

1
2
3
4
5
6
7



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

1 No dia vinte e três de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, às treze horas e trinta minutos,
2 reuniu-se o Conselho do Plano Diretor Municipal, na sala de reunião da SEMAM, e por
3 videoconferência por meio do aplicativo Google Meet no link: <https://meet.google.com/fwf-airm-ojk>, às 13:30hs para a realização da 3ª reunião extraordinária no ano vigente. A reunião
4 contou com a presença da Secretária de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR e Presidente do
5 CPDM, Laryssa Viale Barone; Secretário de Plenário, Thiago Pandolfi Depizzol – SEMDUR;
6 Secretaria Executiva, Marília Tonon Bitti – SEMDUR e dos seguintes Conselheiros: Enio
7 Leite de Freitas – SEMDUR, Franciene de Campos Bortolini – SEMAM, Rita De Cássia Alves
8 Moreira – SEMTUR, Zita Rosana Pancieri Marino – SEGOV, Eduardo de Almeida Ramos –
9 SEMDE, Jaime Borlini Júnior – SEMAP, Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR, Pedro Henrique
10 de Mattos Pagani – PROGE, Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli – CMA, Frank Graziotti Leal –
11 SAAE, Aderjano Pedroni- CDL, José Ângelo Coutinho Devens – CDL, Cláudio Nunes Faria –
12 CREA, Plínio Angelo Broetto – Segmento Turismo, Márcia Silva Bobbio – Sindicato Rural,
13 Cleiton Mateini Madeira – Instituição de Ensino Superior e André Gomes Giori – Segmento da
14 Indústria. **ITEM 1:** Após verificar a existência de Quórum, a Presidente Laryssa Viale Baroni
15 cumprimenta a todos, informando ausência justificada do representante: Thiago Noah,
16 representantes do CONSPAR. Foi aprovada a Ata da 6ª reunião Ordinária pelos conselheiros. A
17 Presidente recordou o falecimento do Sr. Paulo Sérgio Barcelos Pimentel, membro do
18 Conselho do PDM, e solicitou que registrasse na Ata o reconhecimento do município pelo
19 trabalho realizado pelo Sr. Paulo Sérgio Barcelos Pimentel no Conselho do PDM, no Conselho
20 de Meio Ambiente, no trabalho como primeiro Secretário de Meio Ambiente e na participação
21 da construção da legislação de Licenciamento Ambiental. Destacou que o ele será lembrado
22 por suas opiniões fortes e justas, respeito, carinho e bom humor. A presidente disponibilizou
23 a lista de presença e iniciou a análise dos processos seguindo a ordem do dia. **ITEM 2.1:**
24 **PROCESSO: 1471/2025: REQUERENTE: UARA SARMENGI CABRAL:** A Presidente passou a
25 palavra para o conselheiro e relator do processo, Cleiton Mateini. O mesmo informou que se
26 trata de uma solicitação de ajuste de zoneamento em uma área no litoral de Aracruz, com
27 construções existentes. Informou que o requerente solicita a alteração de parte da área de
28 ZPA1 para Zona Turística, especificamente 486 m², permanecendo 214 m² da área original
29 como ZPA1. O relator destacou que os pareceres técnicos emitidos pela SEMAM e pela
30 Comissão do Plano Diretor Municipal foram favoráveis à alteração de zoneamento, seguindo o
31 seu parecer favorável ao ajuste. A Presidente submeteu a votação, sendo aprovado pelos
32 conselheiros o ajuste de zoneamento nos moldes do parecer do relator do processo. **ITEM 2.2:**
33 **PROCESSO: 23072/2025: REQUERENTE: AGESSANDRO PEDRO FERREIRA:** A Presidente
34 passou a palavra para o conselheiro e relator do processo, Marcos Vinicius. O mesmo
35 informou que se trata de uma solicitação de Carta de Anuência, para atividade de Comercio
36 varejista de ferragens e ferramentas, fabricação de artigos de serralheria; fabricação de
37 esquadrias de metal; serviços de usinagem, tornoaria e solda. Informou que três das quatro
38 atividades solicitadas foram autorizadas, mas a atividade de “serviço de usinagem, tornoaria e
39



