

Data da Reunião: 08/09/2026**Hora início:** 13h50**Hora fim:** 15h55**Local:** Prefeitura Municipal**Assuntos:** Minutas de Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo**Entidades:** CINCATARINA e Comissão de Revisão do Plano Diretor.**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (06 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Prefeitura de
2 Ponte Serrada, realizou-se a Reunião Técnica de revisão do Plano Diretor, iniciada às treze horas e
3 cinquenta minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e a Comissão de Revisão
4 do Plano Diretor de Ponte Serrada, para tratar das Minutas de Lei de Uso e Ocupação do Solo e de
5 Parcelamento do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião cumprimentando os presentes e
6 apresentando o cronograma e as regras gerais para desenvolvimento dos trabalhos. Informou, ainda, que
7 a reunião estava sendo gravada para posterior transcrição e elaboração da respectiva ata, bem como para
8 disponibilização no site de Revisão do Plano Diretor de Ponte Serrada. O senhor Ronivaldo O. realizou a
9 abertura oficial da reunião e cumprimentou os presentes. A senhora Joselaine T. informou que, no dia
10 três do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, o senhor Ronivaldo O. havia encaminhado
11 algumas considerações relativas às minutas de Lei Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo.
12 Recordou, ainda, que, na reunião anterior, realizada no dia quatro de agosto, a Minuta de Lei de Uso e
13 Ocupação do Solo havia ficado aprovado, ficando pendente apenas a análise da tabela de uso do solo e o
14 posterior envio do atestado de aprovação, devidamente assinado pela Comissão. Diante disso, a senhora
15 Joselaine T. questionou se a Comissão havia realizado a análise da tabela de usos do solo e se haviam
16 surgido dúvidas durante o processo, especialmente em razão de ter sido identificada, no grupo de
17 comunicação, uma discussão acerca de uma tabela distinta daquela inicialmente apresentada pela Equipe
18 de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. O senhor Vitor O. S. T. informou que a Comissão havia
19 elaborado uma nova tabela, utilizando a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE como
20 referência, e esclareceu que o objetivo não havia sido eliminar a Classificação Nacional de Atividades
21 Econômicas - CNAE, mas adotá-lo como referência, sem reproduzir integralmente suas classificações,
22 acrescentando parâmetros relacionados ao porte da edificação e ao zoneamento no qual o
23 empreendimento estivesse inserido. Explicou que uma mesma classificação não poderia receber o mesmo
24 tratamento quando aplicada a empreendimentos de diferentes portes, uma vez que estes poderiam
25 apresentar impactos distintos. Destacou que, sob a perspectiva prática do analista de projetos, uma tabela
26 composta por grande quantidade de classificações econômicas poderia comprometer sua funcionalidade
27 no cotidiano administrativo, por exigir consulta extensa e, consequentemente, dificultar a análise dos
28 projetos. Informou que, por esse motivo, havia desenvolvido uma nova tabela tomando como referência
29 a metodologia utilizada no município de Chapecó, estruturada a partir do zoneamento, da área e do porte
30 do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do impacto potencial sobre a vizinhança e a
31 diferenciação dos empreendimentos conforme seu porte. Explicou que os empreendimentos haviam sido
32 organizados em categorias de pequeno, médio e grande porte, considerando-se, também, o zoneamento.
33 Destacou que considerava essa tabela mais objetiva e usual para aplicação no cotidiano. A senhora
34 Joselaine T. esclareceu que a metodologia adotada para elaboração da tabela de uso do solo havia sido
35 aprovada na etapa de Prognóstico, ocasião em que Comissão havia definido as ações a serem
36 desenvolvidas em cada uma das minutas, dentre as quais estava prevista a utilização da Classificação
37 Nacional de Atividades Econômicas - CNAE na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora

38 Joselaine T. esclareceu que a tabela elaborada pela Comissão havia sido inserida como apêndice da
39 Minuta de Lei, enquanto a proposta da Equipe de Planejamento de Cidades consistia em tratar a tabela
40 como regulamentação específica. Explicou que essa diferença poderia produzir consequências práticas
41 relevantes, uma vez que, em caso de alteração na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE
42 ou de necessidade de modificação de determinado uso em uma zona, a tabela, enquanto regulamentação
43 específica, poderia ser alterada pelo Conselho competente, mediante deliberação, sem que fosse
44 necessário submeter a alteração novamente ao procedimento integral de revisão da legislação. Informou,
45 ainda, que, sob a perspectiva do analista municipal, a tabela proposta pela Equipe de Planejamento de
46 Cidades poderia apresentar maior facilidade de consulta, uma vez que estaria estruturada com base na
47 classificação nacional, permitindo identificar diretamente a atividade, o zoneamento, o porte do
48 empreendimento e as eventuais restrições aplicáveis. O senhor Lucca D. S. complementou que, embora a
49 utilização da tabela pudesse exigir maior atenção durante a análise e aprovação dos projetos,
50 proporcionaria maior segurança quanto ao enquadramento da atividade efetivamente exercida. O senhor
51 Vitor O. S. T. manifestou discordância em relação ao parecer técnico apresentado, destacando que, em
52 seu entendimento, a tabela inicialmente proposta poderia ampliar excessivamente a margem de
53 interpretação. Na sequência, questionou como deveria ser realizado o enquadramento de uma empresa
54 que possuísse mais de uma classificação econômica. A senhora Joselaine T. esclareceu que o analista
55 deveria considerar todas as classificações econômicas. O senhor Vitor O. S. T. reiterou que tal
56 procedimento poderia aumentar o tempo necessário para a análise, ocasionar a repetição de consultas e
57 ampliar a possibilidade de adoção de interpretações distintas entre os servidores. Ressaltou, ainda, que a
58 tabela elaborada pela Comissão seria mais objetiva, uma vez que apresentaria diretamente os usos e os
59 associaria às respectivas condições de enquadramento. Na sequência, durante a discussão, os integrantes
60 também trataram dos ajustes realizados nas faixas de porte das edificações. O senhor Vitor O. S. T.
