

CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

No dia vinte de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, às treze horas e trinta minutos, reuniu-se o Conselho do Plano Diretor Municipal, na sala de reunião da SEMAM, e por videoconferência por meio do aplicativo Google Meet no link: <https://meet.google.com/mkg-gced-dtw>, às 13:30hs para a realização da 4ª reunião extraordinária no ano vigente. A reunião contou com a presença da Secretária de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR e Presidente do CPDM, Laryssa Viale Barone; Secretário de Plenário, Thiago Pandolfi Depizzol – SEMDUR; Secretaria Executiva, Marília Tonon Bitti – SEMDUR e dos seguintes Conselheiros: 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, Gilmar Dias do Rosário – SEMDE, Jaime Borlini Júnior – SEMAP, Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR, Daltro Antônio Ferrari Júnior – SEMURB, Renato da Costa Coutinho – SEMURB, Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE, Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli – CMA, Frank Graziotti Leal – SAAE, Aderjano Pedroni- CDL, José Ângelo Coutinho Devens – CDL, Thiago Noah Cerri Peleias – CONSPAR, Cláudio Nunes Faria – CREA, Márcia Silva Bobbio – Sindicato Rural e André Gomes Giori – Segmento da Indústria. **ITEM 1:** Após verificar a existência de Quórum, a Presidente Laryssa Viale Baroni cumprimenta a todos, informando ausência justificada do conselheiro Cleiton Mateini Madeira, representante da Instituição de Ensino Superior. Registra a presença do Daltro Antônio Ferrari Júnior que representara a SEMURB no CPDM. Foi aprovada a Ata da 7ª reunião Ordinária pelos conselheiros. A presidente disponibilizou a lista de presença e solicitou a inclusão na pauta dos processos 22963/2025, 22938/2025, 22940/2025, do Requerente CESAN. Solicitou também a inclusão do processo nº 32285/2025, referente à solicitação de aquisição de equipamentos audiovisuais para a SEMDUR. Todos os processos mencionados foram aprovados para inclusão na pauta pelos conselheiros. A Presidente pediu para retirar de pauta o processo 22052/2024 da empresa Litoral Administradora, por necessidade de nova reunião da comissão de negociação de condicionantes junto ao empreendedor. **ITEM 2.1: PROCESSO: 45969/2023: REQUERENTE: ALDEIA ARACRUZ/VIVACIDADE SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E URBANISMO LTDA:** A Presidente informou que o processo está em fase de definição de condicionantes, passando a palavra para membro da Comissão de negociação de condicionantes. O Conselheiro Eduardo – SEMDE, explicou que a análise da condicionante foi baseada na tabela de aplicação de 0,5% a 3% sobre o valor do investimento. Informou que a comissão de negociação revisou a tabela de condicionantes e reduziu o percentual de 1,18% proposto inicialmente, para 0,71%, devido à implantação do contorno sul, que ofereceu mais opções de acesso ao empreendimento. Explicou que essa mudança reduz o impacto viário que era o índice máximo na tabela. Eduardo relatou que a proposta de 0,71% do investimento, ou seja, R\$45.227, foi apresentada ao empreendedor, que concordou com o valor a ser depositado no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDE. A Presidente Laryssa informa que o empreendedor iniciou o processo há alguns anos, tendo o andamento suspenso temporariamente para avaliação e tratativas. Em 2020, durante a revisão do Plano Diretor, ele manifestou formalmente interesse no loteamento. Esse histórico explica o recuo no perímetro urbano, pois o traçado da rodovia na época passava fora da área dele, e o empreendedor investiu no projeto acreditando em sua viabilidade. Laryssa continua explicando que sobre a questão dos acessos e da classificação da rodovia, já tivemos exemplo no Contorno Norte, onde o traçado e a classificação foram alterados ao longo do tempo. O empreendedor foi



