

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2024

1 No dia cinco de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, às treze horas e trinta minutos, reuniu-se o Conselho do Plano Diretor Municipal por videoconferência utilizando o aplicativo Google Meet, por meio do link: <https://meet.google.com/rxg-dmxa-dfw>, <https://meet.google.com/kgj-kzccq-qgh>, <https://meet.google.com/zms-hbbz-ksc>, para a realização da 12ª reunião Ordinária no ano vigente, com a presença de **Laryssa Viale Baroni** - Presidente do CPDM **Samantha Selvatici Gomes Mosci** - Secretária Executiva do CPDM; **Ester dos Santos Sousa** - Secretária de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR; **Gabriel Jaña Porretto** – Secretária de Meio Ambiente – SEMAM; **Rita de Cássia Alves Moreira** - Secretária de Turismo e Cultura – SEMTUR; **Laércio Tonon Samora** - Representante da Secretária de Agricultura – SEMAG; **Zita Rosana Pancieri Marino** - Secretária de Governo – SEGOV; **Eduardo de Almeida Ramos** - Secretária de Desenvolvimento Econômico – SEMDE; **Pedro Henrique de Mattos Pagani** - Procuradoria Geral do Município – PROGE; **Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli** – Câmara Municipal; **Eduardo Sacconi Vescovi** - CAU; **Jaime Borlini Júnior** – Secretária de Transporte; **Aderjano Pedroni** – Segmento Comércio; **Margareth da Silva Cabidelli** – Associação de Moradores; **Renato Alves Pereira** – SAAE; **André Gomes Giori** – Segmento Indústria; **Cleiton Mateini Madeira** - Instituição de Ensino IFES; **Márcia Silva Bobbio** – Sindicato Rural Patronal de Aracruz; **Paulo Sérgio Barcelos Pimentel** – Sindicato Rural Patronal de Aracruz e **Thiago Pandolfi** – **Gerência de Estudos Urbanos** (Convidado). **ITEM 1:** Houve ausência justificada da representante da SEMOB Sra. Jaciléia Gadiolli da Silva. Após verificar a existência de Quórum, a Presidente cumprimenta a todos e inicia a reunião com a aprovação da Ata da 11ª reunião ordinária por unanimidade. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.1 PROCESSO Nº. 26476/2024 REQUERENTE: ROGÉRIA SORIANO DE LIMA:** A Presidente passou a palavra para a relatora do processo, a Conselheira Rita de Cássia. A mesma informou que trata-se uma solicitação de Ajuste de Zoneamento de um lote, com inscrição imobiliária nº 02.02.218.0490, situado na Rua Luzadeth Lorete dos Anjos, s/nº– Praia Formosa, na localidade de Santa Cruz, em Aracruz-ES, com o intuito de converter toda a área do lote que era Zona de Proteção Ambiental 1– ZPA 1, para a Zona de Ocupação Controlada– ZOC. A relatora informou que consta no processo, parecer da Secretária de Meio Ambiente SEMAM onde opina-se pelo deferimento da proposta apresentada. De forma que os limites da ZPA em questão, não se sobreponha ao lote analisado. Além disso, foi sugerido que a Zona analisada deixe de ser classificada como ZPA 01 passando a ser classificada como ZPA 04. A relatora mencionou que consta parecer da Comissão Técnica, onde relata que mesmo o zoneamento já existente em parte do lote, deve ser adotado para a sua totalidade. Sendo assim, foi sugerido que toda aprovação na área atenda aos índices urbanísticos da Zona de Ocupação Controlada – ZOC. Por fim, a relatora informou que acompanha o parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor. A Presidente mencionou que neste caso em específico, tem que ser votado o ajuste de zoneamento do lote. E posteriormente, seja feito um estudo mais aprofundado para definir quanto ao parecer da SEMAM, onde sugere que a Zona analisada deixe de ser classificada como ZPA 01 e passe a ser classificada como ZPA 04. Após a Presidente submeteu a votação dos conselheiros, foi aprovado por unanimidade o Ajuste de Zoneamento para ZOC. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.2 PROCESSO Nº. 38503/2024 REQUERENTE: SOMA - VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA:** Presidente informou que o processo trata-se das condicionantes do Termo de Compromisso que foi firmado com o empreendedor em 2016. Que o empreendimento em questão está pronto para ser entregue, sendo localizado no bairro Morobá. A Presidente informou que na fase final para emissão do alvará de conclusão de obras, foi identificado a pendências de três