61 informou que haviam sido alteradas as faixas de área para o enquadramento das edificações em pequeno,
62 médio e grande porte, correspondendo, respectivamente, a áreas de até mil metros quadrados, entre mil
63 e dois mil e quinhentos metros quadrados e superiores a dois mil e quinhentos metros quadrados. O
64 senhor Ronivaldo O. solicitou que a versão final da tabela fosse encaminhada à Equipe de Planejamento
65 de Cidades do CINCATARINA, enquanto a senhora Joselaine T. informou que faria os ajustes necessários
66 no material utilizado durante a reunião. A senhora Joselaine T. questionou a Comissão acerca do
67 significado da expressão “sem estoque relevante”, constante na tabela proposta. O senhor Vitor O. S. T.
68 esclareceu que, estoque relevante seria aquele mantido por período não temporário e em quantidade
69 significativa para a atividade, diferenciando-o de um estoque destinado apenas ao uso imediato e mantido
70 por um curto período. A senhora Joselaine T. esclareceu que a ausência de definição para a expressão
71 “sem estoque relevante” poderia gerar margem para discussões e interpretações divergentes. Informou,
72 ainda, que, caso a Comissão considerasse adequada a manutenção da expressão, seria possível
73 estabelecer sua definição na própria tabela. O senhor Ronivaldo O. manifestou concordância com a
74 possibilidade de incluir a definição, enquanto outros integrantes destacaram a necessidade de evitar que
75 a legislação se tornasse excessivamente detalhada e engessada. A senhora Françoise C. frisou que a tabela
76 proposta pela Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA era demasiadamente longa, fator que
77 poderia desestimular sua utilização prática. A senhora Joselaine T. esclareceu que a equipe havia
78 apresentado a tabela porque ela fazia parte da metodologia aprovada no prognóstico. O senhor Vitor O.
79 S. T. reiterou que, embora não pretendesse reproduzir integralmente a tabela de classificações
80 econômicas, continuava utilizando as classificações como referência para a construção de sua proposta.
81 A senhora Françoise C. destacou que a classificação continuava presente, porém organizada de maneira
82 mais adequada à rotina administrativa. A senhora Joselaine T. compreendeu o posicionamento
83 apresentado pela Comissão, mas registrou que, em razão da alteração pretendida, seria necessário
84 promover ajustes na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo que já havia sido anteriormente aprovada.
85 A Comissão reconheceu que havia analisado a tabela somente após a aprovação inicial da minuta. Na

86 sequência, a senhora Joselaine T. questionou se a Comissão pretendia manter a tabela por ela elaborada
87 como apêndice da lei ou se concordava com a proposta de transformá-la em regulamentação específica.
