

Recebi em  
07/12/22  
D. P. P.

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

1 No dia vinte e três de novembro do ano de dois mil e vinte e dois, às quatorze horas, reuniu-se o  
2 Conselho do Plano Diretor Municipal por videoconferência utilizando o aplicativo Google Meet,  
3 por meio dos links <https://meet.google.cgg-sdtj-dek>, [wus-oyrh-dtw](https://meet.google.wus-oyrh-dtw) e [eqb-pcib-cfj](https://meet.google.eqb-pcib-cfj), para a  
4 realização da 3ª reunião extraordinária no ano vigente, com a presença do Presidente Giuseppe  
5 Coutinho Silveira, do Secretário de Plenário Jurandi Giovanni, da Secretária Executiva Durcilei  
6 Bosio – SEMPLA; e dos seguintes Conselheiros: Marília Tonon Bitti – SEMPLA; Jaciléia  
7 Gadiolli da Silva – SEMOB; Gabrieli Moschen Petri – SEMAM; Rita de Cássia Alves Moreira  
8 – SEMTUR; Wellington Meireles Carvalho – SETRANS; Antônio Schimith Berghe Netto –  
9 SEMAG; Zita Rosana Pancieri Marino – SEMDE; Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE;  
10 Caio Inácio Faria Júnior – SEHAB; Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli – CDL; Aderjânio  
11 Pedroni – CDL; Plínio Ângelo Broetto; André Gomes Giori – AMEAR; Cleiton Mateíne Madeira  
12 – IFES; Eduardo Saccani Vescovi – CAU; Márcia Silva Bobbio – Sindicato dos Trabalhadores  
13 Rurais; e dos convidados Laryssa Baroni – PROGE, Fabrício Rosa – SEMAM e Sérgio Fantini,  
14 Fabrício Percilios e Giancarlo Loureiro da Empresa IMETAME. **ITEM 1: ABERTURA E**  
15 **CONSIDERAÇÕES INICIAIS. ITEM 1.1:** Após verificar a existência de *Quórum*, o  
16 Presidente Giuseppe Silveira cumprimenta a todos e dá início a pauta do dia. **ITEM 2: ORDEM**  
17 **DO DIA: ITEM 2.1: Estudo Urbanístico de Mudança de Zoneamento – Requerente:**  
18 **IMETAME METALMECÂNICA LTDA:** o senhor Sergio Fantini, representante da empresa  
19 Imetame Metalmecânica, cumprimenta a todos e inicia a apresentação do Estudo Urbanístico  
20 para Mudança de Zoneamento (EUMZ) que tem como principal finalidade a alteração da  
21 classificação do zoneamento do município de Aracruz, onde se localiza a sede da empresa  
22 IMETAME. O fator que justifica a expansão da área fabril se relaciona na atuação sobre as  
23 demandas do mercado de óleo e gás. Atualmente, a Imetame participa de praticamente todos  
24 novos projetos nacionais de produção de petróleo no mar. Em uma projeção da utilização da área  
25 fabril atual, estimamos que nossa capacidade fabril se encontre saturada em fevereiro de 2023.  
26 O Código Florestal, Lei nº 12.651, define que intervenção em APP é permitido apenas mediante  
27 aprovação do órgão ambiental estadual e deverá ocorrer somente nas hipóteses de utilidade  
28 pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental. A IMETAME obteve, por meio do  
29 Decreto nº 792-S, de 05 de maio de 2022, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado,  
30 Declaração de Utilidade Pública do empreendimento localizado em Aracruz/ES. A área  
31 pretendida compreende uma Zona de Proteção Ambiental 3 (ZPA3), definidas como áreas que  
32 se localizam dentro de Áreas de Preservação Permanente (APP). De acordo com o EIV  
33 apresentado para ampliação da Sede, temos o termo de Compromisso SEMPLA nº 003/2022 as  
34 mediadas compensatórias no sistema viário. O Diagnóstico Ambiental demonstra que a área se  
35 encontra a aproximadamente 190 metros do Córrego Morobá, o qual possui confluência com o  
36 Córrego Barra do Sahy, pertencente a Unidade de Planejamento Córrego Barra do Sahy. O  
37 Diagnóstico ambiental observa-se que a área pretendida para a mudança de zoneamento é uma  
38 área de preservação precária, com um vale onde escoar água de origem pluvial do entorno. Foi  
39 apresentado à secretaria de obras um pré-projeto com rochas uma ocupação para manter o fluxo  
40 hídrico para manter o escoamento garantido a drenagem da parte superior. O ambiente estudado