8  
9  
10  
11  
12  
13  
14



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2024**

43 condicionantes, que não haviam sido executadas pelo empreendedor. Sendo impossível a emissão do  
44 alvará de conclusão do empreendimento. Nesse sentido, a empresa realizou uma proposta ao  
45 Conselho do Plano Diretor, formalizada por meio deste processo, para análise e deliberação. A  
46 Presidente informou aos conselheiros presentes, que a empresa se dispôs em participar da reunião do  
47 conselho, para explicar pessoalmente o por que dessa proposta. Bem como, a comunidade buscou o  
48 empreendedor para expor a opinião a respeito do processo e das condicionantes. A Presidente  
49 convidou tanto o empreendedor, quanto a Associação de Moradores do Morobá para que  
50 participassem da reunião. A Presidente submeteu ao plenário, conforme regimento interno, para  
51 aprovação da participação, sendo aprovado. A Presidente passou a palavra para o sr. Gustavo,  
52 representante da Empresa SOMA. O mesmo relatou que chegou na fase final de entrega do  
53 empreendimento, e com alguns dos cumprimentos em relação ao estudo de impacto de vizinhança.  
54 Que com a necessidade da emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra) ficaria complicado esperar  
55 as benfeitorias acontecerem, para depois emitir o TVO (Termo de Verificação de Obra) e posterior  
56 entrega formal aos clientes da SOMA. O Sr. Gustavo explanou sobre o sentimento de “dor”, em  
57 empreender no município de Aracruz. Discorreu, que no ano de 2017, a empresa já tinha licença  
58 provisória, licença de instalação, alvará de construção e a alça estava sendo executada junto ao DER. E  
59 quando entrou com as máquinas, foi embargado. Que teve a informação da Secretaria de Meio  
60 Ambiente, que no loteamento teria uma nascente. Que esse processo passou por uma comissão, e na  
61 hora de executar, a obra teve esse regresso. Sendo cancelas as licenças, e as máquinas retiradas do  
62 loteamento. O que ocasionou cerca de dois a três anos em um embate com a Prefeitura de ter ou não  
63 uma nascente no loteamento. De acordo com o sr. Gustavo, por muito custo, e por conta do  
64 movimento que a empresa fez para contratações, foi tirada a frente do loteamento para ser tratada  
65 em outro momento. Ressaltou que essa área seria destinada ao Hospital Meridional, e uma parte com  
66 a empresa FIAT. Como houve esse embate, a empresa SOMA perdeu uma frente inteira do  
67 loteamento. Que o objetivo de estar presente na reunião, é tentar diminuir essa contrapartida. Sem se  
68 isentar, mas diminuir um pouco em relação a perda financeira que a empresa teve. Mencionou que  
69 mesmo diante da situação apresentada, o empreendimento foi lançado. Com a palavra o sr. Fernando,  
70 também representante da Empresa, mencionou que não foi cumprido três condicionantes: Elaborar e  
71 Executar projeto de 02 salas de aula equipadas e 1 corredor na CEMEB Honório Nunes de Jesus,  
72 localizada no Bairro Morobá, para atender a demanda de alunos da Educação Fundamental, conforme  
73 levantamento feito pela Secretaria Municipal de Educação, SEMED"; Aquisição e doação mínima de  
74 equipamentos e mobiliário para CEMEB Honório Nunes de Jesus, conforme orientações da SEMED" e  
75 "Criar conexão física entre o Loteamento Residencial Veneza e o Loteamento Residencial Morada Park,  
76 através da "Rua Projetada 5A" do primeiro, interligando à "Rua P" do segundo". O sr. Fernando  
77 mencionou que foram feitos uns levantamentos desses custos, e chegaram a um valor. E que diante  
78 disso, foi feito uma contra proposta. Solicitando uma redução, com a ideia do que foi perdido no início,  
79 com um valor aproximado para ser executado de R\$588.748,46 mil reais. No entanto o valor proposto  
80 pela SOMA seria de R\$294.374,23 mil reais. A Sra. Mariana, Diretora e representante da SOMA,  
81 relatou que o EIV não foi revisado com a troca do projeto. Sendo assim, não foi executado as  
82 condicionantes. Que algumas obrigações que existiam, passaram a não ter mais sentido. Que dentre as  
83 condicionantes, várias foram executadas permanecendo apenas essas três. O sr. Gustavo mencionou  
84 que seria mais eficaz para todos, a proposta financeira. A Presidente passou a palavra para a liderança



