

8
9
10
11
12
13
14



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2023

latossolo vermelho amarelo distrófico e relevo plano e forte – ondulado. A gleba não apresenta fauna rica ou diversa pois não apresenta fragmento florestal com estrutura ecológica capaz de sustentar diversidade biológica. E quanto a flora a gleba apresenta vegetação herbácea, composta por gramíneas entre outras. O Sr. Felipe Ribeiro Coelho, relatou ainda, que o entorno é urbanizado, com infraestrutura e equipamentos comunitários, tais como rede de energia elétrica, coleta de lixo, ruas pavimentadas, praças, farmácia, mercado, entre outros. Fauna com poucas espécies registradas, como cachorro doméstico, gambá, sagui e bovinos. Significativamente ocupada por ambientes já antropizados, que representam 98,53% do total levantado (áreas urbanizadas + área cultivada). Já os impactos do meio ambiente que o empreendimento causará: perda /alteração da flora, Perturbação da fauna, Resíduos sólidos, efluentes líquidos e Ciclo hidrológico. Mencionou ainda, medidas mitigadoras discutidas no EIV, que é a presença de profissionais responsáveis para poder diminuir ou coibir esse aumento de pressão sobre a fauna e a flora; Planejamento, não realizar movimentação do solo em períodos chuvosos ou sem a previsão de construção imediata e Conscientização de 100% dos trabalhadores para os procedimentos de controle ambiental (Qualidade do ar, efluentes líquidos, resíduos sólidos, produtos perigosos, entre outros). Com a palavra o consultor o Sr. Leonardo Schulte que discorreu sobre o sistema viário e transporte. Que de acordo com o termo de referência, foram solicitados dois pontos de contagem. No entanto, entende-se que para esse empreendimento seria necessários mais pontos. Outro ponto foi a pesquisa feita de embarque e desembarque, teve como exemplo o Condomínio Villagio Aracruz Residence – Jequitibá, Aracruz/ES, para que pudéssemos aplicar no empreendimento, tendo em vista o tráfego futuro, as demandas de área de acesso e demandas de vagas de estacionamento. Por fim, como conclusão de medidas mitigadoras, foi colocado que o empreendedor deverá implantar acessos e calçadas conforme o projeto; Reforçar a sinalização horizontal e vertical; A Prefeitura de Aracruz (PMA) deverá informar o órgão responsável pelo transporte público da região acerca do crescimento da demanda na área em análise; A PMA deve intensificar a supervisão das calçadas para assegurar a conformidade com a NBR 9050; A PMA deve projetar e implementar as ações identificadas no Plano de Mobilidade. Finalizando a apresentação, a Presidente Laryssa Baroni abriu para os conselheiros fazerem seus questionamentos. A Presidente questionou sobre aprovação do plano de controle ambiental, mas o empreendedor ainda não tem essa informação. Outra questão levantada foi sobre as vagas de estacionamento, foram esclarecidas pelo consultor o Sr. Felipe Ribeiro Coelho através de apresentação na planta do empreendimento. A Presidente Laryssa mencionou que tem um item no EIV que seria interessante apresentar, seria um quadro de vagas que são exigidas pelo Plano Diretor e tem uma comparação do que é possível o empreendimento atender e casos que não é possível de atender. Na oportunidade, o Sr. Felipe Ribeiro Coelho apresentou a tabela de vagas tanto para residencial quanto a comercial para os conselheiros. A presidente, frisou que ficou registrada a apresentação do empreendimento, e informou que o próximo passo é marcar a audiência pública, mas que o EIV ainda está sob análise da Comissão Técnica. Caso algum conselheiro tenha algum questionamento, pode ser encaminhado para equipe. Pois como é o primeiro EIV de prédio que está sendo aprovando esse ano, se os conselheiros novos tiverem alguma dificuldade inicial, podem entrar em contato conosco que a Secretaria de Plenário Marília pode auxiliar, e se ela não souber responder entramos em contato com o empreendedor. Sem mais questionamentos, a Presidente Laryssa agradeceu a apresentação e se despediu dos consultores.

ITEM 2.2: PROCESSO Nº. 33063/2023 REQUERENTE: RAMPINELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA: a Presidente Laryssa Baroni informou que se trata de uma solicitação de ajuste de zoneamento.



