

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

1 No dia quatorze de setembro 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 do link <https://meet.google.com/mge-kahm-cao>, para a realização da 8ª reunião
4 ordinária no ano vigente, com a presença do Presidente Giuseppe Coutinho Silveira, do
5 Secretário de Plenário Jurandi Giovanni, da Secretária Executiva Durcilei Bosio – SEMPLA; e
6 dos seguintes Conselheiros: Marília Tonon Bitti – SEMPLA; Jaciléia Gadioli da Silva –
7 SEMOB; Gabrieli Moschen Petri – SEMAM; Rita de Cássia Alves Moreira – SEMTUR;
8 Wellington Meireles Carvalho – SETRANS; Marcos Valério Sagrilo Teixeira – SEMAG; Zita
9 Rosana Pancieri Marino – SEMDE; Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE; Caio Inácio
10 Faria Júnior – SEHAB; Marcus Vinicius Garuzi Martinelli – CMA; Peter Barroso Boos –
11 AMOC; José Ângelo Coutinho Devens – CDL; André Gomes Giori – AMEAR; Cleiton Mateine
12 Madeira – IFES; Eduardo Saccani Vescovi – CAU; Márcia Silva Bobbio – Sindicato dos
13 Trabalhadores Rurais; Daiane Realli Almeida – SAAE e os Convidados Isabella Butters e
14 Giovanilton Ferreira da Universidade de Vila Velha. **ITEM 1: ABERTURA E**
15 **CONSIDERAÇÕES INICIAIS. ITEM 1.1:** Após verificar a existência de *Quórum*, o
16 Presidente Interino Jurandi Giovanni cumprimenta a todos, justifica o atraso do Presidente
17 Giuseppe Coutinho Silveira que está encerrando uma agenda com o Prefeito e em breve estará
18 na reunião, e dá as boas-vindas aos novos conselheiros, o Senhor André Giori representando a
19 AMEAR em substituição ao Conselheiro Roque Luchi, e ao Senhor Caio Faria representando a
20 SEHAB. Informa ainda que agora temos na composição do conselho a representação da CESAN,
21 porém até o momento não se faz presente. Cumprimenta também o Senhor Giovanilton Ferreira
22 da Universidade de Vila Velha que fará apresentação do Estudo do Instrumento da Outorga
23 Onerosa da Mudança de Uso, conforme convênio firmado com a UVV em 2021. **ITEM 2:**
24 **ORDEM DO DIA: ITEM 2.1: Processo nº 5062/2021 – Requerente: PREFEITURA DE**
25 **ARACRUZ:** o Senhor Giovanilton Ferreira cumprimenta a todos e informa que fará um resumo
26 do estudo feito até o momento com a apresentação da proposta inicial da Minuta de Projeto de
27 Lei da Outorga Onerosa Mudança de Uso. Nesse momento o Presidente do Conselho Giuseppe
28 Silveira se justifica pelo atraso. O Senhor Giovanilton Ferreira inicia a apresentação informando
29 que foi feito um acordo de Cooperação Técnica entre a PMA e a UVV dentro de um projeto de
30 extensão universitária para desenvolver estudo de regulamentação da outorga onerosa de
31 alteração de uso em parceria com a equipe da PMA. O Senhor Giovanilton Ferreira relembra que
32 após a aprovação do Plano Diretor Municipal em 2020, houve a necessidade de regulamentar a
33 Outorga Onerosa de Alteração de Uso e ao considerar que alguns participantes teriam seu
34 primeiro contato com o instrumento da OOAU durante a reunião, fez-se um nivelamento da
35 necessidade legal de regularizar tal Instrumento Urbanístico, visto que essa necessidade vem das
36 exigências estabelecidas no Estatuto da Cidade e instituídas no Plano Diretor Municipal (definido
37 na Macrozona de Ocupação Condicionada da Sede, Orla e Guaraná). Posteriormente, deu-se
38 início ao entendimento do produto (Minuta de Projeto de Lei), ilustrou-se como é composto o
39 valor de um terreno e que o mesmo é influenciado por diversos fatores, um deles é a legislação
40 urbana (possibilidades de uso definidas no PDM). Visto isso, a OOAU atua sobre essa