8
9
10
11
12
13
14



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

alertado e está ciente da necessidade de alinhamento com o governo do Estado, estando em tratativas, mas optou por continuar o processo. A Presidente Laryssa retomou o foco da reunião, reforçando que o objetivo da deliberação é a definição da condicionante compensatória prevista no Estudo de Viabilidade (EIV), calculada como um percentual sobre o valor do investimento do empreendimento. Informou que a comissão, composta por Zita, Jaime, André e Eduardo, chegou à proposta, já validada com o empreendedor, de aplicar o percentual de 0,71%, resultando no valor de R\$ 45.227,00 a ser depositado no Fundo de Desenvolvimento Urbano do município. André pediu a palavra e ressaltou que o percentual de 0,71% aprovado representa o mínimo possível para a visão da AMEAR e do empresariado de Aracruz, considerando a tabela atual de contrapartidas. Destacou a importância de avançar na evolução dessas tabelas e dos Estudos de Impacto de Vizinhança para atrair mais investimentos e garantir projetos com boa infraestrutura. Enfatizou o papel fundamental da próxima revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) para transformar Aracruz em um ambiente ainda mais atrativo para empresas e empreendimentos. Mencionou que estados vizinhos já adotaram medidas semelhantes com resultados positivos. A presidente Laryssa perguntou se havia mais considerações e, não havendo, submeteu à aprovação dos conselheiros o valor da condicionante compensatória de R\$ 45.227,00 para depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme proposta da comissão de negociação. Foi então, aprovada por unanimidade, a condicionante apresentada para o empreendimento Aldeia de Aracruz, encerrando assim a última etapa pendente para a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança. **ITEM 2.2: PROCESSO: 42267/2024: REQUERENTE: VERTI RESIDENCIAL CLUBE:** A Presidente fez o relato do processo, explica que trata-se de um empreendimento multifamiliar, localizado ao lado do Shopping Oriunde, que já possui aprovação urbanística, alvará de construção e toda a documentação regularizada. Lembra que, o Conselho aprovou uma condicionante compensatória que previa: R\$ 500 mil para ações de regularização fundiária no município; e R\$ 42 mil para o fundo municipal, destinados à compra de equipamentos eletrônicos (drone, capacitação para seu uso, tablet e HD externo) para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SEMDUR. Posteriormente, o empreendedor solicitou a troca dessa condicionante por uma doação de imóvel ao município, sugerindo que o espaço fosse usado pela própria Secretaria de Desenvolvimento Urbano. A proposta foi debatida em reuniões anteriores e encaminhada para análise da comissão de negociação de condicionantes responsável. Na discussão, os representantes (Zita, Aderjano, André e Eduardo) avaliaram a proposta, considerando aspectos legais e operacionais e concluíram que, apesar da boa intenção, a doação de imóvel seria morosa, legalmente complexa e de pouca utilidade prática no momento. Zita – SEGOV, destacou que durante a análise da proposta na comissão, foi discutido que, do ponto de vista legal, a doação da sala sugerida pelo empreendedor seria complexa, e ao setor público, a princípio, não teria utilidade para o espaço. Diante disso, a comissão concluiu que o melhor seria manter a condicionante original, já aprovada anteriormente e constante em Termo de Compromisso. Eduardo – SEMDE, concordou com a fala de Zita, destacou que, existe um estudo de projeto para a sede da prefeitura, visto isto, não faria sentido aceitar a troca da condicionante por uma sala comercial. Diante disso, a comissão decidiu por não aprovar a troca e manter a condicionante original, conforme o que já foi assinado e está em andamento, incluindo o depósito previsto. André – AMEAR, reforçou a importância de discutir a política de contrapartidas, destacando que esse é mais um caso



15
16
17
18
19
20
21



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

com valor significativo (mais de R\$ 500 mil). Aderjânio – CDL, pontua que a sala possui 105m², sem estacionamento, nem área de depósito ou estrutura compatível com o uso público. Além disso, o local possui taxa de condomínio, o que complica ainda mais a utilização por um órgão público. Eduardo – SEMDE, informou que a comissão decidiu negar a proposta de permuta da condicionante pela sala. Ele também explicou que, após essa decisão, o empreendedor ainda pode solicitar prorrogação do prazo para cumprir a condicionante, conforme permitido por lei — desde que faça esse pedido antes da emissão da licença de operação. A Presidente Laryssa encaminhou a proposta para votação, sendo indeferida por unanimidade a troca de condicionante solicitada. **ITEM 2.3: PROCESSO: 22963/2025, 22938/2025, 22940/2025 REQUERENTE: CESAN:** A Presidente relatou os processos, cujo requerente é a CESAN, representada pela empresa Vibra Saneamento. Os processos tratam da solicitação de aprovação de projetos para a implantação de estações elevatórias de esgoto, como parte das obras de infraestrutura sanitária nos bairros de Sauê e regiões adjacentes, na área de concessão da CESAN. A demanda foi encaminhada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano para análise técnica e emissão de alvará de execução. Trata-se de um projeto de natureza técnica, voltado ao funcionamento do sistema de esgotamento sanitário, não destinado ao uso público nem à permanência contínua de pessoas. Durante a análise, surgiu uma divergência quanto à exigência de instalação de banheiros acessíveis (PNE) nas edificações. O setor técnico da SEMDUR entendeu ser obrigatória a inclusão desse item, com base no Art. 47 do Código de Obras Municipal, que trata da obrigatoriedade de acessibilidade em edificações de uso comercial e de serviço. A empresa contestou a exigência, alegando que as estações possuem uso restrito, com acesso controlado e visitas técnicas pontuais, sem caráter de uso público ou laboral contínuo. O técnico responsável, no entanto, indeferiu a justificativa, mantendo a exigência. Diante do impasse e da urgência do processo, a Secretária de Desenvolvimento Urbano decidiu submeter a questão ao Conselho do Plano Diretor, cuja competência inclui a interpretação da legislação urbanística. O engenheiro Frank - SAAE esclareceu que as estações elevatórias de esgoto têm permanência intermitente, utilizadas apenas em casos de manutenção, reparos ou inspeções, geralmente com duração de uma a duas horas. Situações que exigem permanência prolongada ou atuação de equipes multidisciplinares (como químicos) são raras. Ele destacou que somente em unidades com operação contínua, como Estações de Tratamento de Esgoto (ETE), é necessária infraestrutura como banheiros. Após os esclarecimentos técnicos, a Presidente colocou a questão em votação, propondo a dispensa da exigência de banheiros acessíveis (PNE) nas estações elevatórias de esgoto. A proposta foi colocada em votação e aprovada por unanimidade pelos conselheiros presentes. **ITEM 2.4: PROCESSO: 32285/2025 REQUERENTE: SECRETARIA DESENVOLVIMENTO URBANO – Aquisição de equipamentos audiovisuais:** A presidente informou que o município dará início ao processo oficial de revisão do Plano Diretor Municipal, conforme já havia sido comunicado anteriormente. A assinatura do Decreto ocorrerá na próxima segunda-feira (25/08/2025), no evento Parklog, onde o prefeito fará um ato público de instauração do processo de revisão do PDM, oficializando também a criação dos Grupos de Trabalho. Esses grupos terão participação de representantes do Conselho do Plano Diretor, previamente definidos como André, Aderjânio, Cláudio e Thiago Noah, que contribuirão tecnicamente ao longo do processo. A presidente Laryssa ainda informou que está sendo organizado o cronograma da revisão, que prevê a realização de fóruns nas



22
23
24
25
26
27
28



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

comunidades, além de audiências públicas com o objetivo de apresentar os objetivos da revisão e iniciar o diálogo com a população. A primeira audiência pública deverá ocorrer na segunda semana de setembro, com a presença das comunidades locais e entidades envolvidas. Nesse sentido, a SEMBUR solicitou ao Conselho do PDM autorização para utilizar até R\$ 10.000,00 do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDE com o objetivo de garantir estrutura adequada para a realização dos fóruns nas comunidades. A utilização do recurso será para aquisição de equipamentos básicos de apoio, tais como: 1 caixa de som portátil, 2 microfones, 1 cabo de áudio P2, 1 projetor multimídia, 1 tela de projeção retrátil com tripé dobrável. A presidente Justificou que a aplicação do recurso é compatível com a finalidade do Fundo, já que este também pode ser utilizado para apoiar ações ligadas ao Plano Diretor Municipal, sendo necessária a autorização formal do Conselho do PDM, conforme previsto em regulamento. A solicitação foi, então, colocada em votação e aprovada por unanimidade a utilização de até R\$ 10.000,00 do FUNDE para aquisição dos equipamentos audiovisuais supracitados. **ASSUNTOS DE INTERESSES GERAIS:** A Presidente abriu espaço para assuntos gerais. A presidente informou que a revisão do PDM está em andamento, com lançamento em breve de ferramentas online para participação da população. Uma equipe dedicada trabalha para cumprir o cronograma e entregar o projeto à Câmara Municipal. O principal desafio é alinhar o desenvolvimento urbano às demandas de mobilidade, uso do solo e crescimento da cidade. Na segunda-feira (25/08/2025), representantes do município participarão do lançamento do planejamento do Parque Logístico. Apesar das limitações do processo, espera-se uma revisão mais dinâmica e contínua. Thiago Noah – CONSPAR, informou que será o representante do CAU/ES no CPDM, visto que o CONSPAR enviará novo representante para ocupar sua vaga atual. Daltro Antônio – SEMURB, apresentou um panorama detalhado dos principais desafios enfrentados atualmente pelo município, com ênfase nas áreas de segurança pública, mobilidade urbana, transporte coletivo, trânsito e estacionamento rotativo. Sem mais a tratar, a Presidente agradeceu a contribuição e presença de todos e declara encerrada a 4ª reunião extraordinária do CPDM do ano de dois mil e vinte e cinco, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, Thiago Pandolfi Depizzol, Secretário de Plenário, e demais Conselheiros presentes.

Aracruz, 20 de agosto de 2025.

Assinaturas:

Laryssa Viale Baroni – Presidente do CPDM,
Thiago Pandolfi Depizzol – Secretário Plenário,
Marília Tonon Bitti - Secretaria 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,
Gilmar Dias do Rosário – SEMDE,
Jaime Borlini Júnior – SEMAP,



29
30
31
32
33
34
35



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CPDM – 2025

174 Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR,
175 Daltro Antônio Ferrari Junior – SEMURB,
176 Renato da Costa Coutinho – SEMURB,
177 Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE,
178 Marcus Vinícius Garuzzi Martinelli – CMA,
179 Frank Graziotti Leal – SAAE,
180 Aderjano Pedroni- CDL,
181 José Ângelo Coutinho Devens – CDL,
182 Thiago Noah Cerri Peleias – CONSPAR,
183 Cláudio Nunes Faria – CREA,
184 Márcia Silva Bobbio – Sindicato Rural,
185 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 3800320039003400310037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **THIAGO PANDOLFI DEPIZZOL** em 28/08/2025 16:42

Checksum: **E383870B41DFE0AEE4718115C1BBF36EA71080AF9F7259F423FBBEACAFE708BF**

Assinado eletronicamente por **RENATO COSTA COUTINHO** em 28/08/2025 16:45

Checksum: **AEB93D78EAFECADF9410A6859E18EA75D1933A0537B716543569D61C1647C22AD**

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 28/08/2025 16:46

Checksum: **12BF8A97B7E20C52F495491B30A4146C74E0C2734DE543587E05F2EA3E77D623**

Assinado eletronicamente por **ADERJANIO PEDRONI** em 28/08/2025 16:48

Checksum: **6AF035A2568599E9A442BD96D318926FF94A823F0DAF81EC8FB5D09EDD5D22BE**

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 28/08/2025 16:51

Checksum: **D8C4D8A45CC5B6B7CB18A78767251DCA803B8235772620704B944B778C04301E**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 28/08/2025 16:54

Checksum: **4D409B725454D4168E9BA292A230B7D27D0F06037174590C4BC05C438E480188**

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 28/08/2025 16:55

Checksum: **820EA97461DCAC090F89163B7E179C5069432770F77E4D328F0E7FF75B260DFC**

Assinado eletronicamente por **FRANK GRAZZIOTTI LEAL** em 28/08/2025 16:55

Checksum: **21B871DB8830053C9AB01898C2AA20C91774639C3C15E650856EC5B73B01F1D0**

Assinado eletronicamente por **GILMAR DIAS DO ROSÁRIO MOREIRA** em 28/08/2025 17:01

Checksum: **8CEEDF0B4CB4E808C6A410D0D2A5A4782A480CE37BBB04506B0D7D98467CA19A**

Assinado eletronicamente por **MARILIA TONON BITTI** em 28/08/2025 17:13

Checksum: **69C197027073DEB4256C754409C8EF8800995BCEAF8A9115A197958CFD2414D5**

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 28/08/2025 17:13

Checksum: **49CD30EFC8468992A70AE6A94EC25423557A983AE038A903F5213087CAB35A9A**

Assinado eletronicamente por **José Ângelo Coutinho Devens** em 28/08/2025 17:21

Checksum: **A4C320748B4B49F13D7B474D744FC428CB2438764FD2B097D577AAA29DD27CB2**

Assinado eletronicamente por **ENIO LEITE DE FREITAS** em 28/08/2025 17:25

Checksum: **18131DADA6673D3D0F1E6BA28F829E161F46778282CC0E26B1442FE4797ABE2A**

Assinado eletronicamente por **MARCUS VINICIUS GARUZZI MARTINELLI** em 28/08/2025 17:59

Checksum: **414F52D25A7DA4ED4EC4F1968F7D253F59AA301E8A4D00A6732BF2693FA54665**

Assinado eletronicamente por **DALTRO ANTONIO FERRARI JUNIOR** em 29/08/2025 09:11

Checksum: **E1A303A1FEFBC6D4C72EAE959EFAC4A3E15E4454BC0A41FBD87BB3609C2C1576**



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3800320039003400310037003A00540052004100, 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 3800320039003400310037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Thiago Noah Cerri Peleias** em 29/08/2025 10:20

Checksum: **F8620BDC3603630F75C1D3A3C844C138C87434AC2E2BE5321042E869446F1032**

Assinado eletronicamente por **FRANCIENE DE CAMPOS BORTOLINI** em 29/08/2025 10:39

Checksum: **EA354C3F3A853E470D79262470DDAE315AF6687121CE4B07BBEC54A349D03A72**

Assinado eletronicamente por **LUIZ CARLOS MATHIAS CARLOS** em 29/08/2025 10:55

Checksum: **1471E9FE557727C66274A9B447F23613458724265207A757E3EE639337E659EB**

Assinado eletronicamente por **MARCIA SILVA BOBBIO** em 29/08/2025 12:13

Checksum: **2909372FAFA0A667620AA176CA23A8B114BF3C7DCAAF526F4099526FF731475A**

Assinado eletronicamente por **CLAUDIO NUNES FARIA** em 29/08/2025 12:31

Checksum: **E97BFB2C6B733205884FA34AF611CC323910DCDBB84529E1AF271BB73925A1CB**

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 01/09/2025 09:49

Checksum: **DDFCE3E3997DE570BB2F7383DB8C1289E102E5A88AF35AEBF1E75C18A32B0584**