88 A Comissão manifestou concordância com a alteração, ficando estabelecido que a tabela analisada e
89 reformulada seria utilizada como regulamentação específica. A senhora Joselaine T. informou que, em
90 consequência dessa decisão, seriam necessárias alterações nos dispositivos da minuta de lei relacionados
91 à classificação dos usos. Na sequência, os integrantes procederam à conferência dos parâmetros de porte
92 e das faixas de área, tendo o senhor Ronivaldo O. observado a necessidade de correção das faixas
93 numéricas para evitar sobreposição ou lacunas entre os limites, enquanto os demais integrantes
94 verificaram que a redação com os símbolos de maior ou igual poderia resolver a questão. A senhora
95 Joselaine T. registrou que a utilização dos sinais matemáticos deveria ser mantida para evitar
96 interpretações divergentes. Na sequência, a senhora Joselaine T. retomou os exemplos constantes da
97 tabela e voltou a questionar a expressão relacionada à existência de estoque relevante, registrando que
98 a redação deveria ser suficientemente clara para impedir que o enquadramento dependesse
99 exclusivamente da interpretação pessoal do analista. O senhor Vitor O. S. T. esclareceu que determinadas
100 atividades não possuíam estoque como característica própria e que, nesses casos, a expressão poderia
101 ser desnecessária. A senhora Joselaine T. registrou que a Comissão poderia manter os exemplos desde
102 que os conceitos utilizados não criassem brechas interpretativas e, após a conferência, os integrantes
103 concordaram em realizar os ajustes necessários na tabela, sem alteração substancial da classificação
104 proposta. Sequencialmente, a senhora Joselaine T. informou que, em razão da alteração da estrutura da
105 tabela, seria necessário revisar alguns aspectos da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Esclareceu
106 que a permissividade do uso do solo em cada zona passaria a ser definida pela tabela de uso do solo
107 estabelecida em regulamentação específica e que a atividade poderia ser enquadrada de acordo com a
108 atividade efetivamente exercida, inclusive quando desenvolvida de forma secundária. Destacou que
109 qualquer alteração da tabela dependeria da aprovação do Conselho da Cidade. Apresentou ainda, as
110 alterações necessárias quanto a classificação dos usos, sendo eles classificados quanto à atividade,
111 natureza, porte e localização. Manteve-se as seguintes classificações: permitidos, para atividades
112 adequadas a zona em que se localiza; permitidos com restrições de porte, para atividades adequadas a
113 zona em que se localiza, a depender do porte; permissíveis, para atividades que poderiam ser adequadas
114 à zona, desde que fosse elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança e os impactos fossem mitigados e/ou
115 compensados; e proibido, para atividade inadequada à zona em que se localiza. Revogou-se a classificação
116 "Permitidos com restrição de vizinhança", para atividades que poderiam ser adequadas à zona em que se
117 localiza, desde que em uma distância mínima de duzentos metros de instituições de ensino e saúde. A
118 senhora Joselaine T. explicou que deveria ser revogada as disposições previstas para ou usos classificados
119 simultaneamente como restritos por porte e permissíveis, pois ficaram definidas as classificações
120 permitidos ou permissíveis, com elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Registrou ainda que
121 foram mantidas as disposições de que determinados equipamentos urbanos e comunitários seriam
122 permitidos em todas as zonas, bem como atividades exclusivamente administrativas de sede ou filial.
123 Informou que, na hipótese de determinada atividade não constar da tabela de classificação de uso do
124 solo, caberia ao Conselho deliberar sobre seu enquadramento com base nos critérios da Classificação
125 Nacional de Atividades Econômicas, ficando o Município responsável pela verificação administrativa
126 correspondente. Em seguida, a senhora Joselaine T. apresentou a alteração relativa à Zona de Interesse
127 Industrial e à exigência de cortina vegetal, informando que a redação anteriormente analisada estabelecia
128 que os terrenos deveriam dispor de cortina vegetal quando fossem destinados à instalação de atividades
129 industriais com área útil superior a mil metros quadrados e quando as atividades industriais estivessem
130 enquadradas nas seções "B" ou "C" na tabela de classificação de uso do solo. Os integrantes da
131 Comissão questionaram se a disposição de cortina vegetal não havia sido revogada. A senhora Joselaine
132 T. esclareceu que a Comissão havia retirado anteriormente a disposição de cortina vegetal da Minuta de
133 Lei de Parcelamento do Solo, porém, na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, a disposição se

134 manteve, revogando apenas a disposição referente as duas linhas de plantio. A senhora Françoise C.
135 manifestou entendimento de que a cortina deveria ser retirada integralmente, destacando que, caso a
136 exigência permanecesse, poderia alcançar situações não pretendidas e gerar dificuldades de aplicação. A
137 Comissão deliberou que fosse retirado o artigo que estabelecia as disposições para cortina vegetal da
138 Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. questionou se havia mais alguma dúvida
139 em relação a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, como não houve manifestações, foi entregue o
140 atestado de aprovação para que os membros da Comissão realizassem as assinaturas. Dando
141 continuidade à reunião, a senhora Joselaine T. iniciou a leitura das contribuições relativas à Minuta de Lei
142 de Parcelamento do Solo, sendo que a primeira contribuição solicitou a retirada do parágrafo único, que
143 determinava as duas linhas de plantio para a cortina vegetal. Diante da contribuição, questionou se a
144 Comissão pretendia retirar apenas o parágrafo ou todo o artigo, esclarecendo que a proposta original
145 previa a exigência da cortina especificamente para loteamentos industriais. A senhora Françoise C.