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

41 valorização da área, gerada pela alteração da legislação urbana e suas possibilidades de uso, ou
42 seja, alterar seu uso rural para urbano. Giovanilton acentua que o principal ponto discutido
43 durante a elaboração da Minuta de Projeto de Lei foi definir sua fórmula de cálculo e como ela
44 será cobrada. Destacou que no Brasil há três principais fórmulas de cálculo, são eles: captar 100%
45 da valorização do terreno; aplicar fatores de correção sobre a valorização do terreno; ou captar
46 um percentual da valorização do terreno (valor de mercado ou valor venal). Nessa intenção, a
47 Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis foi acionada para mensurar a valorização de alguns
48 terrenos (estipular o valor do imóvel rural, o valor do mesmo imóvel após sua inserção no
49 perímetro urbano e considerar essa diferença de acréscimo no valor). Porém, não foi possível
50 atender aos requisitos da NBR utilizada por falta de amostras comparativas, o que inviabilizou a
51 avaliação dos imóveis por parte da Comissão. Partiu-se então para discussão de qual seria a
52 fórmula de cálculo, visto que, não seria possível quantificar a valorização dos imóveis. A proposta
53 foi utilizar como parâmetro a Planta Genérica de Valores – PGV da legislação municipal e utilizar
54 a média de todas as zonas venais limítrofes da macrozona e assim estipular o valor do metro
55 quadrado (m²) do terreno urbano. Ao simular essa média das PGVs limítrofes a Macrozona de
56 Ocupação Condicionada, o valor venal da Sede foi de R\$ 134,42 m², em Santa Cruz R\$ 53,82
57 m², de Barra do Sahy a Coqueiral R\$ 186,75 m² e em Guaraná R\$ 43,36 m². A intenção é utilizar
58 esses valores definidos por metro quadrado como parâmetro para utilização da fórmula, e à
59 medida que a PGV for atualizada, a Lei da OOAU deve atualizar automaticamente. Após definir
60 o valor do terreno urbano, ficou decidido que o valor final da OOAU será em 10% do valor do
61 terreno (considerar apenas a área parcelável, visto que a gleba pode incorporar áreas ambientais).
62 Esse valor irá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano estabelecido no Plano Diretor
63 e no Estatuto da Cidade, os quais definem onde o mesmo poderá ser aplicado. A proposta do
64 Projeto de Lei estabelece a cobrança gradual da OOAUS observadas as seguintes condições:
65 desconto de 50% durante o primeiro ano de vigência desta lei, desconto de 25% durante o
66 segundo ano de vigência desta lei e cobrança integral da OOAUS a partir do terceiro ano de
67 vigência. O beneficiário poderá optar pelo parcelamento do valor total da outorga, que se dará da
68 seguinte forma: pagamento de 40% (quarenta por cento) em até 30 (trinta) dias após a aprovação
69 do novo perímetro urbano pelo Poder Legislativo, pagamento de 30% (trinta por cento) para
70 abertura de processo de parcelamento do solo da área objeto da cobrança de OOAU e pagamento
71 de 30% (trinta por cento) em até 30 (trinta) dias após o recebimento do Ato de Aprovação do
72 parcelamento do solo urbano. Destaca que esse é um trabalho pioneiro no Município e no Estado
73 e que a outorga não é apenas uma forma de captar recursos, pois tem motivações de ordem
74 política, econômica, social e urbanística. Política que se dá em função da busca por maior
75 equidade nas ações de desenvolvimento urbano, econômica que busca meios para ampliar as
76 fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano e social que
77 colaborar para a efetivação de investimentos e melhores condições de acesso à terra urbanizada
78 para todos os cidadãos. Agradece a oportunidade e se coloca à disposição para esclarecimentos.
79 O Conselheiro Cleiton Mateíne parabeniza a toda a equipe pelo estudo apresentado, e se
80 manifesta quanto o percentual do valor proposto e sugere a possibilidade de delimitar um

