



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM
ATA DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2026

No dia quatro de março do ano de dois mil e vinte e seis, às treze horas e trinta minutos, reuniu-se o Conselho do Plano Diretor Municipal, na sala de reunião do gabinete do prefeito - SEGOV, e por videoconferência utilizando o aplicativo Google Meet, por meio do link: <https://meet.google.com/frc-dqor-owt>, às 13:30hs para a realização da 3ª reunião ordinária no ano vigente. A reunião contou com a presença da Secretaria 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, Erlon Coutinho Pereira -SEMOB, Franciene de Campos Bortolini – SEMAM, Rita De Cássia Alves Moreira – SEMTUR, Jaime Borlini Junior – SEMAP, Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR, Zita Rosana Pancieri Marino – SEGOV, Eduardo de Almeida Ramos – SEMDE, Gilmar Dias do Rosário – SEMDE, Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE, Renato da Costa Coutinho – SEMURB, Jonathas da Silva Bareto – CONSPAR, Pénélope Gomes Mendonça Gomes – CMA, José Ângelo Coutinho Devens – Segmento do Comercio, Plínio Ângelo Broetto – Segmento do Turismo, André Gomes Giorre – Segmento da Industria, Cleiton Mateini Madeira – Instituição Ensino Superior, Claudio Nunes Faria – CREA/ES, Frank Graziotti Leal – SAAE e Luciana Celin Nascimento Faria – CAU/ES. **ITEM 1:** Após verificada a existência de quórum, a Presidente do CPDM, Sra. Laryssa, cumprimentou a todos e solicitou a aprovação das Atas da 2ª Reunião Ordinária do CPDM e da 1ª Reunião Extraordinária, referentes ao mês de fevereiro de 2026, as quais foram aprovadas pelos conselheiros. Informou que a lista de presença estava disponível para assinatura. Em seguida, solicitou a autorização dos Conselheiros para a participação dos representantes do Empório Oriunde, Juliana Lazarini e Eduardo Saccani Vescovi, para discussão do item 2.3 da pauta, sendo a autorização concedida. Registrou-se que não houve ausência justificada. Na sequência, a Presidente deu abertura à reunião com a análise dos processos constantes na pauta. **ITEM 2.1: PROCESSO: 4101/2026: Lorena Almeida Nascimento.:** Foi apresentada a análise do processo referente à aprovação de projeto de ampliação de uma clínica, cujo ponto central da discussão consistiu na adequação do número de vagas de estacionamento exigidas pelo Plano Diretor Municipal, especialmente quanto à possibilidade de utilização de vagas em terreno distinto do lote principal, mediante contrato de locação. O conselheiro Cleiton Mateini Madeira realizou a exposição técnica do processo, destacando que a ampliação da edificação implica aumento da demanda por vagas, conforme previsto no artigo 73 do PDM, e que o projeto atenderia à quantidade exigida, exceto quanto à ausência de representação de bicicletário. Ressaltou ainda que o estacionamento proposto se encontra em terreno diverso, objeto de contrato de locação, o que suscita dúvidas quanto à suficiência desse instrumento para comprovação do vínculo exigido. Em seguida, o a Presidente do Conselho, Sr a Laryssa, esclareceu que a análise do Conselho deveria se concentrar na validade do contrato de locação como meio de garantir a vinculação das vagas à atividade, uma vez que o PDM permite a utilização de outro terreno, desde que comprovadamente vinculado. Destacou a fragilidade jurídica do contrato de aluguel, por seu caráter precário, podendo comprometer a permanência das vagas ao longo do tempo. A Sra. Luciana manifestou preocupação quanto à insegurança desse tipo de instrumento, relatando casos semelhantes em que a destinação do terreno foi alterada posteriormente, gerando impactos negativos. No mesmo sentido, o Sr. José Ângelo ponderou que o risco recai sobre o próprio empreendedor, ressaltando a instabilidade de depender de terreno de terceiros. O conselheiro Cleiton Mateini Madeira complementou que a questão envolve também aspectos jurídicos, sugerindo que instrumentos mais robustos, como a averbação em matrícula, poderiam garantir maior segurança quanto à vinculação das vagas. Durante a discussão, o Sr. Eduardo de Almeida Ramos também abordou a necessidade de se considerar o contexto de desenvolvimento urbano e econômico do município, destacando as limitações atuais quanto à oferta de áreas adequadas para implantação de empreendimentos, o que reforça a importância de flexibilizações previstas na legislação. Diante das dúvidas quanto à suficiência do instrumento apresentado e da necessidade de melhor compreensão do caso, o Conselho deliberou, por consenso, pela criação de uma comissão para análise mais aprofundada do processo, com a participação de representantes do poder público e da sociedade civil, bem como pela realização de reunião com o requerente, caso fosse preciso, para esclarecimentos adicionais. Foram indicados para compor a comissão os conselheiros André Giorgi, Cláudio, Júnior e Franciene. Ficou definido que, após a análise e reunião, o tema retornará à pauta para deliberação final do Conselho. **ITEM 2.2: PROCESSO: 6031/2026: Secretaria Municipal de Saúde - SEMSA.:** O processo trata do pedido de emissão de carta de anuência para ampliação de unidade de saúde localizada em área classificada como Zona de