146 manifestou que a exigência genérica poderia criar outro problema, pois a escolha das espécies vegetais
147 demandaria conhecimento técnico específico e a utilização inadequada de determinadas árvores poderia
148 causar impactos sobre imóveis vizinhos. A senhora Joselaine T. esclareceu que a redação previa que a
149 cortina vegetal fosse dimensionada por profissional habilitado. A senhora Françoise C. ressaltou que a
150 exigência deveria partir do órgão ambiental competente, e não necessariamente do Município, sobretudo
151 porque a Administração Municipal não dispunha de profissional especializado em engenharia florestal ou
152 de estrutura ambiental suficiente para realizar a avaliação técnica da composição da cortina vegetal. A
153 senhora Joselaine T. ponderou que a legislação poderia estabelecer a exigência de implantação de cortina
154 vegetal, deixando a definição técnica quanto à sua composição, ao dimensionamento e à forma de
155 implantação sob a responsabilidade de profissional habilitado, mediante a apresentação dos respectivos
156 projetos e laudos técnicos. O senhor Vitor O. S. T. questionou a quem caberia a fiscalização das cortinas
157 vegetais, esclarecendo que o Município não dispunha, naquele momento, de fiscal específico para obras
158 particulares. A senhora Joselaine T. explicou que a fiscalização caberia à Administração Municipal,
159 podendo ser exigida, no processo de aprovação do projeto, a apresentação de projetos e laudos técnicos
160 assinados pelos respectivos responsáveis técnicos, de modo a possibilitar que a fiscalização municipal
161 verificasse, posteriormente, o cumprimento das condições aprovadas. A senhora Joselaine T. questionou
162 novamente os membros da Comissão sobre a manutenção da cortina vegetal poderia. A Comissão
163 deliberou pela retirada da exigência. O senhor Lucca D. S. complementou que a preocupação ambiental
164 continuaria contemplada porque os loteamentos industriais estariam sujeitos à elaboração de Estudo de
165 Impacto de Vizinhança quando enquadrados nas hipóteses previstas, permitindo que, em situações
166 concretas, fossem estabelecidas medidas de mitigação compatíveis com os impactos identificados. O
167 senhor Vitor O. S. T. observou que, caso o empreendimento estivesse localizado nas proximidades de
168 instituições de ensino ou de áreas residenciais, o estudo técnico poderia indicar a necessidade de adoção
169 de medidas específicas, não sendo necessário estabelecer a exigência de implantação de cortina vegetal
170 de forma automática para todos os loteamentos. O senhor Lucca D. S. passou à leitura da contribuição
171 relativa às áreas de reserva legal, na qual foi solicitado que toda área de reserva legal, quando
172 transformada em área urbana, fosse convertida e computada como área verde. A senhora Joselaine T.
173 explicou que a redação proposta se baseava nas disposições do Código Florestal e que as áreas de reserva
174 legal possuem função ambiental própria, enquanto as áreas verdes dos loteamentos deveriam ser
175 destinadas a espaços de lazer, praças, parques e outros usos coletivos. Reforçou que uma área de reserva
176 legal poderia estar situada em terreno excessivamente inclinado ou em local inadequado à implantação
177 de equipamentos de lazer, motivo pelo qual a proposta inicial previa que não fosse automaticamente
178 computada como área verde. A senhora Françoise C. questionou se a área verde seria equivalente a vinte
179 por cento. A senhora Joselaine T. esclareceu que a porção de área verde proposta inicialmente seria de
180 dezesseis por cento. O senhor Vitor O. S. T. explicou que a Comissão havia sugerido a alteração da
181 porcentagem de área verde para dez por cento, porém, não haviam encaminhado essa sugestão para a

182 Equipe de Planejamento de Cidades. Deste modo, foi alterado a porcentagem de área verde de dezesseis
183 para dez por cento. Retomando o assunto relativo à reserva legal, a senhora Françoise C. ponderou que a
184 não contabilização da área de reserva legal como área verde poderia ampliar excessivamente a
185 quantidade de áreas a serem destinadas pelo loteador, considerando a existência de outras exigências
186 legais. Sustentou, ainda, que a área de reserva legal deveria ser computada como área verde, desde que
187 atendesse aos parâmetros estabelecidos para essa finalidade. A senhora Joselaine T. propôs que o caput
188 do artigo estabelecesse que toda área de reserva legal, quando convertida em área urbana, deveria ser
189 transformada em área verde, desde que atendesse às condições de declividade e dimensão previstas na
190 legislação. No parágrafo primeiro do referido artigo, seria estabelecido que a área de reserva legal deveria
191 ser computada no percentual exigido para as áreas verdes, ressalvadas as eventuais Áreas de Preservação
192 Permanente integrantes da reserva legal. A Comissão concordou com a proposta. O senhor Lucca D. S.
193 apresentou a contribuição relativa à localização das áreas verdes e institucionais em terrenos com
194 declividade inferior a dez por cento, informando que a Comissão havia proposto a alteração desse limite
195 para vinte e cinco por cento. A senhora Joselaine T. explicou que a proposta inicial de dez por cento estava
196 relacionada à necessidade de garantir acessibilidade, especialmente porque áreas verdes destinadas a
197 praças, parques e quadras deveriam permitir a utilização por crianças, idosos e demais usuários.