15  
16  
17  
18  
19  
20  
21



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2024**

85 comunitária do bairro Morobá. O sr. Alcihelio, mencionou a preocupação uma vez que está tendo  
86 muitos empreendimentos no bairro, e o ônus está ficando para a comunidade e não para os  
87 empreendedores. Que a comunidade tem muitos desafios, e ao contrario da fala da empresa,  
88 necessita das salas de aulas. Uma vez que a quantidades de moradores terá um aumento significativo  
89 no bairro. Que conseqüentemente, a demanda escolar e de saúde irá aumentar. Que a escola CMEB  
90 Honório Nunes de Jesus, virou tempo integral perdendo três salas de aulas. Que como representante  
91 da comunidade, não é contra o desenvolvimento da cidade, mas a questão da condicionantes é uma  
92 necessidade. Mencionou, ainda, que o bairro possui apenas uma Unidade de Saúde, que atende a  
93 nove bairros. Com a fala, o empreendedor mencionou que não está negando qualquer tipo de ajuda a  
94 comunidade. Mas que se tivesse cumprido há um ano atrás, as salas de aula da escola já teriam sido  
95 construídas, bem como a melhoria na Unidade de Saúde. Que o objetivo é passar um valor e a  
96 Prefeitura repassar para comunidade. Alegou a questão de prazo, uma vez que só após a construção  
97 das salas, que receberia o TVO (Termo de Verificação de Obra). Diante de alguns questionamentos,  
98 sobre repassar esse valor direto para a Associação de Moradores, a Presidente informou que a lei  
99 permite a execução direta ou a conversão em depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano. O que  
100 poderia ser deliberado pelo Conselho é, que o recurso indo para o Fundo, somente possa ser aplicado  
101 para tal finalidade na comunidade, para que seja efetivamente utilizado naquele local. O conselheiro  
102 Paulo, questionou sobre o valor proposto de R\$294.374,23 mil reais. Tendo em vista que esse valor  
103 não seria suficiente para ampliação de mais salas na escola. Pois uma obra licitada pela Prefeitura,  
104 teria um valor maior do que se fosse a empresa que executasse o serviço. O sr. Wagner, Presidente da  
105 Associação de Moradores, ressaltou que o valor proposto não será suficiente para construção das salas  
106 de aula. E que a comunidade esperou nove anos por essa condicionante. A Presidente agradeceu a  
107 participação dos representantes da SOMA e da liderança comunitária do bairro Morobá, e por  
108 questões regimentais do Conselho, solicitou que permanecessem na sala apenas os conselheiros para  
109 as deliberações finais, abrindo o espaço para sugestões e propostas aos conselheiros. A Presidente  
110 questionou aos conselheiros, se existe um consenso do conselho em aceitar a troca da execução direta  
111 por um depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano. Os conselheiros afirmaram que sim, e diante  
112 da resposta dos conselheiros, a Presidente apresentou a tabela de valores proposta pela empresa  
113 SOMA. Mencionou que a empresa reconhece o valor de R\$588.748,46 mil reais, mas devido as perdas  
114 financeiras foi proposto o valor de R\$294.374,23 mil reais. O conselheiro Eduardo fez sua colocação,  
115 relatando que se passaram nove anos, e quando se fala da primeira condicionante que é uma  
116 passagem de um loteamento para outro, não chegou a ser executada pelo município. Que para o  
117 empreendedor se torna inviável, uma vez que tem que ter desapropriação pois essa passagem passa  
118 em uma propriedade privada. Que fazendo uma análise das construção das salas de aula e aquisição  
119 de equipamentos, ressaltou que tem que haver um cuidado como que é posto para o empreendedor.  
120 Que se trata de uma condicionante sobre o empreendimento, e não para sanar uma demanda, um  
121 anseio da comunidade. Que para isso, deve haver a junção das Secretaria de Educação, Saúde e Obras.  
122 Que cabe ao Conselho, ponderar a melhor utilidade de aplicação da verba que vem para o Fundo de  
123 Desenvolvimento Urbano. Destacou ainda, que se há uma situação que pode desonerar o cofre público  
124 e transferir para o privado fazer a obra, é bem visto e benquisto. Que refazendo a análise, o  
125 empreendedor apresentou uma proposta a ótica da Lei atual que é superior a 0,5% a 3%. Sendo  
126 necessário reavaliar o que foi proposto. E que levando em consideração o valor de R\$294.374,23 mil