15
16
17
18
19
20
21



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2023

87 O Rampineli Empreendimentos, são empreendedores que desejam implantar um futuro loteamento
88 na localidade de Jacupemba, conforme apresentado no mapa para os conselheiros. A Presidente
89 relatou que, quando o empreendedor fez a parte de estudos preliminares, identificaram que a ZPA
90 existente no terreno e na base cartográfica aqui do município estava deslocada. O processo então foi
91 analisado pela Comissão Técnica do Plano Direto e pela Secretaria de Meio Ambiente SEMAM que
92 concordou em proceder esse ajuste, realocando a ZPA no local onde efetivamente ele existe. Concluiu-
93 se que a delimitação apresentada pelo requerente é a correta para o ZPA. A Presidente Laryssa
94 ressaltou, por se tratar de uma situação de entendimento claro e comprovação técnica, entende-se e
95 manifesta-se favorável a esse ajuste de zoneamento. Mencionou ainda, que aproveitou essa reunião
96 do conselho para inserir em pauta e dar ciência aos conselheiros que essa modificação será realizada.
97 Uma vez que a mancha aprovada no Plano Diretor Municipal não condiz com a realidade local. E Isso
98 pode acontecer, pois na elaboração dos mapas pode ter alguns deslocamentos. E quando isso
99 acontece, é solicitado que seja apresentado esse estudo e anuência da Secretaria de Meio Ambiente
100 para propor a alteração. Foi solicitado que a Conselheira Marília Tonon Bitti apresentasse os detalhes
101 da área no mapa para os demais conselheiros. A Presidente abriu para questionamentos dos
102 Conselheiros. Sem questionamentos, a Presidente Laryssa colocou em votação, sendo aprovado o
103 ajuste de zoneamento. **ITEM 2.3: PROCESSO Nº. 847/2016 REQUERENTE: LOTEAMENTO VILA SANTI**
104 **II:** a Presidente Laryssa Baroni passou a palavra para o Conselheiro Wellington Meireles, que informou
105 sobre a realização de uma reunião ocorrida em vinte e nove de setembro do ano corrente para tratar
106 das condicionantes do empreendimento Loteamento Vila Santi II. A reunião contou com a participação
107 dos representantes da Empresa SPE Aracruz VII Empreendimentos Imobiliários, Walisson Muniz
108 Correia e Tiago Rossoni e dos Conselheiros Eduardo de Almeida Ramos – SEMDE; André Gomes Giori –
109 AMEAR; Wellington Meireles – SEMDUR; Laércio Tonon – SEMAG; Aderjano Pedroni – CDL; Samantha
110 Selvatici Gomes Mosci – Secretária Executiva e Marília Tonon Bitti Secretária de Plenário. O
111 Conselheiro Wellington Meireles relatou que se trata de uma aprovação de loteamento, que teve um
112 prazo longo para sua aprovação junto com a Prefeitura de Aracruz. E essa morosidade por parte do
113 setor público em aprovar o projeto, gerou prejuízo por parte do empreendedor. Mencionou que a
114 empresa está fora da vigência do novo PDM, e que mesmo estando fora dessa margem poderia ser
115 compensada. Foi feita uma análise do loteamento e seus impactos que foram determinadas as
116 condicionantes que são calculadas em cima do valor do empreendimento. Uma vez que o
117 empreendimento já sofreu impacto e mesmo assim os representantes do loteamento se colocaram à
118 disposição da equipe de Aprovação de Projetos ao aceitar o ajuste do contorno. Foram ponderadas
119 todas as questões estratégicas e dificuldades que o empreendedor teve, além de alguns entraves por
120 parte da Gestão. Ficou definido junto com o empreendedor, tendo em base a planilha de aplicação de
121 medidas para padronizar a faixa de porcentagem sobre o valor do empreendimento, a porcentagem
122 de 0,5% baseada no Art. 347 C/C art. 348, I e parágrafo único, sobre o valor do empreendimento que
123 equivale a R\$15.194.575,00 (quinze milhões cento e noventa e quatro mil e quinhentos e setenta e
124 cinco reais). Sendo assim, chegou-se ao valor de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais) que será
125 destinado integralmente para ações de Regularização Fundiária no município, que posteriormente a
126 Secretaria de Desenvolvimento Urbano alinhará como essa ação pode ser tratada pelo investidor. O Sr.
127 Walisson Muniz Correia e o Sr. Tiago Rossoni representantes CBL Loteamento Vila Santi II,
128 manifestaram-se favoráveis as condicionantes propostas pelos Conselheiros. A Conselheira Rita de
129 Cássia perguntou sobre quantos lotes seriam possíveis de regularizar, com base nesse valor que foi