198 Esclareceu que, para os equipamentos comunitários, também seria necessário considerar a implantação
199 futura de creches, escolas e unidades de saúde, de modo que o terreno destinado ao Município não
200 apresentasse condições excessivamente desfavoráveis. Os integrantes da Comissão destacaram, contudo,
201 que o Município possuía topografia acidentada e que a exigência de declividade inferior a dez por cento
202 poderia inviabilizar a localização das áreas em grande parte dos loteamentos. A senhora Joselaine T.
203 sugeriu a adição de disposições distintas, definindo inclinação inferior a dez por cento para áreas
204 destinadas a implantação de equipamentos comunitários, e inclinação superior a dez por cento para áreas
205 destinadas a área verde. A senhora Mariza L. P. destacou que, em determinados loteamentos já
206 implantados, as áreas destinadas ao Município apresentavam condições pouco adequadas para
207 implantação de equipamentos públicos e que seria importante criar mecanismos para assegurar que essas
208 áreas possuissem qualidade suficiente para sua utilização futura. Sugeriu ainda, a porcentagem de dez a
209 quinze por cento de declividade para áreas destinadas a equipamentos comunitários e vinte e cinco por
210 cento para as demais possibilidades. A senhora Joselaine T. apresentou a redação que fixava a inclinação
211 máxima de áreas verdes e institucionais em dez por cento, questionando se a Comissão concordava com
212 esse valor. A Comissão sugeriu fixar a declividade em inferior a vinte por cento. A senhora Joselaine T.
213 sugeriu o valor de quinze por cento. A senhora Françoise C. enfatizou o valor de vinte por cento e afirmou
214 que seria difícil encontrar terrenos com declividade inferior a dez por cento no Município, enquanto o
215 senhor Ronivaldo O. ponderou que os loteamentos locais eram, em sua maioria, pequenos e que as áreas
216 destinadas ao Município normalmente seriam utilizadas para equipamentos de pequeno porte, como
217 creches, escolas ou unidades de saúde. A senhora Mariza L. P. ressaltou a necessidade de equilibrar a
218 finalidade pública das áreas cedidas ao Município com a viabilidade dos empreendimentos particulares,
219 visando garantir que os terrenos destinados ao Município, tivessem declividade adequada. A senhora
220 Joselaine T. esclareceu que a minuta já estabelecia critérios para localização das áreas, justamente para
221 evitar que o loteador destinasse ao Município áreas inadequadas, e informou que a legislação também
222 permitia ao Município escolher, dentro das condições previstas, a localização das áreas destinadas aos
223 equipamentos públicos. A senhora Mariza L. P. ressaltou que seria necessário preservar a vinculação
224 dessas áreas à finalidade pública. A senhora Joselaine T. esclareceu que as áreas institucionais e áreas
225 verdes passariam ao domínio do Município e que a legislação estabeleceria restrições quanto à alteração
226 de sua destinação. Retomando a discussão da inclinação dos terrenos doados ao Município, propôs que a
227 Comissão definisse inicialmente o percentual de declividade aplicável. A senhora Mariza L. P. manifestou
228 concordância com o limite de quinze por cento, enquanto os demais integrantes avaliaram que o
229 percentual deveria considerar as características topográficas do Município. A senhora Joselaine T.