8
9
10
11
12
13
14



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

40 solda” não foi inicialmente aprovado por estar em uma Zona de Ocupação Controlada – ZOC.
41 Informou ainda que em contato com a Secretaria de Meio Ambiente, concluiu que as
42 atividades não autorizadas são inerentes à produção de ferragens. Diante disso, sugeriu
43 adotar o mesmo entendimento aplicado a um processo discutido na reunião anterior, no qual
44 foram estabelecidas condicionantes específicas, entre elas, destacam-se a exigência de
45 cumprimento integral das normas técnicas ambientais e urbanísticas vigentes, bem como a
46 restrição das atividades ao horário comercial. O conselheiro Eduardo – SEMDE, destacou a
47 semelhança do processo em análise com outro já discutido anteriormente, relatado pelo
48 conselheiro Aderjânio. Segundo o conselheiro Eduardo, trata-se de uma questão conceitual,
49 pois a atividade objeto do processo atual está diretamente ligada à produção principal do
50 empreendimento. O relator Marcus Vinícius confirmou essa avaliação, e Eduardo prosseguiu
51 explicando que, no processo anterior, o colegiado já havia deliberado favoravelmente à
52 concessão da Carta de Anuência, com base nesse entendimento, e que agora, surge um novo
53 processo com características semelhantes, e, apesar da atividade estar formalmente proibida
54 na tabela atual, ela precisa ser discutida quanto à sua eventual inclusão no grupo
55 correspondente. A Presidente ressaltou que, embora a atividade esteja classificada como
56 proibida, o objetivo do processo em questão não é deliberar diretamente sobre a concessão
57 da anuência, mas sim discutir a possibilidade de inclusão da atividade na tabela de usos e
58 atividades, para que ela possa, futuramente, ser autorizada de forma regular. Após as
59 discussões, a Presidente submeteu à votação, em duas etapas. A primeira consistiu na
60 aprovação do parecer do relator Marcus Martinelli, com o acréscimo da inclusão da atividade
61 no Grupo 2 na tabela do CNAE. A segunda etapa foi a votação de uma recomendação à
62 Comissão Técnica do PDM, para que, nos casos que tratem de objeto semelhante ao constante
63 no processo nº 23072/2025, seja avaliada a restrição do horário de funcionamento, com
64 preferência pela autorização apenas em horário comercial. Ambas as proposições foram
65 aprovadas por unanimidade pelos conselheiros. **ITEM 2.3: PROCESSO: 42267/2024**
66 **REQUERENTE: VERTI RESIDENCIAL CLUBE:** A Presidente informou que o processo trata da
67 troca de condicionante referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do Verti
68 Residencial Clube, localizado próximo ao Shopping Oriundi, na esquina com a FIAT. Informou
69 que após acordo entre o empreendedor e a comissão de negociação de condicionantes
70 (membros com CPDM), definiu-se a condicionante no valor de R\$ 542.500,00 (quinhentos e
71 quarenta e dois mil e quinhentos reais), a serem aplicados da seguinte forma: R\$ 500.000,00
72 em ações de planejamento urbano com foco no programa municipal de Regularização
73 Fundiária e R\$ 42.500,00 em compra de equipamentos para Secretaria de Desenvolvimento
74 Urbano. A Presidente explica que em 2024, os responsáveis pelo empreendimento estiveram
75 na Secretaria/SEMDUR solicitando a alteração da condicionante supracitada. Na ocasião, foi
76 explicado que não é a Secretária quem define essas condicionantes, tampouco detém o poder
77 de fazer qualquer ajuste nesse sentido. Para isso, seria necessário protocolar um
78 requerimento formal ao Conselho do Plano Diretor com proposta devidamente justificada, já