22  
23  
24  
25  
26  
27  
28



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

**ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2024**

127 reais, para construção das salas de aula e acrescentando 35% chegaria a um valor aproximado de  
128 R\$506.000,00 mil reais. O conselheiro ressaltou que a passagem não tem como ser executada, e o  
129 anseio da comunidade é pela construção das salas de aula. E a contribuição como conselheiros, seria  
130 destinar o valor calculado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, que posteriormente será destinado  
131 para as obras que melhor Secretaria se aplicar. Diante das discussões e propostas pelos conselheiros  
132 apresentadas, o conselheiro Dr. Pedro, informou que dar um desconto é viável, mas que fosse um  
133 valor de 12% de BDI, uma vez que com esse valor seria possível atender a demanda da comunidade.  
134 Que esse valor chegaria em aproximadamente R\$518.000,00 reais. Os demais conselheiros  
135 concordaram com a contra proposta, sendo assim, a Presidente entrou em contato com o sr. Gustavo,  
136 representante da empresa, e informou a contra proposta. Em resposta, a empresa entende o anseio  
137 da obra pela comunidade, e propôs seguir com R\$390.000,00 reais + 28% de BDI, totalizando  
138 R\$499.000,00 reais, e arredondando para R\$500.000,00 reais. A Presidente submeteu a votação,  
139 sendo aprovado por unanimidade a conversão dos valores da condicionantes com proposta final de  
140 R\$500.000,00 reais a ser depositado no Fundo de Desenvolvimento Urbano, para que seja aplicado  
141 exclusivamente na reforma e construção da escola da comunidade do Morobá. **ITEM 2: ORDEM DO**  
142 **DIA: ITEM 2.3 PROCESSO Nº. 40077/2024 REQUERENTE: SEMDUR:** A Presidente informou que o  
143 processo em questão, é para dar ciência aos conselheiros. Pois se trata de uma alteração na Minuta de  
144 Decreto de Calçadas, de acordo com as normas estabelecidas na ABNT NBR 16537 de 2024. Que será  
145 publicado na próxima semana, e que entrará em vigor somente depois de vinte dias após a data de  
146 publicação. Para dar ciência aos profissionais e para as pessoas conhecerem antes de ser aplicada. A  
147 Presidente ressaltou, ainda, que o Decreto de Calçadas segue a Norma Federal e trás algumas  
148 peculiaridades como a arborização. **ITEM 2: ORDEM DO DIA: ITEM 2.4 PROCESSO Nº. 38569/2024**  
149 **REQUERENTE: MITRA DIOCESANA DE COLATINA - SANTA TER. MENINO JESUS:** A Presidente informou  
150 que se trata de Aprovação de Projeto e Alvará (Adequação de Zoneamento). Que o processo refere-se  
151 a uma permuta que a Prefeitura de Aracruz fez junto a Igreja. O imóvel está localizado no bairro Bela  
152 Vista, e era utilizado como almoxarifado dela Secretária Municipal de Saúde. A Presidente informou,  
153 que para a finalização desta permuta, a obrigação foi cumprida. Sendo construído um galpão para  
154 almoxarifado dentro da Prefeitura. No entanto, foi verificado que onde atualmente está em posse da  
155 igreja, permanece o zoneamento como ZPE1 (Zona de Projetos Especiais) que incide em cima dos  
156 terrenos públicos. Porém, este terreno deixa de ser público. Sendo assim, é preciso fazer o ajuste  
157 nesse zoneamento, transformando para o zoneamento mais próximo, sendo condizente com a  
158 realidade. Esse ato é do poder público, um ato administrativo. No entanto a Presidente quis dar ciência  
159 aos conselheiros. **ITEM 3: ASSUNTOS DE INTERESSES GERAIS:** Quanto aos assuntos de interesses  
160 gerais, a Presidente apresentou alguns tópicos a serem abordados na reunião: deu ciência aos  
161 conselhos sobre o Projeto Nº. 04/2024, onde foi realizada audiência publica online e presencial no  
162 SESC de Aracruz, e contou com a participação de alguns conselheiros. A Presidente mencionou, que  
163 dentro deste projeto tem a atualização da tabela dos empreendimentos passíveis de EIV. E que já  
164 passou pelo CPDM, onde foram feitas algumas as considerações. Ressaltou, ainda, que já foi enviada  
165 para Câmara Municipal para votação. Outro assunto abordado, trata-se da aprovação do Projeto de Lei  
166 da Regularização das Edificações no município. Que se trata de um processo antigo de 2023, mas que  
167 os Vereadores aprovaram no final de novembro de 2024. Mencionou, que esse projeto trás  
168 flexibilizações para projetos tentando abarcar a maior quantidade de hipóteses possíveis para