Aderyl

JP

GP

10

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022**

41 apresenta uma conservação precária, a presença de cipós é notória e em alguns trechos atinge  
42 altos níveis de infestação, formando emaranhados bastante densos tanto na borda quanto no  
43 interior do fragmento, comprometendo o desenvolvimento da floresta. Vale mencionar que a  
44 área, além de ser muito pequena, encontra-se isolada, sem conectividade com outros fragmentos  
45 preservados e classificada por estágio inicial, a qual diminui significativamente sua significância  
46 para o meio ambiente. Indo além, o fragmento não apresenta, hoje, nenhum serviço ambiental  
47 significativo ao entorno diretamente vizinho. Diante do exposto, entende-se que a expansão da  
48 área fabril da IMETAME compensará socialmente toda população aracruzense, promovendo  
49 sustentabilidade e a qualidade de vida, contribuindo para arrecadações de recursos para o  
50 desenvolvimento municipal envolvidos com a questão. Encerrada a apresentação do Secretário  
51 de Plenário Jurandi Giovanni abre para perguntas e esclarecimentos. O Conselheiro André Giori  
52 parabeniza pela apresentação, entende que o projeto tem sua preocupação com a parte ambiental  
53 e entende que a empresa cumpre seu papel e como representante da AMEAR se manifesta pela  
54 aprovação do estudo. O Conselheiro Aderjânio Pedroni questiona qual o próximo passo após a  
55 aprovação do estudo. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni esclarece que após a aprovação  
56 do estudo pelo Conselho será encaminhado para audiência pública, obedecendo o tempo definido  
57 em lei e após será elaborado o Termo de Compromisso em parceria com a Secretaria de Meio  
58 Ambiente que define as áreas do município onde serão feitas as compensações da supressão da  
59 vegetação do local apresentado no estudo. Com a definição da área, o termo de compromisso  
60 será apresentado ao Conselho para a aprovação das condicionantes e assim assinado junto a  
61 empresa e a prefeitura. O Conselheiro Aderjânio Pedroni pergunta que como a área é interna da  
62 empresa Imetame se há a possibilidade de se realizar consulta pública no lugar de audiência  
63 pública para dar celeridade no processo. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni esclarece que  
64 mesmo a consulta pública deverá atender aos prazos definidos em lei, e que hoje a consulta  
65 pública prevista no PDM não está regulamentada, dessa forma a audiência pública é o que melhor  
66 atende. Após os esclarecimentos entende-se que a consulta pública é a ferramenta que dará maior  
67 celeridade ao processo, e é colocado em votação. O Conselho se manifesta favorável à aprovação  
68 do Estudo Urbanístico de Mudança de Zoneamento com os devidos encaminhamentos para a  
69 realização de Audiência Pública. **ITEM 2.2: Minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre**  
70 **loteamento de acesso Controlado e Condomínio de Lotes – Requerente: SECRETRARIA**  
71 **DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO:** Dr.<sup>a</sup> Laryssa Viale Baroni,  
72 Subprocuradora e Membro da Comissão Técnica do PDM apresenta a minuta do projeto de lei  
73 que dispõe sobre loteamento de acesso Controlado e Condomínio de Lotes que já foi  
74 encaminhada aos conselheiros pra conhecimento e análise. Antes de iniciar a discussão da  
75 minuta, apresenta alguns conceitos para esclarecer sobre condomínio e loteamentos de acesso  
76 controlado. Essas demandas sobre os novos modelos de ocupação surgiram da necessidade de  
77 retomar estudos sobre os loteamentos “fechados”, que existia uma lei no ano de 2012 e foi  
78 revogada em 2013. Com as inovações da Lei a Comissão Técnica do PDM entendeu da  
79 necessidade de estudar os novos modelos e apresentar uma proposta ao conselho do novo formato  
80 de ocupação urbana do município. De acordo com a Lei 13.465/2017 foram trazidas inovações