15
16
17
18
19
20
21



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

79 que a condicionante foi aprovado pelo Conselho do PDM e cada medida tem uma finalidade
80 específica. O empreendedor, então, apresentou uma proposta alternativa: em vez de cumprir
81 a condicionante original, ele sugeriu doar ao município um imóvel/loja situada no térreo do
82 empreendimento com fachada ativa, com aproximadamente 105m², com a finalidade de
83 acomodar a equipe da Secretaria de Desenvolvimento Urbano-SEMDUR. A Presidente explica
84 que, diante disso, traz essa discussão ao Conselho para avaliação, e que gostaria de fazer uma
85 ressalva importante: a justificativa baseada exclusivamente na destinação do imóvel à
86 Secretaria de Desenvolvimento Urbano não deve, por si só, ser considerada como critério de
87 decisão por parte dos conselheiros. A Presidente alerta que, da forma como a proposta foi
88 apresentada, pode parecer que a Secretária já teria concordado com a troca da
89 condicionante, o que não é verdade, sendo que a decisão cabe única e exclusivamente ao
90 Conselho, e é fundamental que a análise seja feita com base nos critérios técnicos, legais e
91 urbanísticos previamente estabelecidos. Diante disso, a presidente traz a proposta para
92 avaliação, mas gostaria de registrar algumas considerações importantes: no momento uma
93 sala de 105m² não comporta adequadamente a estrutura da Secretaria de Desenvolvimento
94 Urbano e mesmo que a doação fosse aceita, não atenderia à real necessidade da Secretaria.
95 Explica que a Secretaria de Obras já elaborou um projeto prevendo a futura acomodação da
96 Secretaria de Desenvolvimento Urbano, bem como de outra secretaria, incluindo
97 estacionamento, e que esse projeto será implantado em área da própria prefeitura, ainda que
98 demore para ser executado. Continua explicando que enquanto isso, a estrutura atual,
99 mesmo com limitações, está sendo utilizada de forma provisória. Destaca que a proposta do
100 empreendedor não deve ser interpretada como uma solução definitiva ou estratégica para a
101 Secretaria de Desenvolvimento Urbano, e que a proposta partiu do empreendedor, que
102 demonstrou abertura para buscar uma solução viável. Continua explicando que o Conselho
103 sempre procurou, na medida do possível, considerar condicionantes que fossem compatíveis
104 com a realidade do empreendedor, facilitando sua execução, embora já tivemos, por
105 exemplo, casos de empresas de loteamento em que a condicionante foi a realização de ações
106 de regularização fundiária, o que se mostrou viável por ser compatível com a estrutura e
107 expertise da empresa — criando uma forma eficiente de contrapartida. A Presidente propõe
108 que o Conselho não delibere sobre esse processo na reunião de hoje e sugeriu que os
109 conselheiros tenham a oportunidade de analisar com mais profundidade a proposta
110 apresentada, para que a deliberação futura seja feita com base em critérios técnicos sólidos,
111 considerando a proporcionalidade da proposta frente às obrigações inicialmente
112 estabelecidas. Sugere também que seria prudente abrir a possibilidade de um diálogo com o
113 empreendedor, por meio da comissão de condicionantes, para que se discuta uma eventual
114 contraproposta que esteja mais alinhada com as reais necessidades do município e com os
115 princípios urbanísticos que norteiam o Plano Diretor. Por fim, reforça que a proposta do
116 empreendedor deve ser tratada como uma sugestão, não como uma solução previamente
117 acordada com a Secretaria. Enfatiza que a decisão cabe exclusivamente a este Conselho, e





CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

118 precisa ser tomada com base em critérios técnicos, legais e urbanísticos. Define que o
119 processo será encaminhado à diligência, a fim de permitir que a comissão que tratou
120 anteriormente com o empreendedor as condicionantes volte a se reunir com a parte
121 interessada. Solicita que antes dessa reunião, a comissão buscará uma conversa com a
122 Secretaria de Obras para verificar, dentro do plano de obras já existente, se há ações de
123 menor escala que possam ser viáveis dentro do valor da compensação estimada e do escopo
124 de atuação do empreendedor, e que após essa análise prévia, será agendada reunião com o
125 empreendedor para buscar uma nova proposta de compensação, mais alinhada com o
126 interesse público, o cronograma da obra e a realidade operacional do município. **ASSUNTOS**
127 **DE INTERESSES GERAIS:** A Presidente abriu espaço para assuntos gerais. A conselheira Rita-
128 SEMTUR, fez uso da palavra para compartilhar informações sobre a Oficina do Projeto Orla,
129 realizada entre os dias quarta-feira e sábado da semana anterior, na sala do CESC de
130 Guarapari. Destacou que, além das atividades internas, houve visitas de campo, nas quais
131 foram possível visitar o diagnóstico da orla e observar diretamente os problemas existentes.
132 Informou que durante as três visitas, foi identificada uma situação recorrente: o tráfego
133 irregular de veículos, incluindo transporte de crianças sem segurança, o que evidencia a
134 persistência de problemas graves de fiscalização e uso indevido da orla. Foi sugerido que,
135 sempre que houver proposta de intervenção física na orla (obras ou equipamentos), o tema
136 seja submetido previamente à análise das instâncias envolvidas no Projeto Orla, a fim de
137 garantir coerência entre as ações de planejamento urbano e as diretrizes do uso sustentável
138 da faixa costeira. Também foi mencionado que essa articulação pode evitar decisões pontuais
139 e não integradas, e reforça a importância da participação social e técnica no planejamento da
140 orla, conforme ressaltado pelo professor Marcos Colete durante a oficina. A Presidente
141 informou que na próxima reunião do Conselho será apresentada a proposta de cronograma,
142 metodologia e fases de escuta pública da revisão do Plano Diretor, e a intenção da gestão é
143 realizar uma escuta qualificada e ampla da sociedade, indo além das associações de
144 moradores, incluindo também comerciantes, técnicos, juventude, movimentos sociais e
145 demais atores do território. Informou ainda que a proposta é tornar o Plano Diretor mais
146 claro, objetivo e moderno, separando temas por legislações específicas (ex.: parcelamento do
147 solo, código de obras, zoneamento), o que facilitará a compreensão e aplicação do conteúdo
148 normativo. A Presidente reforçou que, conforme a legislação vigente, o Conselho do Plano
149 Diretor tem participação obrigatória na revisão e atualização dos instrumentos de
150 planejamento urbano. Informou ainda que o Conselho agora conta com representação da
151 Secretaria de Mobilidade Urbana, conforme nova legislação publicada recentemente.
152 Também foram oficializadas as cadeiras exclusivas do CREA e do CAU. Sem mais a tratar, a
153 Presidente agradeceu a contribuição e presença de todos e declara encerrada a 3ª reunião
154 extraordinária do CPDM do ano de dois mil e vinte e cinco, da qual é lavrada a presente ata,
155 assinada por mim, Thiago Pandolfi Depizzol, Secretário Plenário, e demais Conselheiros
156 presentes.



29
30
31
32
33
34
35



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

Aracruz, 23 de julho de 2025.

157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181

Assinaturas:

Laryssa Viale Baroni – Presidente do CPDM,
Thiago Pandolfi Depizzol – Secretário Plenário,
Marília Tonon Bitti - Secretária Executiva,
Enio Leite de Freitas – SEMDUR,
Franciene de Campos Bortolini – SEMAM,
Rita De Cássia Alves Moreira – SEMTUR,
Zita Rosana Pancieri Marino – SEGOV,
Eduardo de Almeida Ramos – SEMDE,
Jaime Borlini Júnior – SEMAP,
Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR,
Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE,
Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli – CMA,
Frank Graziotti Leal – SAAE,
Aderjanio Pedroni- CDL,
José Ângelo Coutinho Devens – CDL,
Cláudio Nunes Faria – CREA,
Plinio Angelo Broetto – Segmento Turismo,
Márcia Silva Bobbio – Sindicato Rural,
Cleiton Mateini Madeira – Instituição de Ensino Superior,
André Gomes Giori – Segmento da Indústria.