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

81 zoneamento mais próximos na sede para a definição desses valores, pois tem loteamentos
82 próximos com variação considerada de valores, e dessa forma utilizar uma média mais próxima
83 por região para o cálculo. Outro questionamento é como este valor será revertido para o
84 município. A Conselheira Zita Marino, com o intuito de deixar claro para os novos Conselheiros,
85 reforça que, apesar da revisão do PDM ter sido a tão pouco tempo e à época ter sido escolhido a
86 modalidade de cidade compacta, a alteração da lei do PDM ora sugerida, visando a
87 regulamentação da ocupação da Zona da Macrozona se dá, devido a aceleração da procura de
88 empreendedores com pretensão de investimentos no Município, motivados pela inclusão de
89 Aracruz na atuação da SUDENE - Superintendência do Desenvolvimento Nordeste. Esclarece
90 que, embora ainda exista um percentual de área disponíveis no perímetro urbano, essas não
91 comportam grandes investimentos, bem como, dependendo do ramo de atuação, o mais
92 conveniente é estar próximas às grandes empresas já instaladas ou em instalação próximo a
93 macrozona. Isto posto, a Conselheira, representante da Secretaria de Desenvolvimento
94 Econômico, se diz preocupada com as exigências estabelecidas nesse instrumento de outorga
95 onerosa (PL), condicionado a mais obrigações além das já estabelecidas no PDM, podendo vir a
96 desmotivar ou desestimular os empreendedores com perspectiva de empreender em Aracruz, em
97 detrimento aos requisitos definidos em município vizinhos. Pela ordem dos questionamentos, o
98 Senhor Giovanilton esclarece que o debate é importante e enriquece o trabalho e que é necessário
99 para os ajustes. Quanto ao questionamento sobre a média utilizada para a sede acaba
100 generalizando e foi ponto de preocupação, mas entende como válido uma nova avaliação para
101 fazer uma adequação por setores, por haver diferenças consideráveis. O recurso arrecadado será
102 destinado a um Fundo criado na Secretaria de Planejamento para a aplicação em infraestrutura,
103 que será fiscalizado pelo Conselho. Com relação a alteração do macrozoneamento houve uma
104 alteração na legislação para atendimento a inclusão do Município na SUDENE, mas a outorga
105 onerosa não impacta na macrozona condicionada, e é um dos instrumentos do PDM para
106 consolidar a diretriz de uma cidade mais compacta. Com relação as desvantagens da outorga que
107 pode gerar desistência por parte dos empreendedores, o senhor Giovanilton fala que não vê dessa
108 forma, e que toda mudança gera alteração da dinâmica dos processos, mas a proposta prevê uma
109 regulamentação simples que possibilita e facilita a dinâmica para a discussão de pensar e planejar
110 melhor o futuro da cidade, pois são necessários critérios pra definir a expansão da cidade de
111 forma organizada conforme prevê o Estatuto das Cidades. O Conselheiro André Giori, se
112 manifesta que quando da mudança da área rural para urbana, justifica que para a implantação de
113 empreendimentos ocorre por parte dos empreendedores um investimento na infraestrutura do
114 local, além de despesas com a aprovação de projeto, que são volumes grandes de recursos que
115 são aplicados antes da comercialização do empreendimento, e o retorno somente de três a dez
116 anos após a implantação. Sugere que a captação desse recurso seja pensada de outra forma e
117 sugere que a infraestrutura do empreendimento ou outras melhorias possam ser consideradas na
118 outorga. O Conselheiro José Ângelo Devens se manifesta quanto ao Estatuto das Cidades, mas
119 alega que hoje o município já é bastante exigente na aprovação de projetos para a implantação
120 de loteamentos. Concorde na valorização que ocorre na mudança de área rural para urbana, mas

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

121 entende que o lucro demonstrado na apresentação foi superestimado, porque o que valoriza a
122 terra são os investimentos que serão feitos na área. Além disso o município já tem condicionantes
123 que obriga a aplicação que varia de 0,5 a 3% do valor do investimento e impostos e a aplicação
124 da outorga vem dificultar e encarecer os lotes que serão feitos, e hoje em Aracruz temos uma
125 dificuldade em atender os assalariados em moradia e a oferta disponível não atende. Quanto ao
126 tempo apresentado para cobrança, entende que o empreendedor terá que pagar adiantado pela
127 mudança e o retorno somente após as liberações para comercialização. Entende ainda ser um
128 risco para o município ser pioneiro em uma situação onde o Brasil ainda não aderiu a esse
129 instrumento, podendo dificultar o acesso a moradia as famílias assalariadas. O Senhor
130 Giovanilton Ferreira esclarece que a mudança da área de rural para urbana gera uma valorização
131 no seu parcelamento e aumenta essa valorização quando ocorre a infraestrutura, e que alguma
132 parte dessa valorização deve ser revertida ao município, e que a outorga seja utilizada para
133 garantir a implantação de investimentos e não apenas para valorização de terreno, e os prazos
134 estipulados para pagamento são para garantir o efetivo investimento na área. Quanto a utilizar o
135 valor da outorga para investir no empreendimento discorda e entende que estará sendo
136 contraditório na aplicação do instrumento, pois uma área que já sofreu valorização com a
137 mudança e utilizar os recursos que deveriam ser destinados a outras áreas carentes do município
138 para investir na área do investimento estará gerando uma dupla valorização da área e indo contra
139 a lei e as diretrizes do Estatuto das Cidades. É importante frisar que a outorga onerosa de mudança
140 de uso não é uma obrigação, e sim uma solicitação do empreendedor e o objetivo do município
141 é captar em cima de uma situação que a lei pode gerar pela mudança. A utilização do EIV para
142 compensar essa mudança não pode ocorrer, pois o EIV tem como objetivo mitigar e compensar
143 o impacto que determinado empreendimento gera na cidade. Com relação a oferta de lotes e
144 moradia para famílias de baixa renda é um problema recorrente e que deve ser estudado com
145 políticas públicas direcionadas a esta situação. Em ser pioneiro na aplicação do instrumento
146 entende que é importante o município pensar e cuidar do planejamento da cidade, aumentando
147 sua capacidade de investimento, aumentando áreas com boa infraestrutura que qualifica o
148 mercado para a cidade. Após os esclarecimentos o senhor Giovanilton Ferreira agradece e encerra
149 sua apresentação. O Presidente Giuseppe Silveira agrade a participação do Senhor Giovanilton e
150 fala que a municipalidade visa o melhor com menor custo, e essa discussão é o ponto de partida
151 para pensar o melhor para a cidade ter um crescimento ordenado e planejado. A minuta do projeto
152 de lei apresentada é o início de uma discussão que será apresentada em audiência pública, levada
153 a discussão na câmara de vereadores para que se chega a um documento que possa representar a
154 realidade de Aracruz. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni esclarece que as sugestões e
155 contribuições serão encaminhadas e analisadas pela área técnica e apresentadas em audiência
156 pública para formalização do documento. Coloca em votação o encaminhamento da proposta da
157 minuta do projeto de lei para apresentação em audiência pública, que é aprovada pelos presentes,
158 com exceção da Conselheira Zita Marino que vota contrário ao encaminhamento, por entender
159 que o projeto de lei deveria ser mais discutido internamente, à nível de Governo.. O Secretário
160 de Plenário Jurandi Giovanni fala que como a reunião já atingiu o tempo regimentar de duas

