



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2024

1 No dia vinte e quatro de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, às treze horas e trinta minutos,  
2 reuniu-se o Conselho do Plano Diretor Municipal por videoconferência utilizando o aplicativo Google  
3 Meet, por meio dos links: <https://meet.google.com/upy-usix-sxh>, [https://meet.google.com/wbs-srhx-](https://meet.google.com/wbs-srhx-xnf)  
4 [xnf](https://meet.google.com/wbs-srhx-xnf) para a realização da 3ª reunião Extraordinária no ano vigente, com a presença de **Laryssa Viale**  
5 **Baroni** - Presidente do CPDM **Samantha Selvatici Gomes Mosci** - Secretária Executiva do CPDM;  
6 **Wellington Meireles Carvalho** - Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR; **Jaciléia Gadioli da**  
7 **Silva** - Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB; **Gabriel Janã Porretto** – Secretaria de Meio  
8 Ambiente – SEMAM; **Rita de Cássia Alves Moreira** - Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR; **Jaime**  
9 **Borlini Júnior** – Secretaria de transporte – SETRANS; **Laércio Tonon Samora** - Representante da  
10 Secretaria de Agricultura – SEMAG; **Zita Rosana Pancieri Marino** - Secretaria de Governo – SEGOV;  
11 **Eduardo de Almeida Ramos** - Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE; **Pedro Henrique de**  
12 **Mattos Pagani** -Procuradoria Geral do Município – PROGE; **Fábio Carlos de Souza** – Câmara Municipal;  
13 **Eduardo Saccani Vescovi** - CAU; **Aderjânio Pedroni** - Setor Comercial – CDL; **Márcia Bobbio** – Sindicato  
14 dos Trabalhadores Rurais; **Paulo Sérgio Barcelos Pimentel** – Sindicato dos Trabalhadores Rurais; **Plínio**  
15 **Ângelo Broetto** – Segmento Turismo; **Cleiton Mateini Madeira** – Instituição Ensino Superior IFES;  
16 **Marco Antônio Casotto vieira** – CESAN; **Margareth da Silva Cabidelli** – Associação de Moradores e  
17 **Thiago Pandolfi** - Gerente de Gestão Urbana (convidado); **Guilherme Fraga** (convidado) e **Simone**  
18 (Convidada). **ITEM 1:** Houve ausência justificada do conselheiro André Giori. Após verificar a  
19 existência de Quórum, a Presidente cumprimenta a todos e inicia a reunião com a aprovação da  
20 Ata da 7ª reunião ordinária por unanimidade. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.1 PROCESSO Nº.**  
21 **6116/2023 REQUERENTE: MARTINS RODRIGUES ALVES NETO:** A Presidente informou que trata-se  
22 de uma solicitação de Ajuste de Zoneamento. A Presidente concedeu a palavra para o relator do  
23 processo, o Conselheiro Aderjânio. O mesmo informou que se trata de um ajuste de zoneamento  
24 localizado no bairro Pedrinhas em Barra do Sahy. Que o proprietário ao adquirir o terreno em 2011,  
25 sua classificação era Zona Residencial 2 e após a atualização do PDM em 2020 passou a ser classificada  
26 em duas zonas (parcialmente Zona especial de Interesse Social 2 – ZEIS2 e parcialmente Zona de  
27 Proteção Ambiental 2 – ZPA2). Que de acordo com o parecer da Gerência de Recursos Naturais, foi  
28 sugerido que os limites entre a Zona Especial de Interesse Social 2 e a Zona de Preservação Ambiental  
29 sejam ajustados de forma que a totalidade do lote se insira em Zona Especial de Interesse Social 2. O  
30 relator, ressaltou ainda, o despacho da Comissão Técnica do PDM fazendo o deferimento a alteração.  
31 Diante do exposto, o relator votou pelo deferimento do ajuste de zoneamento. A Presidente  
32 mencionou que o processo havia sido encaminhado a SEMAM, e que a mesma identificou que não há  
33 nenhum prejuízo ambiental no ajuste de zoneamento. Que o bairro Pedrinhas é um loteamento  
34 irregular, porém consolidado com alto de demarcação. Sendo um núcleo de análise e estudo da  
35 Gerência de Regularização Fundiária. Que a Comissão Técnica encaminhou ao Conselho para  
36 deliberação do lote, e sugeriu que seja encaminhado posteriormente a SEMAM, a análise dos demais  
37 lotes com características de ZPA2 ou não. A Presidente colocou a apreciação dos conselheiros, sendo  
38 aprovado por unanimidade o ajuste de zoneamento em relação ao lote, e aprovado também a  
39 deliberação de encaminhamento para que a SEMAM avalie e apresente as novas coordenadas da ZPA  
40 para ajuste. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.2 PROCESSO Nº. 19786/2024 REQUERENTE: BITTI**  
41 **IMOVEIS LTDA:** A Presidente informou que trata-se de uma solicitação de Ajuste de Zoneamento. A  
42 Presidente concedeu a palavra para a relatora do processo, a Conselheira Rita de Cássia. A relatora







## CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

## ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2024

informou que se trata da solicitação do cadastramento do lote 20, quadra 05 do loteamento Barra Ville de Barra do Sahy. Que o Setor de Cadastro Imobiliário, havia solicitado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que juntasse aos autos a planta atualizada da quadra 05, do loteamento Barra Ville, bem como, informar se algum lote sofreu alteração (remembramento, cancelamento, etc), especialmente no tocante à quantidade de lotes da quadra, pois atualmente conta apenas com o cadastro dos lotes 01 a 19. Que a Gerência de Gestão Urbana informou que não houve atualização da planta aprovada do loteamento Barra Ville, localizado em Barra do Sahy. Que no ano de 2012, houve a aprovação das obras de infraestrutura do referido loteamento, conforme evidencia planta aprovada da pavimentação e que no projeto urbanístico e de pavimentação consta o lote 20 da quadra 5. A relatora mencionou ainda, que o Setor Tributário encaminhou à Gerência de Gestão Urbana o boletim de cadastrado imobiliário informando a inscrição imobiliária nº 06.01.050.0230.001 e solicitou a análise quanto ao ajuste necessário a ser realizado no Zoneamento a fim de considerar o lote cadastrado. Que o zoneamento não considerou o lote somente porque ele não estava cadastrado e o não cadastramento do lote se deu, provavelmente, por inobservância na hora do seu lançamento. A relatora informou que a Comissão Técnica do PDM, ao analisar o processo, foi possível notar que houve um erro no cadastramento do loteamento que levou a não inclusão do lote em questão no sistema municipal por qualquer que seja o motivo, havendo necessidade de resolução, uma vez que, ficou comprovado que a planta aprovada do loteamento já incluía o referido lote em seu processo de aprovação conforme os relatórios descritos nos autos. Sendo necessário realizar o ajuste de zoneamento para o lote sob inscrição de nº 06010500230001. Sugere-se que o lote seja definido como ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - ZOP, dando continuidade ao zoneamento estabelecido para todo o loteamento aprovado. A relatora, de acordo com as considerações analisadas e relatadas pela Comissão Técnica do PDM, acompanha o parecer da Comissão Técnica do PDM. A Presidente colocou a apreciação dos conselheiros, sendo aprovado por unanimidade o ajuste de zoneamento.

**ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.3 PROCESSO Nº. 16373/2023 REQUERENTE: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA:** A Presidente informou que, uma vez que superada a fase de análises da parte Técnica seguindo a legislação, é feita a apresentação para conhecimento dos Conselheiros do PDM. Que posteriormente será aberto a Consulta Pública para manifestação da população, e retorna para o Conselho do Plano Diretor para deliberação. Que nesse primeiro momento é saber de que se trata a proposta, e o que se pretende com a área objeto do processo. A Presidente concedeu a palavra para o Sr. Giuliano, representante da empresa Conquista Gestão e Negócios Imobiliários LTDA. O mesmo informou que empresa Conquista Gestão e Negócios Imobiliários Ltda firmou, no ano de 2023, contrato de parceria com herdeiros da família Giacomim Selvatici, para desenvolver empreendimentos imobiliários, em parte da propriedade da família, localizada no lugar denominado “Morro das Almas”, no Município de Aracruz, próximo à Rodovia ES-257, que liga a Sede de Aracruz a Barra do Riacho. Ressaltou que o planejamento da empresa para o desenvolvimento urbano do local tem como objetivos a instalação de um loteamento predominantemente residencial na parte mais baixa do terreno e um condomínio fechado na parte mais elevada. Além disso, a empresa planeja a atração de um empreendimento comercial, possivelmente supermercado e um estabelecimento de ensino privado, que juntos possibilitem uma melhor qualidade de vida aos futuros moradores do local, além de contribuir para o desenvolvimento econômico e social de Aracruz. Que a área total de expansão compreende 347.789,00 m<sup>2</sup>. Que a área