230 esclareceu que o dispositivo seguinte poderia estabelecer uma exceção para a admissão de percentual de
231 inclinação superior ao valor estipulado, desde que fossem executadas as adequações necessárias e
232 garantida a estabilidade do terreno. A Comissão considerou a possibilidade de manutenção do limite de
233 dez por cento de declividade para parte da área verde, admitindo-se maior declividade para outra parcela,
234 desde que fossem atendidos os requisitos de estabilidade e adequação necessários. A senhora Joselaine
235 T. apresentou a redação que estabelecia que, quando comprovada a impossibilidade de destinação de
236 lote com declividade inferior a dez por cento para áreas verdes, excepcionalmente poderia ser admitida
237 área com declividade de até vinte e cinco por cento, em determinada proporção, desde que garantida a
238 estabilidade do terreno, e esclareceu que a Comissão deveria definir o percentual máximo da área que
239 poderia se enquadrar nessa exceção. Os integrantes manifestaram que seria admitido até quarenta por
240 cento da área com declividade de até vinte e cinco por cento, enquanto o restante deveria atender ao
241 limite de dez por cento. O senhor Ronivaldo destacou que, para que um terreno atingisse as condições
242 adequadas, o loteador poderia ser obrigado a executar obras de terraplenagem e infraestrutura. O senhor
243 Vitor O. S. T. observou que, caso o Município fosse utilizar a área, seria necessário adequá-la para receber
244 o equipamento público, enquanto, se a área fosse vendida, o adquirente teria de realizar as obras
245 necessárias dentro dos parâmetros legais. A senhora Joselaine T. perguntou se a Comissão estava de
246 acordo com a proporção discutida e, diante da concordância manifestada, registrou a aprovação do
247 parâmetro de quarenta por cento da área com possibilidade de declividade de até vinte e cinco por cento,
248 desde que assegurada a estabilidade do terreno e observadas as demais condições previstas. Na
249 sequência, a senhora Joselaine T. iniciou a análise do gabarito viário, informando que a Equipe de
250 Planejamento de Cidades havia encaminhado proposta para as dimensões das vias dos novos
251 loteamentos, utilizando como referência as os parâmetros do Departamento Nacional de Infraestrutura
252 de Transportes - DNIT relativos aos projetos geométricos de vias. Informou que a Comissão havia enviado
253 algumas sugestões de alterações. A senhora Joselaine T. explicou que as vias locais seriam aquelas
254 destinadas principalmente ao acesso às residências e aos bairros, enquanto as vias coletoras seriam
255 responsáveis pela ligação e distribuição do tráfego proveniente das vias locais, e as vias arteriais seriam
256 destinadas aos maiores fluxos de tráfego. Informou que a proposta inicial previa calçada arborizada de
257 três metros para vias locais e coletoras e de três metros e cinquenta centímetros para vias arteriais, mas
258 esclareceu que a anotação apresentada pela Comissão indicando vinte metros decorria de erro material
259 e que o valor pretendido era de dois metros. A senhora Joselaine T. apresentou nova proposta de dois
260 metros e vinte centímetros para calçadas de vias locais, dois metros e setenta centímetros para vias
261 coletoras e três metros para vias arteriais, considerando o fluxo de pedestres e a necessidade de
262 arborização. Os integrantes discutiram a adequação dessas dimensões e concordaram em revisar os
263 valores de forma a compatibilizar as larguras das calçadas, estacionamentos, faixas direcionais e demais
264 elementos da seção viária. A senhora Joselaine T. chamou atenção para a dimensão de um metro e
265 cinquenta centímetros que havia sido atribuída ao estacionamento na via local, esclarecendo que essa
266 largura seria insuficiente para o estacionamento de um veículo e que, conforme os parâmetros de
267 mobilidade urbana, a vaga deveria possuir, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros de largura
268 por cinco metros de comprimento. Os integrantes reconheceram que o valor de um metro e cinquenta
269 centímetros havia sido inserido equivocadamente e concordaram com a correção para dois metros e
270 cinquenta centímetros. A senhora Joselaine T. registrou que a Comissão havia retirado a malha cicloviária
271 das vias locais e coletoras e mantido ou alterado outros elementos, como faixas direcionais e canteiros
272 centrais. Destacou que alguns valores propostos pela Comissão seriam inadequados e os membros
273 presentes concordaram com a necessidade de adequação dos elementos. Na sequência, a senhora
274 Joselaine T. registrou que, para a via local, ficaram definidas as seguintes medidas: calçada arborizada de
275 dois metros, sem malha cicloviária e acostamento; faixas direcionais de três metros e trinta centímetros;
276 ausência de canteiro central; estacionamento de dois metros e cinquenta centímetros; e calçada não
277 arborizada de dois metros, totalizando treze metros e dez centímetros. Para a via coletora, ficaram

278 definidas as seguintes medidas: calçada arborizada de dois metros e cinquenta centímetros; sem malha
279 cicloviária e acostamento; faixas direcionais de três metros e trinta centímetros; ausência de canteiro
280 central; estacionamento de dois metros e cinquenta centímetros; e calçada não arborizada de dois
281 metros, totalizando dezesseis metros e dez centímetros. Para a via arterial, ficaram definidas as seguintes
282 medidas: calçada arborizada de dois metros e cinquenta centímetros; malha cicloviária de dois metros e
283 cinquenta centímetros; acostamentos de dois metros e cinquenta centímetros; faixas direcionais de três
284 metros e trinta centímetros; canteiro central de um metro; ausência de estacionamento; e calçada não
285 arborizada de dois metros, totalizando dezenove metros e sessenta centímetros. Na sequência, a senhora
286 Joselaine T. passou à análise das faixas não edificáveis ao longo das faixas de domínio público paralelas às
287 rodovias e ferrovias, informando que a redação fazia referência à legislação federal, estadual ou
288 regulamentação específica aplicável. Observou que a Comissão havia acrescentado expressamente a Lei
289 Complementar número duzentos e cinquenta e um, de nove de março de dois mil e vinte e um, mas
290 esclareceu que, por se tratar de regulamentação específica, não seria necessário reproduzir o número da
291 lei na minuta, pois a redação já fazia referência à legislação federal, estadual e às regulamentações
292 específicas aplicáveis. Destacou ainda que, no momento da consulta prévia, o Município deveria informar
293 ao empreendedor as regulamentações específicas pertinentes às faixas de domínio, de modo que a
294 ausência do número da lei na minuta não impediria a aplicação da norma vigente. A Comissão concordou
295 com o parecer. A senhora Joselaine T. informou que a Comissão havia proposto a redução do prazo para
296 a consulta prévia de sessenta para trinta dias. Esclareceu que o prazo será ajustado, e questionou se havia
297 outras disposições relativas a prazos. A Comissão informou que não. Na sequência, o senhor Lucca D. S.