22
23
24
25
26
27
28



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2023

130 destinado a Regularização Fundiária. A Presidente Laryssa informou que hoje temos muitos núcleos
131 urbanos dentro do município e alguns deles precisam ser preenchidas todas as etapas do processo de
132 regularização fundiária, outros faltam algumas partes, como levantamento topográfico e elaboração
133 de plano de parcelamento. Mencionou que em média seria possível regularizar 76 lotes. Tendo em
134 vista um valor em média de mil reais por lote. No entanto, mencionou que internamente conseguimos
135 fazer mais, porque nesse valor está incluída a parte da equipe social, lotada na Gerência de
136 Regularização Fundiária da SEMDUR. Destacou a expectativa de atender aproximadamente 100 lotes
137 com esse valor de R\$76.000,00 (setenta e seis mil reais). A Presidente Laryssa mencionou que para
138 próxima reunião do Conselho, será incluída em pauta uma apresentação da Gerência de Regularização
139 Fundiária para os conselheiros entenderem o processo de regularização fundiária. Encerrando a fala do
140 Conselheiro Wellington Meireles e demais conselheiros, a Presidente Laryssa abriu para votação,
141 sendo aprovado por unanimidade as condicionantes definidas do empreendimento Vila Santi II. **ITEM**
142 **2.4: CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS:** Presidente Laryssa mencionou que já foi feita uma apresentação do
143 condomínio de chácaras e que continuará o debate, uma vez que foi acordado em reunião anterior do
144 conselho, para que os conselheiros que quisessem se manifestar com bases nas diretrizes que foram
145 apresentadas no grupo, opinar, sugerir ou até mesmo fazer uma crítica. A Presidente Laryssa abriu
146 para as pontuações dos conselheiros. O conselheiro Sr. José Ângelo Devens Coutinho informou, com
147 base no que foi discutido na última reunião do Conselho, foi solicitado de um profissional a elaboração
148 de um projeto básico para servir de referência. Com esse projeto, será possível calcular o valor de
149 quanto seria o investimento para ajudar os conselheiros a tomarem uma decisão mais assertiva. O
150 conselheiro tomou a liberdade de mudar um pouco a diretriz no tamanho, já que foi um assunto
151 discutido no dia, trazendo para 30 metros de frente com 60 metros, e transformando as áreas em
152 1800 metros. Uma vez que fica muito próximo dos dois mil metros e que isso facilitaria um pouco. De
153 acordo com o conselheiro, essa foi a diretriz passada para o profissional que está elaborando o
154 projeto. Informou que o prazo para entrega desse projeto será de dez dias. Sendo possível numa
155 próxima reunião apresentar para os demais conselheiros. A presidente Laryssa elogiou a iniciativa do
156 conselheiro em poder ter uma simulação com base nas diretrizes do custo e mencionou que o
157 condomínio de chácaras é um assunto muito polêmico, há quem diga que é inconstitucional e que fere
158 o Estatuto das Cidades. Existe uma discussão jurídica do modelo desse tipo de ocupação, e é um
159 modelo de ocupação que acontece em vários locais no Brasil. No Espírito Santo foi pesquisado alguns
160 lugares, é uma tendência. No entanto, temos que ter regras e não podemos deixar esse tipo de
161 ocupação acontecer de qualquer forma. Ressaltou que como Poder Público, precisamos assegurar
162 algumas questões que são direitos difusos como direito do meio ambiente entre outros. O Conselho
163 do Plano Diretor Municipal tem total autonomia para debater o tema que está intrinsecamente ligado
164 ao uso e ocupação do solo, não é à toa que no ano de 2001 o Estatuto da Cidade mudou no Plano
165 Diretor Urbano para expressão Plano Municipal. A presidente finalizou que temos que ter um olhar
166 para área rural, pois somos um pouco negligentes com o uso do solo rural, que também está sob nossa
167 tutela. Sem mais contribuições dos conselheiros ficou acordado com a Presidente Laryssa, para
168 próxima reunião do conselho, a apresentação do projeto solicitado pelo conselheiro Sr. José Ângelo
169 Devens Coutinho. **3.0 ASSUNTOS DE INTERESSES GERAIS:** a Presidente Laryssa lembrou os demais
170 conselheiros que entrou em vigor a lei do Novo Código de Obras e a aprovação simplificada nesse
171 projeto de edificações. Ressaltou que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano vem trabalhando no
172 programa municipal de regularização de edificações, e a ideia é criar uma ferramenta que realmente



29
30
31
32
33
34
35



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2023

173 seja possível de ser utilizada pelos arquitetos e os técnicos, a fim de que seja possível alcançar a efetiva
174 regularização. Esse programa prevê a possibilidade de que quando não forem atendidos os índices,
175 mas for uma situação já consolidada e que não haja nenhum risco a integridade física e a estrutura do
176 imóvel, avaliada as questões técnicas e se não tiver reversibilidade, que o requerente possa fazer uma
177 compensação pecuniária. Ou seja, é um pagamento em troca de sua regularização. A Presidente
178 Laryssa destacou ser um instrumento que já é utilizado em outros municípios, e é uma alternativa já
179 que tem muitos casos em que deparamos com a pessoa que não consegue regularizar há 30, 40 anos.
180 Se o requerente tiver interesse e cumprir os requisitos e se for realmente constatado que não há
181 prejuízo nenhum, que ele possa fazer esse pagamento/compensação, que será destinada ao Fundo de
182 Desenvolvimento Urbano do município. A presidente mencionou que a ideia é converter
183 posteriormente esses valores destinados ao fundo oriundos desse programa de regularização de
184 edificação para ações sociais. Como por exemplo a elaboração de projetos para população que não
185 pode custear uma assessoria técnica. O que ocorre em vários municípios, fazer uma contratação
186 específica em que o município possa dar aquela pessoa que tem uma edificação irregular. Pois muitas
187 vezes se depara com a possibilidade de custear o pedreiro, mas não o arquiteto. Então, que o
188 município possa arcar com essa despesa. A Presidente Laryssa destacou, outra possibilidade que é uma
189 contra prestação direta, como uma execução de calçada para uma comunidade carente. Com prazo
190 marco temporal e com uma vigência de dois anos para estimular que as pessoas realmente se
191 regularizem. A intenção não é perpetuar a irregularidade, mas sim corrigir o que ficou para trás. É um
192 programa que tem data para começar e terminar com prazo de dois anos de vigência dessa lei de
193 regularização. Finalizando a Presidente agendou para o dia 25 de outubro, reunião extraordinária do
194 Conselho do Plano Diretor Municipal. Sem mais nada a tratar, a Presidente Laryssa agradece a
195 contribuição e presença de todos e declara encerrada a 10ª Reunião Ordinária do CPDM do ano de
196 dois mil e vinte e três, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, Samantha Selvatici Gomes
197 Mosci, secretária-executiva, e demais Conselheiros presentes.

Aracruz, 04 de outubro de 2023.

199 **Assinaturas:**

- 200 Laryssa Viale Baroni – Presidente do CPDM
201 Marília Tonon Bitti – Secretária de Plenário do CPDM
202 Samantha Selvatici Gomes Mosci– Secretária Executiva do CPDM
203 Wellington Meireles Carvalho – Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR
204 Ismara Delabarba Delunardi– Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB
205 Priscilla Nobres dos Santos– Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM
206 Rita de Cássia Alves Moreira – Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR
207 Jaime Borlini Júnior – Secretaria de Transporte – SETRANS
208 Laércio Tonon Samora – Representante da Secretaria de Agricultura – SEMAG
209 Zita Rosana Pancieri Marino – Secretaria de Governo – SEGOV



36
37
38
39
40
41
42



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2023

- 210 Eduardo de Almeida Ramos – Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE
- 211 Pedro Henrique de Mattos Pagani – Procuradoria-Geral do Município – PROGE
- 212 Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli – Câmara Municipal de Aracruz
- 213 José Ângelo Coutinho Devens – Setor Comercial – CDL
- 214 André Gomes Giori – Setor Industrial – AMEAR
- 215 Laysa Spinasse Tessarolo – Instituição Ensino Superior IFES
- 216 Eduardo Saccani Vescovi – CAU
- 217 Márcia Silva Bobbio – Sindicato Rural
- 218 Renato Alves Pereira – SAAE
- 219 **Convidados:**
- 220 Eduardo Ribeiro Coelho – Representantes da Empresa Terravila
- 221 Leonardo Schulte – Representantes da Empresa Terravila
- 222