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022**

81 como novo conceito de regularização fundiária; Legitimação fundiária e Legitimação de Posse;  
82 Arrecadação de imóveis Abandonados; Procedimento consensual; Simplificação cartorial e três  
83 novos modelos de ocupação que são: Condomínio Urbano Simples; Condomínio de Lotes;  
84 Loteamento de Acesso Controlado. O Condomínio Urbano Simples trata-se de condomínio  
85 edilício, passíveis de serem instituídos em imóveis que contiver construções de unidades  
86 imobiliárias autônomas, ou única unidade imobiliária composta por cômodos autônomos; O  
87 Condomínio de Lotes Condomínio em que os proprietários de lotes possuem propriedade  
88 exclusiva + fração ideal das partes comuns proporcional à área do solo de cada unidade  
89 autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de  
90 instituição. Empreendimento Novo – somente em área URBANA ou em Zona de Expansão  
91 Urbana aplicável exclusivamente à condomínios horizontais. Terá Instituição de condomínio nos  
92 termos da Lei nº. 4591/64. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser  
93 instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder  
94 público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de  
95 passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. Não há necessidade de autorização no  
96 Plano Diretor, mas sua instituição deve observar as diretrizes da política urbana municipal,  
97 Legislação Municipal deve disciplinar a matéria, especificando os parâmetros que serão  
98 adotados. Infraestrutura deverá ser implantada pelo empreendedor (escoamento das águas  
99 pluviais, iluminação, abastecimento de água, energia, vias de circulação, coleta de lixo...); em  
100 regra, não há parcelamento da gleba. Trata-se de fracionamento da propriedade urbana e seu  
101 modo de organização será tipicamente de um condomínio por unidades autônomas. Não se  
102 confunde com loteamento ou desmembramento. O loteamento de acesso controlado aquele  
103 originado da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias  
104 de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias  
105 existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo  
106 vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes,  
107 devidamente identificados ou cadastrados. Destinado a empreendimento novo e somente em área  
108 urbana ou em Zona de Expansão Urbana, com possibilidade de fechamento de perímetro, as áreas  
109 públicas poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa, e as áreas destinadas  
110 ao sistema viário, áreas públicas e as destinadas para equipamentos comunitários serão  
111 obrigatoriamente incorporadas ao patrimônio público municipal, porém, em face da autorização  
112 de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos  
113 proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado. Todos os serviços de  
114 conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do  
115 perímetro do loteamento de acesso controlado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública,  
116 serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes. A implantação de loteamentos com  
117 acesso controlado deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as  
118 diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação  
119 municipal aplicável à espécie. Encerrado a apresentação abre para discussão e sugestões da  
120 minuta do projeto de lei. A Conselheira Jaciléia Gadiolli questiona sobre condomínio de lotes do

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022**

121 acesso para dentro se vai utilizar os indicies urbanísticos para aquela zona quanto as edificações  
122 e como não existe modelo de parcelamento e uma única gleba e com relação a forma que vai se  
123 ordenar dentro dessa gleba, se vai existir um regimento interno dos condôminos e entende que  
124 por se tratar de condomínio sem permissão de verticalização para uso multifamiliar ou se tem  
125 permissão naquele zoneamento será possível verticalizar. O Conselheiro Aderjânio Pedroni  
126 questiona sobre condomínio fechado se não tiver muros quem faz a manutenção de vias e  
127 calçadas, e outra situação são os condomínios fechados que devem ter tamanho limitado pra não  
128 gerar grandes espaços com muros dificultando o trânsito de pedestre nas ruas. Questiona ainda  
129 sobre os condomínios na área rural se poderão fazer a cessão onerosa e se enquadrar na lei. A  
130 Dr.<sup>a</sup> Laryssa Baroni esclarece que o que tem possibilidade de ser aberto são os loteamentos de  
131 acesso controlado, que é um produto que vem para atender ao anseio da população de acredita  
132 que estar em muros gera segurança. O novo conceito de urbanismo da gentileza urbana, deixa a  
133 opção de morar dentro de um loteamento e não depender do poder público para manutenção de  
134 vias e calçadas, mas ao mesmo tempo não quer viver dentro de muros. EM vários lugares vem  
135 sendo usado faixa urbanística, do tipo uma calçada ampliada para delimitar o espaço do  
136 loteamento, sem um impedimento físico. Quando se optara pelos muros sugere-se que para  
137 minimizar essa situação que 50% do muro seja de objetos vazados ou translúcidos limitando  
138 ainda a altura do muro. Outra situação importante pra garantir a mobilidade urbana é limitar o  
139 tamanho do empreendimento. Quanto a condomínio em área rural é outra situação que não se  
140 enquadra nessa proposição. A minuta proposta não atende a esses casos. Dando continuidade à  
141 discussão e questionamentos o Conselheiro Eduardo Vescovi sugere a formação de grupo de  
142 estudo para análise da minuta do Projeto de Lei de forma detalhada. O grupo de estudo fica  
143 formado pelos senhores André Giori, Eduardo Vescovi, Jaciléia Gadiolli, Dr.<sup>a</sup> Laryssa Baroni, e  
144 outro representante da Comissão Técnica do PDM, definida a data da reunião para dia 29/11/2022  
145 às 13 horas, na Secretaria de Planejamento. **ITEM 3: ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL:**  
146 O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni informa que conforme processo nº 6392/2022  
147 apresentado na última reunião, a empresa Terravilla Engenharia, solicita a participação de  
148 representante da empresa na próxima reunião do conselho para esclarecimentos e contribuição  
149 do processo em questão. O Conselho aprova a participação do representante da Empresa na  
150 próxima reunião. Sem mais nada a tratar, o Secretário de Plenário Jurandi Giovanni agradece a  
151 contribuição e presença de todos e declara encerrada a 3ª Reunião Extraordinária do CPDM do  
152 ano de dois mil e vinte e dois, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, Durcilei Bosio,  
153 secretária-executiva, e demais Conselheiros presentes.