298 apresentou contribuição relativa ao projeto definitivo e à denominação das vias, informando que a minuta
299 previa prazo de até noventa dias, contado da aprovação do anteprojeto, para a apresentação do projeto
300 executivo do loteamento ou condomínio de lotes, no qual solicitava que também fosse apresentada a
301 denominação das vias. A senhora Joselaine T. informou que havia identificado na Lei Orgânica Municipal
302 dispositivo que delegava à Câmara Municipal, com sanção do Prefeito, dispor sobre a alteração da
303 denominação de vias e logradouros públicos. Os membros presentes manifestaram que a identificação
304 das vias apenas como “Lado A” e “Lado B” poderia gerar problemas posteriores nas matrículas, nos
305 registros imobiliários e na localização dos imóveis, especialmente quando a denominação das vias fosse
306 alterada posteriormente. O senhor Ronivaldo O. informou que alterações posteriores poderiam exigir
307 retificações de matrículas e a apresentação de documentos adicionais perante os cartórios, gerando
308 burocracia e dificuldades para proprietários e adquirentes. A senhora Joselaine T. sugeriu a possibilidade
309 de o loteador propor previamente os nomes das vias, ficando a aprovação oficial sujeita à regulamentação
310 aplicável. Os integrantes da Comissão concordaram com a sugestão. A senhora Joselaine T. sugeriu
311 inicialmente a utilização da expressão “denominação preliminar das vias”, mas, diante das manifestações,
312 passou a considerar a possibilidade de estabelecer uma denominação definitiva condicionada ao
313 cumprimento da regulamentação específica. Os integrantes discutiram a possibilidade de regulamentação
314 própria para estabelecer critérios, evitando duplicidade de nomes, disciplinando homenagens e definindo
315 as condições para aceitação das denominações propostas pelo empreendedor. A senhora Mariza L. P.
316 ressaltou a importância de impedir que o nome das vias fosse definido de forma arbitrária e destacou que
317 a regulamentação deveria prever critérios objetivos. A senhora Joselaine T. propôs, então, que a redação
318 estabelecesse a “denominação definitiva das vias, conforme regulamentação específica”, permitindo que
319 o empreendedor apresentasse a denominação no projeto e que o Município verificasse sua conformidade
320 com a regulamentação. Os integrantes concordaram com a estrutura, destacando que, caso a
321 denominação apresentada não estivesse de acordo com os critérios aplicáveis, o projeto poderia ser
322 devolvido ao empreendedor para correção. O senhor Ronivaldo O. também relatou dificuldades
323 relacionadas à divergência entre nomes oficiais de ruas e nomes apresentados em plataformas digitais,
324 especialmente no Google, informando que havia solicitado alterações para corrigir denominações, mas
325 que as solicitações nem sempre produziam resultado adequado. A senhora Joselaine T. informou que

326 verificaria a questão com o senhor Celso A. P. M., geógrafo da Equipe de Planejamento de Cidades, para
327 identificar eventual procedimento mais adequado para atualização das informações cartográficas e
328 digitais, e comprometeu-se a repassar à Comissão eventual orientação obtida. Por fim, a senhora
329 Joselaine T. passou à análise da contribuição relativa às multas, informando que a minuta estabelecia
330 penalidade para situações em que o empreendedor realizasse parcelamento em desacordo com a
331 legislação e que a proposta inicialmente apresentada pela Equipe de Planejamento de Cidades
332 correspondia a cento e quinze Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM por lote. O senhor
333 Ronivaldo O. informou que a Comissão havia considerado esse valor excessivamente elevado em razão
334 do valor atual da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM do Município. A Comissão discutiu a
335 possibilidade de reduzir a penalidade para cinquenta Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM,
336 considerando que ela é atualizada de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC e
337 tende a sofrer reajustes anuais. A senhora Joselaine T. esclareceu que o valor de cento e quinze Unidade
338 Fiscal de Referência Municipal - UFRM havia sido calculado considerando uma proporção aproximada de
339 dez por cento do valor dos lotes, buscando estabelecer penalidade suficientemente significativa para
340 desestimular práticas irregulares. O senhor Vitor O. S. T. questionou se a penalidade poderia ser calculada
341 por área ou por empreendimento, em vez de ser aplicada individualmente por lote. A Comissão avaliou
342 que o critério por loteamento poderia ser mais adequado, pois a infração estaria relacionada ao
343 empreendimento como um todo em determinadas hipóteses. A senhora Joselaine T. explicou que a
344 penalidade deveria possuir efeito dissuasório, especialmente nas situações de registro de parcelamento
345 sem autorização do Município, execução do empreendimento em desacordo com o projeto aprovado,
346 registro de parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes ou celebração de compromissos de
347 compra e venda e outros negócios relativos a parcelamentos irregulares. A senhora Françoise C.