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

201 Municipal. O Secretário de Plenário Jurandi Giovanni coloca em votação os dois pontos
202 apresentados que são aprovados por todos os presentes. **ITEM 3: ASSUNTOS DE**
203 **INTERESSE GERAL:** Sem mais nada a tratar, o Presidente Giuseppe Silveira agradece a
204 contribuição e presença de todos e declara encerrada a 8ª Reunião Ordinária do CPDM do ano
205 de dois mil e vinte e dois, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, Durcilei Bosio,
206 secretária-executiva, e demais Conselheiros presentes.

207

208 Aracruz, 14 de setembro de 2022.

209 **Assinaturas:**

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

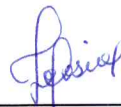
235

236

237

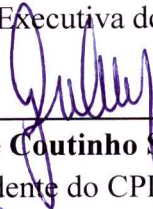
238

239



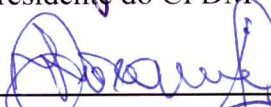
Durcilei Bosio

Secretária Executiva do CPDM



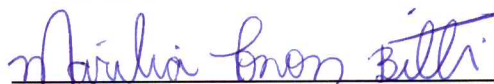
Giuseppe Coutinho Silveira

Presidente do CPDM



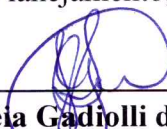
Jurandi Giovanni

Secretário de Plenário do CPDM



Marília Tonon Bitti

Representante da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA



Jacileia Gadiolli da Silva

Representante da Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB



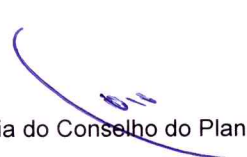
Gabrieli Moschen Petri

Representante da Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM



Rita de Cássia Alves Moreira

Representante da Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

240

241

242



Wellington Meireles Carvalho

Representante da Secretaria de Transporte e Serviços Urbanos – SETRANS

244

245



Marcos Valério Sagrilo Teixeira

Representante da Secretaria de Agricultura – SEMAG

247

248

249



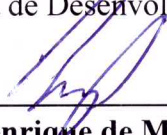
Zita Rosana Pancieri Marino

Representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE

251

252

253



Pedro Henrique de Mattos Pagani

Representante da Procuradoria Geral do Município – PROGE

255

256

257



Caio Inácio Faria Júnior

Representante da Secretaria de Habitação e Defesa Civil - SEHAB

259

260

261

Marco Antônio V. Velasco

Representante da Associação de Moradores - AMOC

263

264

265



Marcus Vinicius Garuzzi Martinelli

Representante da Câmara Municipal de Aracruz

266

267

268



José Ângelo Coutinho Devens

Representante do Setor Comercial – CDL

271

272

273

Plínio Ângelo Broetto

Representante do Setor de Turismo – AETA

275

276

277



André Gomes Gjori

Representante do Setor Industrial – AMEAR

278

279

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

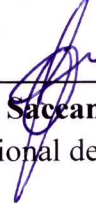
ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2022

280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305



Cleiton Mateine Madeira

Representante da Instituição de Ensino Superior – IFES



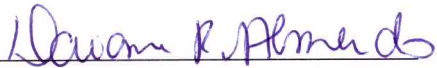
Eduardo Sacconi Vescovi

Representantes do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU



Márcia Silva Bobbio

Representante do Sindicato Rural



Daiane Realli Almeida

Representante do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE

Wellington Moura Pego

Representante das Comunidades Indígenas

Marcos Antônio Casotto Vieira

Representante da Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN