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 3800300034003300310038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **THIAGO PANDOLFI DEPIZZOL** em 31/07/2025 09:25
Checksum: **BB46B3790FB29E1493DA4AFC3B22835679E0FAE8335E65CB5AE44392CB30276C**

Assinado eletronicamente por **FRANK GRAZZIOTTI LEAL** em 31/07/2025 09:31
Checksum: **34AD597EDE13A129D679F883F05C165984AD5A8052B7F11E74AAF0AD7739DB7F**

Assinado eletronicamente por **ENIO LEITE DE FREITAS** em 31/07/2025 09:32
Checksum: **2210D4C3F189FC740BA582A4875A485988981181F5401D6E793232945D963B49**

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 31/07/2025 09:35
Checksum: **13052CCA9C99AB0BD2E5A7D752230A712358CD4E4BBD686BBEE942A3138933F1**

Assinado eletronicamente por **FRANCIENE DE CAMPOS BORTOLINI** em 31/07/2025 09:43
Checksum: **E904D65E0DFCC7BEB93A5D09E66513ED352A90D57176E1C4DAE10A8AE6328531**

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 31/07/2025 10:07
Checksum: **3E78AF4758E5A5BCCB9FAD340F6355AA0C9963BCCE18BA952D422DF39C6A7DA4**

Assinado eletronicamente por **ADERJANIO PEDRONI** em 31/07/2025 10:11
Checksum: **AA9ED1FCA32A90E0D73C4FADF5ABEC29C287A709FF77F1496284DC0ABCDF91DF**

Assinado eletronicamente por **ANDRE GOMES GIORI** em 31/07/2025 10:34
Checksum: **FC9A946202BA75FCAB4A0A21218DC93EE24523B9075554079EF9B02536DAFE44**

Assinado eletronicamente por **MARILIA TONON BITTI** em 31/07/2025 10:35
Checksum: **C0A8D1345573A18486537601A2F00BBFEA9633280D5E8F9C89AEE629AFD2E1BF**

Assinado eletronicamente por **José Ângelo Coutinho Devens** em 31/07/2025 10:40
Checksum: **C412D19B0431B25ABEEFFB9F1B97A65F17BA7086E534780A3157E9F50273A97D**

Assinado eletronicamente por **LUIZ CARLOS MATHIAS CARLOS** em 31/07/2025 10:42
Checksum: **1062ECD04278FB09E5EF7F216A97241CC01012BB850CA1131DB1F3313DD75DC0**

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 31/07/2025 10:54
Checksum: **BB8F1CF10A5048E41B15E7F26F92BA28D7796EC90455C31730548808F8EE77B5**

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 31/07/2025 12:44
Checksum: **7E23F66AC5C7CC3E53B2EAFD3DEA9C5CBA7131F3B07DC545E0FCC33DE91E5288**

Assinado eletronicamente por **PLINIO ANGELO BROETTO** em 31/07/2025 13:12
Checksum: **613831037E5EC18D571E2911E7EEC0005A1C2246651DFD3D705EE5CB515A3BDF**

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 31/07/2025 13:18
Checksum: **CC12A77A2BB11262BEB48301A1EF022AE8BE6AC68F0C019C5DC883DA92BCF016**



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 3800300034003300310038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **MARCIA SILVA BOBBIO** em 31/07/2025 13:54

Checksum: **6A59E6E501E5D9117EC081FE7A5E1FA9E90ED381F6A95E8476A46E2E3D8CF622**

Assinado eletronicamente por **MARCUS VINICIUS GARUZZI MARTINELLI** em 31/07/2025 17:52

Checksum: **E6512145EB5C7F289C727A6EA776B73CCF4E968DF367D23BDF89ACF47114EEC3**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 01/08/2025 14:14

Checksum: **E7B00DAF38C1F79226900349F33ED749B8F596D4AF0DCD89D4E09CBF1816A829**

Assinado eletronicamente por **CLEITON MATEINI MADEIRA** em 01/08/2025 17:46

Checksum: **DDF1F0CAF7CA39FF01DE917EC3A61199F679096B7D1AE198C449647AE968EDFC**

Assinado eletronicamente por **CLAUDIO NUNES FARIA** em 05/08/2025 10:09

Checksum: **DCE9FD6D5953CAD37F55C47A680F53BE509B62A49A6B8670929D4897F5908885**