348 concordou que a multa deveria ser suficientemente elevada para impedir que o empreendedor
349 considerasse economicamente vantajoso descumprir a lei. A Comissão, entretanto, ponderou que
350 deveriam ser diferenciadas as situações em que o empreendedor deliberadamente burlasse a legislação
351 daquelas em que houvesse atraso ou impedimento decorrente da própria Administração Pública ou de
352 órgãos responsáveis pela emissão de documentos e licenças. A senhora Mariza L. P. ressaltou que não
353 seria adequado aplicar a mesma penalidade a quem deliberadamente descumprisse a legislação e a quem
354 estivesse impedido de prosseguir em razão da ausência de documentação cuja emissão dependesse de
355 terceiros ou da própria Administração. A senhora Joselaine T. esclareceu que, mesmo em situações de
356 atraso, o empreendedor não poderia iniciar empreendimento sem a documentação necessária, pois o
357 início da atividade sem autorização caracterizaria irregularidade. A senhora Mariza L. P. contrapôs que a
358 legislação deveria contemplar mecanismos para considerar situações justificadas, especialmente quando
359 o interessado tivesse demonstrado que havia adotado as providências necessárias e que a demora não
360 dependia de sua vontade. O senhor Ronivaldo O. informou que a aplicação de cento e quinze Unidade
361 Fiscal de Referência Municipal - UFRM por lote poderia produzir valor extremamente elevado em
362 empreendimentos maiores e destacou que um valor dessa magnitude poderia incentivar a judicialização,
363 dificultar a efetiva cobrança e produzir resultado contrário ao objetivo pretendido. A senhora Joselaine T.
364 reconheceu a possibilidade de ajuste do valor, mas reiterou que a finalidade da penalidade deveria ser
365 impedir a venda de lotes irregulares e a celebração de negócios antes da aprovação dos projetos. A
366 Comissão concordou que o problema da comercialização antecipada de lotes constituía situação relevante
367 no Município e que a legislação deveria estabelecer mecanismo eficaz para desestimular a prática. A
368 senhora Joselaine T. esclareceu que a minuta previa prazos e que, quando o interessado não conseguisse
369 cumprir determinada etapa por motivo justificável, poderia comunicar a situação ao Município,
370 permitindo que a Administração analisasse a justificativa antes da caracterização da irregularidade.
371 Reforçou, contudo, que não seria possível admitir que o interessado, sob o argumento genérico de
372 demora, iniciasse o empreendimento ou comercializasse lotes sem a aprovação dos projetos e sem as
373 autorizações necessárias. A Comissão sugeriu a redução para cinquenta Unidade Fiscal de Referência

374 Municipal – UFRM. O senhor Ronivaldo observou que a redução para cinquenta Unidade Fiscal de
375 Referência Municipal - UFRM representaria penalidade significativa, mas menos onerosa do que a
376 proposta original, e registrou que, considerando a atualização da Unidade Fiscal de Referência Municipal
377 - UFRM pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, o valor permaneceria sujeito a reajustes.
378 Na sequência, a senhora Joselaine T. questionou se havia alguma dúvida adicional que não tivesse sido
379 registrada nos comentários e, diante da ausência de novos questionamentos, informou que seria
380 encaminhado novamente o atestado de aprovação para assinatura dos membros titulares e, quando
381 cabível, dos suplentes. A senhora Joselaine T. informou que a equipe encaminharia o link para a realização
382 de reunião on-line destinada à apresentação da Minuta de Lei do Código de Edificações, a ser realizada
383 na terça-feira seguinte, e comunicou que havia previsão de realização de nova reunião presencial para o
384 dia vinte e dois do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis. Findadas as manifestações, o senhor
385 Ronivaldo O., presidente da Comissão, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às
386 quinze horas e cinquenta e cinco minutos do mesmo dia.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Encaminhar a Minuta de Lei do Código de Edificações para análise da Comissão.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor:

1. Analisar a Minutas de Lei do Código de Edificações e encaminhar ao CINCATARINA as considerações ou o atestado de aprovação.