15

16  
17  
18  
19  
20  
21

## CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

## ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2024

85 pertenciam ao Perímetro Urbano de 2008, já no Perímetro Urbano de 2020 está localizado na  
86 macrozona de expansão condicionada. Que para fazer a expansão, fica condicionada a Outorga  
87 Onerosa de alteração de uso do solo. O Sr. Giuliano ressaltou que com esse objetivo de cumprir os  
88 requisitos da Lei para ampliar o perímetro urbano, que esse estudo está sendo apresentado. Que foi  
89 definido uma poligonal, uma área de influência direta para fazer o estudo. Em termos de referência o  
90 estudo tem mais de 200 páginas. Mencionou ainda, que o estudo busca identificar e avaliar os  
91 impactos das alterações no uso e ocupação do solo relacionadas a alteração do zoneamento sobre o  
92 meio ambiente (corpos hídricos, vegetação, APP), ao tráfego de veículos e ao transporte, o aumento  
93 da demanda por serviços públicos, entre outros. Com base na identificação dos impactos negativos, o  
94 estudo buscou propor medidas mitigatórias para minimizar ou compensar esses impactos. incluindo a  
95 construção de novas infraestruturas, a melhoria dos serviços públicos, a criação de áreas verdes, entre  
96 outros. Destacou que o estudo também tem importante papel na aplicação do instrumento da  
97 Outorga Onerosa de Mudança de Uso, sobre o total da área acrescida ao perímetro urbano, a fim de  
98 garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do  
99 território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante  
100 da ação do poder público conforme é exigido nos termos do artigo 107 da Lei 4.317/2020 o Plano  
101 Diretor Municipal de Aracruz (PDM). O Sr. Giuliano informou que a área objeto de estudo de alteração  
102 de uso possui uma dimensão de cerca de 223.000 m<sup>2</sup> ou 22,3 hectares, sendo que somente cerca de  
103 60% da área deverá abrigar lotes privativos, ou seja, cerca de 13 hectares. As projeções iniciais para a  
104 ocupação indicam um total de aproximadamente 320 unidades ou lotes, com expectativa de ocupação  
105 de 4 (quatro) pessoas por unidade, totalizando uma população aproximada de 1.280 habitantes. Que  
106 lotes irão variar entre 200m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>. O Sr. Giuliano em sua apresentação mencionou ainda:  
107 Estrutura de Parcelamento; Uso e Ocupação de Solo; Rede Tronco Coletora de Esgoto; Uso e  
108 Cobertura de Solo; Área de Preservação Permanente; Declividade; Matriz de Avaliação de Impactos;  
109 Zoneamento atual e o proposto e o valor da Outorga Onerosa. A Presidente agradeceu a participação e  
110 a apresentação do sr. Giuliano. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.4 PROCESSO Nº. 1786/2024**  
111 **REQUERENTE: COMERCIAL DEVENS LTDA:** O processo trata-se de uma solicitação de aprovação de  
112 projeto arquitetônico. A Presidente informou aos conselheiros que o processo saiu de pauta, pois o  
113 relator necessita de um tempo maior para análise. Mas que será relatado na próxima reunião ordinária  
114 do Conselho do Plano Diretor em 07 de agosto do corrente ano. **ITEM 3: ASSUNTOS DE INTERESSES**  
115 **GERAIS:** A Presidente agradeceu a contribuição e presença de todos, e declara encerrada a 3ª Reunião  
116 extraordinária do CPDM do ano de dois mil e vinte e quatro, da qual é lavrada a presente ata,  
117 assinada por mim, Samantha Selvatici Gomes Mosci, secretária-executiva, e demais Conselheiros  
118 presentes.

Aracruz, 24 de julho de 2024

119

**Assinaturas:**120 **Laryssa Viale Baroni** - Presidente do CPDM121 **Samantha Selvatici Gomes Mosci** - Secretária Executiva do CPDM122 **Wellington Meireles Carvalho** - Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SEMDUR123 **Jaciléia Gadiolli da Silva** - Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB124 **Gabriel Janã Porretta** – Secretaria de Meio Ambiente - SEMAM

125



22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

Secretaria Municipal de  
Desenvolvimento Urbano  
SEMDUR



PREFEITURA  
**ARACRUZ**  
www.aracruz.es.gov.br

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2024**

126 **Rita de Cássia Alves Moreira** - Secretaria de Turismo e Cultura – SEMTUR  
127 **Jaime Borlini Júnior** – Secretaria de transporte - SETRANS  
128 **Laércio Tonon Samora** - Representante da Secretaria de Agricultura – SEMAG  
129 **Zita Rosana Pancieri Marino** - Secretaria de Governo – SEGOV  
130 **Eduardo de Almeida Ramos** - Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE  
131 **Pedro Henrique de Mattos Pagani** -Procuradoria Geral do Município – PROGE  
132 **Fábio Carlos de Souza** – Câmara Municipal  
133 **Cleiton Matejini Madeira** – Instituição Ensino Superior IFES  
134 **Eduardo Sacconi Vescovi** - CAU  
135 **Plínio Ângelo Broetto** – Segmento Turismo  
136 **Aderjano Pedroni** - Setor Comercial – CDL  
137 **Márcia Bobbio** – Sindicato dos Trabalhadores Rurais  
138 **Paulo Sérgio Barcelos Pimentel** – Sindicato dos Trabalhadores Rurais  
139 **Marco Antônio Casotto vieira** - CESAN  
140 **Margareth da Silva Cabidelli** – Associação de Moradores  
141 **Frank Grazziatti Real** - SAAE