154

155 Aracruz, 23 de novembro de 2022.

156 **Assinaturas:**

157

158

159

**Durcilei Bosio**

Secretária Executiva do CPDM

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

  
\_\_\_\_\_  
**Giuseppe Coutinho Silveira**

Presidente do CPDM

  
\_\_\_\_\_  
**Jurandi Giovanni**

Secretário de Plenário do CPDM

  
\_\_\_\_\_  
**Marília Tonon Bitti**

Representante da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA

  
\_\_\_\_\_  
**Jaciléia Gadioli da Silva**

Representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB

  
\_\_\_\_\_  
**Gabrieli Moschem Petri**

Representante da Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM

  
\_\_\_\_\_  
**Rita de Cássia Alves Moreira**

Representante da Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR

  
\_\_\_\_\_  
**Wellington Meireles Carvalho**

Representante da Secretaria de Transporte e Serviços Urbanos – SETRANS

  
\_\_\_\_\_  
**Antônio Schimith Berghe Netto**

Representante da Secretaria de Agricultura – SEMAG

  
\_\_\_\_\_  
**Zita Rosana Pancieri Marino**

Representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE

  
\_\_\_\_\_  
**Pedro Henrique de Mattos Pagani**

Representante da Procuradoria Geral do Município – PROGE

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

200

201

202

  
\_\_\_\_\_  
**Caio Inácio Faria Júnior**

203

Representante da Secretaria de Habitação e Defesa Civil - SEHAB

204

205

206

\_\_\_\_\_  
**Margareth da Silva Cabidelli**

207

Representante da Associação de Moradores - AMOC

208

209

  
\_\_\_\_\_  
**Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli**

210

Representante da Câmara Municipal de Aracruz

211

212

213

  
\_\_\_\_\_  
**Aderjânio Pedroni**

214

Representante do Setor Comercial – CDL

215

216

217

\_\_\_\_\_  
**Plínio Ângelo Broetto**

218

Representante do Setor de Turismo – AETA

219

220

221

  
\_\_\_\_\_  
**André Gomes Giori**

222

Representante do Setor Industrial – AMEAR

223

224

225

  
\_\_\_\_\_  
**Cleiton Mateine Madeira**

226

Representante da Instituição de Ensino Superior – IFES

227

228

229

  
\_\_\_\_\_  
**Eduardo Saccani Vescovi**

230

Representante do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU

231

232

233

\_\_\_\_\_  
**Márcia Silva Bobbio**

234

Representante do Sindicato Rural

235

236

237

\_\_\_\_\_  
**Renato Alves Pereira**

238

Representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE

239



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2022

240

241

242

---

**Wellington Moura Pego**

243

Representante das Comunidades Indígenas

244

245

---

**Marcos Antônio Casotto Vieira**

246

Representante da Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN

247