# 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 3600330039003700370039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Samantha Selvatici Gomes Mosci** em 12/12/2024 15:03  
Checksum: **F3EDF0870A97D2244A9689B2FC1AAEDBEC3055321096B28E7D7FD996CD7E8C4F**

Assinado eletronicamente por **ESTER DOS SANTOS SOUSA** em 12/12/2024 15:05  
Checksum: **FEC9AF56C20FBF4FEFD2D67E7484656BD0232DD34FC328E052A9349AFDFE1FF6**

Assinado eletronicamente por **LAERCIO TONON SAMORA** em 12/12/2024 15:09  
Checksum: **1378DF2A5CDAF2C58368007BBDD8EF150A6D7E00431B213D5D9D489C3C27042A**

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 12/12/2024 15:10  
Checksum: **95B33C8ED56C5D7CC7B0199A0FDD39ACDB5A9EF1711D489D787E95A7BEEE53AD**

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 12/12/2024 15:12  
Checksum: **20FF91E690565902D0C20C7A7B4906578C64BD0C72DD36862859758D1572AB78**

Assinado eletronicamente por **MARCIA SILVA BOBBIO** em 12/12/2024 15:19  
Checksum: **47AE6C59C3F638D63F83FE37D00FC3328B557C067BAD1E115EB9D6710F8F0446**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 12/12/2024 15:28  
Checksum: **05A5EF8011C7C55983A50A6760E37D3101DC65AA747539481A5504654B46376A**

Assinado eletronicamente por **Gabriel Janã Porreto** em 12/12/2024 15:30  
Checksum: **5C7569E902983C46D40210101C7118F2709A33AB8AE61FA402B1E07F981A6366**

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 12/12/2024 15:33  
Checksum: **01D72A149B58D9EE999CB3B0FED4CE83C6C9491B6981B695B2C75BF245CEC706**

Assinado eletronicamente por **MARCUS VINICIUS GARUZZI MARTINELLI** em 12/12/2024 15:36  
Checksum: **A5EEA3D99E0D491BA754E8427619FA5C8E5E6921A4CEC2D6138CF77B38D046EF**

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 12/12/2024 15:50  
Checksum: **836E646B05A2F728622B0847C5511C17EA818E7060F7A736DB586C129F41E62A**

Assinado eletronicamente por **CLEITON MATEINI MADEIRA** em 12/12/2024 15:57  
Checksum: **43024B80F1280968CCEB0727A0AFC19A4F91879A9BAEE638F249E0F39107FE98**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO SACCANI VESCOVI** em 13/12/2024 10:18  
Checksum: **8E2DC96F39613C9E9B376906B95DDE771FD33527A4A0FC0ABB9F76AB70F683D3**

Assinado eletronicamente por **ANDRE GOMES GIORI** em 13/12/2024 13:36  
Checksum: **1786CF20A49D5A2EC9B650A28C2AA69FCA9E2B3C29967E2D2902EC1010DC3922**

Assinado eletronicamente por **ADERJANIO PEDRONI** em 13/12/2024 13:36  
Checksum: **D727590025B4C03EFCC675D7AAC1DFD558DDD0DD8368A7A68A0938878A26D499**



# 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 3600330039003700370039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 13/12/2024 15:22

Checksum: **E24303DFB8529FD5AEA1C2035CAE3BBBB040A076D8A21DDEEE96A2A7A992C9AD**

Assinado eletronicamente por **RENATO ALVES PEREIRA** em 13/12/2024 16:00

Checksum: **D3948AF8DDBA2B8AD08EF717CB656916178886F6D40AA99F1D704A3D3DFB4**

Assinado eletronicamente por **PAULO SÉRGIO BARCELOS PIMENTEL** em 16/12/2024 13:36

Checksum: **3EB1D74A5E2F5B80E5754CEEFDC3425F3E0462B12C6214B8BBA985807AAD9C39**

Assinado eletronicamente por **MARGARETH DA SILVA CABIDELLI** em 16/12/2024 15:38

Checksum: **336213CD2179D2268DAB7C9503185241A7E3ACF31ABF22F651246F54FA99BBB8**