## 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 3500330038003100340039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **WELLINGTON MEIRELES CARVALHO** em 29/07/2024 09:11  
Checksum: 03874E472169867C386224902FF5E69D73F66178F519D1A62079A0A674AD7F76

Assinado eletronicamente por **Samantha Selvatici Gomes Mosci** em 29/07/2024 09:13  
Checksum: 20621B69293164B27C3330A20F195973822578E778B0DD9D3FFDB35AD370A0B7

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 29/07/2024 09:19  
Checksum: 5CF6ADAA7C1DB1AD11BFF39AA08897EC993D59DCD1F08B874AA3D8AB877E041E

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 29/07/2024 09:23  
Checksum: 2DBBE581D387453D4771F4A0B1731A894DC7CC4454D0724CEDA4FF0F3B5BCC21

Assinado eletronicamente por **JACILEIA GADIOLI DA SILVA** em 29/07/2024 09:24  
Checksum: F6C2A9AA02B1E95DEDEE0344A20F254BECED69149D417794DB571779DB1904D9

Assinado eletronicamente por **LAERCIO TONON SAMORA** em 29/07/2024 09:24  
Checksum: AF397F2C8483FD22F147F51490F9995CE5FAB907D1B90A3917E1A8EA179910DC

Assinado eletronicamente por **CLEITON MATEINI MADEIRA** em 29/07/2024 09:39  
Checksum: 1860BE4FB720DFD699916391B3301D504F02EFB7DF56104827D6A7CA21D39BA7

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 29/07/2024 09:45  
Checksum: BEA7D1ADE72E06A4EE298ED4DE6BA8FCC5DE556A458E16F11CF39C28E076392C

Assinado eletronicamente por **PLINIO ANGELO BROETTO** em 29/07/2024 09:46  
Checksum: 0C479EAB086FDB29F4A910A3D4D8DDF4D286A0FD1217DF8BF99448C3D6A61DB8

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 29/07/2024 10:17  
Checksum: 93F917AE1B8DA6E418DC999D35FF98106617145A16806FFFB48C5AD4A60E6FA6

Assinado eletronicamente por **Gabriel Janã Porreto** em 29/07/2024 10:20  
Checksum: 33445EC6DA4685603D1830DB606EA640D216E00C45894D5F298A0EB6C84BC7EE

Assinado eletronicamente por **FABIO CARLOS DE SOUZA** em 29/07/2024 10:22  
Checksum: C6BAD5F65E4E24321366845DF5750149294CB7A100411D270ACAC8D9916651AC

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 29/07/2024 10:50  
Checksum: 79117E31FFAD4942ADA308D8B6B6EF76E603070D866A88CCD27CC5A4218542A2

Assinado eletronicamente por **MARCIA SILVA BOBBIO** em 29/07/2024 13:03  
Checksum: C857E8A97A69AEA14A863B9BEC753CF4619702036E59511F0D1073CDBF3A100D

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 29/07/2024 14:08  
Checksum: F7F148CA394B4D5D57F9F1C310ED4B431563F7267F2691D4CD7A9C985D5CC322



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3500330038003100340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

## 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 3500330038003100340039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **PAULO SÉRGIO BARCELOS PIMENTEL** em 29/07/2024 15:21  
Checksum: **EB834DF1D0F937947AD5FE01CE5E1E4366BB912D21C3648BDC9123FE26842ED9**

Assinado eletronicamente por **ADERJANIO PEDRONI** em 30/07/2024 07:51  
Checksum: **286C38B5B2E5561C6E7E3B031687F274468CA42AF5235C26AE40E9633C0797AB**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO SACCANI VESCOVI** em 30/07/2024 08:55  
Checksum: **3CC4A60DFCF7DAA8BDFD43BD7BE39D32D8E569551802F16BEF4A6BF5BD30C4FA**

Assinado eletronicamente por **MARGARETH DA SILVA CABIDELLI** em 30/07/2024 09:15  
Checksum: **744861FB02F0875C3D24BF01E96C4A141A46E6B15DE396B051F921C8FD6FE76F**

x *Frank J. J. J. J. J.*



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3500330038003100340039003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.