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300310036003800300030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Samantha Selvatici Gomes Mosci** em 16/10/2023 17:03
Checksum: **86B9C69670CA626DB1D53F92F384597E1541A08D1075AEA0D5902AE5B7854D38**

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 16/10/2023 17:50
Checksum: **64D8A6DC8A395F3CFE2B984858F571134F92EADE8615378092FCC5C9B023C5DA**

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 16/10/2023 17:58
Checksum: **B77A81F42A66C86751B4D84E2517F573DE1620BD88415FC3494C19A3268106F1**

Assinado eletronicamente por **José Ângelo Coutinho Devens** em 16/10/2023 19:28
Checksum: **8BACA051D31253BB49991661F7DBBFC2A82E500E03F8571E49E5217E92F15E6E**

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 16/10/2023 20:56
Checksum: **3305A6567061C52453D2647CA0479A3BE93BFC811C7176CA453FE956204FECFE**

Assinado eletronicamente por **WELLINGTON MEIRELES CARVALHO** em 17/10/2023 06:10
Checksum: **7365B2FCC2E75F39C48F4B4B28E295CC9B11C397366F186245719A0343F0EAB1**

Assinado eletronicamente por **LAERCIO TONON SAMORA** em 17/10/2023 07:02
Checksum: **8FDA4C8B4AAAF5B2A338E3E2BDA31726F0BD82C3DD14AA38A27BCE626FAA043E**

Assinado eletronicamente por **ISMARA DELABARBA DELUNARDI** em 17/10/2023 09:52
Checksum: **FC68D4671AD45E64E55E2FD86A75C339F130A11BF3A37A8EA367855DEE1662A1**

Assinado eletronicamente por **ANDRE GOMES GIORI** em 17/10/2023 10:14
Checksum: **54AF724C196DD260E7BF02DA0BB32CB9F5A0F088A136B968C45AB9F276A28999**

Assinado eletronicamente por **PRISCILLA NOBRES DOS SANTOS** em 17/10/2023 10:14
Checksum: **E8DFFC92286E41E57C4BC4DE31E6E25C5BBC0B6A7612A6BF4E9E3A29C95F738A**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 17/10/2023 10:27
Checksum: **18E84A5BB6931EDDBB407FE50CE7B7F297866F8C69B05B31872EFAE32A982B90**

Assinado eletronicamente por **RENATO ALVES PEREIRA** em 17/10/2023 10:29
Checksum: **6CB6CAEAE4A8D085F3C9327F7A5F5F03274D51E52B1E0A5FF9A045B5883B7647**

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 17/10/2023 10:48
Checksum: **2208D00DA7878182B0D6E064C3039306E89C5FDDB2AC020A9AC09DBF68E40BF1**

Assinado eletronicamente por **Laysa Spinassé Tessaolo** em 17/10/2023 11:22
Checksum: **0B01F9B977C851F4F4F87723089395BE61CB0B8517C5C54913A7E2432F6148D9**

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 17/10/2023 13:37
Checksum: **D19CDE79517C16D62A7A1AA1156F172B8DEEED6B647077B6AF8A572ADE9D2BF**



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3300310036003800300030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

Assinado eletronicamente por **MARCIA SILVA BOBBIO** em 17/10/2023 13:47

Checksum: **A6A997BED3359A6785943B40913F8D6FF8C0A532FAC89619D7D2BF830B1A76CC**

Assinado eletronicamente por **MARCUS VINICIUS GARUZZI MARTINELLI** em 17/10/2023 13:54

Checksum: **9C75CC8E7B26A5E52A41288E5D28F76A5D3A91093851B71C8F2B6E3DABBEB6E2**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO SACCANI VESCOVI** em 17/10/2023 13:55

Checksum: **676E0B68EDE48209F3D7D8300DD2427C6E28AFB365982A119167D014DBADB80B**

Assinado eletronicamente por **MARILIA TONON BITTI** em 19/10/2023 15:10

Checksum: **FFBE6691F7FE0F9BE1EE6D72771A2C0775D2CE424654EE23F08A33644B036027**

