaterial, e esclareceu que as áreas de preservação permanente permaneceriam vinculadas à
120 legislação federal, evitando a reprodução de metragens sujeitas a alteração. A senhora Ana Letícia S. G.
121 apresentou o Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento de apoio ao licenciamento de
122 empreendimentos potencialmente geradores de tráfego, poluição, demanda por vagas ou outros
123 impactos relevantes. Apresentou o Direito de Preempção como preferência do Município na aquisição
124 onerosa de imóveis necessários a finalidades públicas, esclarecendo que não se confundia com
125 desapropriação. Explicou a Outorga Onerosa do Direito de Construir como compensação financeira
126 facultativa para edificação acima do coeficiente básico e até o coeficiente máximo, cujo produto deveria
127 financiar ações urbanísticas. A senhora Ana Letícia S. G. descreveu a Operação Urbana Consorciada como
128 instrumento complexo, usual em grandes cidades e dependente de delimitação territorial, forte controle
129 social e regulamentação específica, razão pela qual a minuta o preveria para conformidade legal sem
130 recomendar sua imediata implantação no Município. A senhora Ana Letícia S. G. informou que os
131 instrumentos não seriam autoaplicáveis e dependeriam de leis e regulamentações específicas, mencionou
132 o consórcio imobiliário, o direito de superfície e a regularização fundiária urbana como ferramentas
133 complementares da política urbana. Informou que os conteúdos de zoneamento e garagens previstos na
134 Lei do Plano Diretor vigente, seriam deslocados, respectivamente, para a Lei de Uso e Ocupação do Solo
135 e para o Código de Edificações. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou o Sistema de Planejamento e
136 Gestão Territorial, as responsabilidades do Poder Executivo Municipal, os mecanismos de participação
137 social, as competências do Conselho, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o sistema de
138 informações municipais, esclarecendo que os recursos originados dos instrumentos urbanísticos
139 deveriam ser destinados às finalidades urbanas previstas em lei, como requalificação de espaços públicos,
140 equipamentos, praças e habitação de interesse social. Por fim, apresentou as Disposições Finais e
141 Transitórias. O senhor Guilherme N. M. questionou se a transferência do direito de construir poderia ser
142 aplicada a imóvel que já tivesse atingido o coeficiente máximo. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que
143 o imóvel cedente somente poderia transferir a diferença entre a área construída e o coeficiente básico,
144 enquanto o imóvel receptor somente poderia receber potencial até o coeficiente máximo. O senhor José
145 Luiz R. questionou se a outorga onerosa seria calculada sobre o resultado obtido mediante transferência
146 do direito de construir. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que transferência e outorga onerosa
147 constituíam caminhos distintos para alcançar o potencial situado entre os coeficientes básico e máximo,
148 de modo que o interessado poderia receber potencial de outro imóvel ou adquirir potencial mediante
149 pagamento, sem ultrapassar o limite máximo, e ressaltou que a outorga não seria obrigatória para
150 proprietários que edificasse até o coeficiente básico, apenas para proprietários que optasse por edificar
151 até o coeficiente máximo. O senhor Guilherme N. M. questionou se o valor e a fórmula da outorga onerosa
152 seriam definidos em regulamentação específica posterior à aprovação do Plano Diretor. A senhora Ana
153 Letícia S. G. confirmou que o cálculo, as hipóteses de isenção, a documentação, os prazos e a maior parte
154 do procedimento dependeriam de regulamentação específica posterior, com participação do Conselho
155 no acompanhamento, na aplicação e no controle. O senhor José Luiz R. questionou se o calendário
156 preliminar deveria ser objeto de votação ou deliberação formal antes do início de sua execução. A senhora

157 Ana Letícia S. G. esclareceu que o calendário havia sido elaborado considerando a disponibilidade da
158 Equipe de Planejamento de Cidades e da Administração Municipal, inclusive a participação de
159 conselheiros servidores públicos, e que seria adotado como referência, com ajustes consensuais diante
160 de situações complexas. O senhor Diego D. M. sugeriu a manutenção do calendário, a criação de grupo
161 de comunicação do Conselho, o compartilhamento prévio das minutas e a formulação antecipada das
162 dúvidas, a fim de tornar as reuniões mais objetivas e acelerar a conclusão da revisão. A senhora Ana Letícia
163 S. G. confirmou que a próxima reunião estava prevista para o dia três de setembro, às treze horas e trinta
164 minutos, completou que o encontro seria inicialmente destinado a dúvidas e esclareceu que, se não
165 houvesse questionamentos ou se estes fossem poucos, o Conselho poderia aproveitar a oportunidade
166 para iniciar a deliberação da minuta e adiantar o cronograma. O senhor Elton N., representante da Câmara
167 de Vereadores, manifestou que o processo se prolongava havia tempo considerável, reconheceu que o
168 texto não seria imutável e precisaria ser revisto futuramente, apontou que a população e os empresários
169 reivindicavam celeridade e alterações relacionadas ao número de pavimentos e solicitou empenho do
170 Poder Executivo Municipal e dos demais envolvidos para conferir maior rapidez à tramitação. A senhora
171 Ana Letícia S. G. informou que a Equipe de Planejamento de Cidades também possuía interesse
172 institucional em concluir a revisão com brevidade, inclusive para liberar capacidade técnica a outros
173 Municípios, mas explicou que a extensa composição da Comissão, as dificuldades de reunião, a duração
174 dos debates e as alterações de perímetros urbanos exigiram o retorno a minutas antes aprovadas para
175 preservar compatibilidade com a legislação vigente e impedir o encaminhamento de textos juridicamente
176 desatualizados. A senhora Ana Letícia S. G. acrescentou que as audiências públicas dependeriam da
177 conclusão da fase de aprovação das minutas pelo Conselho e que a Lei de Uso e Ocupação do Solo
178 normalmente demandaria mais de uma reunião, motivo pelo qual seria conveniente acelerar as demais
179 matérias sem restringir o espaço de deliberação técnica. O senhor Diego D. M. reforçou que a reunião do
180 dia três de setembro deveria servir para esclarecer dúvidas e, inexistindo questionamentos relevantes,
181 para dar continuidade à deliberação, com o objetivo de reduzir o número de reuniões e concluir a revisão
182 logo que possível. A senhora Ana Letícia S. G. solicitou a definição do responsável administrativo pelo
183 recebimento dos materiais, confirmação das reuniões e distribuição dos links. O senhor Diego D. M.
184 orientou que a comunicação permanecesse centralizada com o senhor Wagner, que os materiais fossem
185 inseridos no grupo do Conselho e que os membros realizassem leitura prévia, registrassem dúvidas e
186 comparecessem preparados para deliberações objetivas, considerando que a Revisão do Plano Diretor
187 vinha sendo debatido desde o ano de dois mil e dezenove. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a
188 legislação estabelece prazo máximo de dez anos para Revisão do Plano Diretor, mas defendeu que os
189 setores técnicos municipais registrem anualmente os problemas de aplicação e as contribuições sociais,
190 de modo a permitir revisões mais frequentes e menos sensíveis, mantendo a norma compatível com a
191 realidade do Município. A senhora Ana Letícia S. G. propôs a manutenção da ordem de apreciação
192 previamente alinhada, sendo: Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações, Lei de Uso e
193 Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo, deixando as duas últimas para momento posterior em
194 razão das possíveis alterações de perímetro urbano e da relação com o Plano de Mobilidade Urbana. O
195 senhor Diego D. M. concordou com a sequência proposta e confirmou o encaminhamento. A senhora Ana
196 Letícia S. G. agradeceu a participação dos presentes, solicitou que os conselheiros lessem as minutas,
197 registrassem contribuições e dúvidas para análise ponto a ponto e reiterou a realização da reunião
198 seguinte no dia três do mês de setembro, às treze horas e trinta minutos, para esclarecimentos ou
199 deliberação, conforme o grau de preparação do Conselho. Esgotada a pauta da reunião, o presidente do
200 Conselho, senhor Diego D. M. encerrou a reunião às onze horas e trinta e seis minutos do mesmo dia.

Em tempo: na quadragésima nona e na quinquagésima linha, onde lê-se “mês de julho do ano de dois mil e vinte”, leia-se “dia dezessete do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois”.

Próximos passos do Consórcio Público Interfederativo Nacional - CINCATARINA:

1. Aguardar análise da Minuta de Lei do Plano Direto;
2. Elaborar relatório técnico e alterações na minuta, após o recebimento das considerações;
3. Participar da próxima reunião técnica em 03/09/2026.

Próximos passos do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

1. Analisar a Minuta de Lei do Plano Diretor e encaminhar a Equipe de Planejamento de Cidades as considerações.
2. Participar da próxima reunião técnica em 03/09/2026.