7
8
9
10
11
12



CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM
ATA DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2026

Projeto Especial (ZEP1), no distrito de Guaraná. O relator, Sr. Enio da Semdur, realizou a exposição, informando que a solicitação refere-se à ampliação da unidade de saúde com o objetivo de melhorar o atendimento à comunidade local. Destacou que, por se tratar de intervenção em área enquadrada como ZEP1, conforme disposto no artigo 174, §1º do Plano Diretor Municipal, é necessária a anuência do Conselho. Considerando o interesse público da proposta, manifestou-se favoravelmente à emissão da carta de anuência. Na sequência, a Presidente Laryssa submeteu o parecer do relator à apreciação dos conselheiros. Não havendo manifestações contrárias, o Conselho deliberou pela aprovação do parecer, sendo autorizada a emissão da carta de anuência para a ampliação da unidade de saúde.

ITEM 2.3: PROCESSO: 4366/2025: Empório Oriunde LTDA.: Foi apresentada a análise do processo de regularização da edificação do empreendimento Empório Oriunde, sendo inicialmente facultada a palavra aos representantes para exposição técnica. O Sr. Eduardo Sacconi Vescovi realizou a apresentação do histórico do empreendimento, destacando as alterações ocorridas ao longo do tempo e os ajustes realizados no processo de regularização, especialmente quanto ao cálculo de área computável e à quantidade de vagas de estacionamento. Informou que, embora o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) original tenha previsto número superior de vagas, o cenário atual, comprovado por laudo técnico baseado em dados reais de fluxo de veículos, demonstra que o empreendimento atende plenamente às exigências do Plano Diretor Municipal, inclusive com número de vagas superior ao mínimo exigido pela legislação. Durante a exposição, a Sra. Juliana Lazarini acompanhou e prestou esclarecimentos quanto aos dados operacionais do estacionamento. A conselheira Luciana manifestou dúvidas quanto à relação entre o número de vagas existentes e o exigido pela legislação, sendo esclarecido pelo expositor. Na sequência, o relator, Sr. Pedro Henrique de Mattos Pagani, apresentou seu parecer, ressaltando que, embora exista EIV aprovado anteriormente com exigências superiores, o estudo técnico atualizado comprova a suficiência das vagas ofertadas, inexistindo impacto urbanístico negativo. Destacou que o empreendimento atende aos parâmetros do Plano Diretor Municipal e que a manutenção das exigências do EIV, nos moldes originais, se mostra desproporcional diante da realidade atual comprovada. Manifestou-se, portanto, favoravelmente ao acolhimento dos argumentos do requerente, com a mitigação das exigências relacionadas ao quantitativo de vagas e ao termo de compromisso anteriormente firmado, exclusivamente quanto a esse aspecto. A Sra. Zita Rosana manifestou concordância com o parecer do relator, ressaltando que o empreendimento foi um dos primeiros a passar por esse tipo de análise no município, devendo ser considerado o contexto à época. Também questionou sobre possíveis desdobramentos futuros, sendo esclarecido que o presente processo trata apenas da regularização da edificação existente, podendo eventuais ampliações futuras serem objeto de nova análise. A Presidente do Conselho Sra. Laryssa, conduziu os debates e destacou a importância da análise à luz da realidade atual e das diretrizes urbanísticas vigentes, ressaltando que o empreendimento atende aos parâmetros legais. Colocado em votação, não houve manifestações contrárias, sendo aprovado o parecer do relator, com o reconhecimento do atendimento às exigências de vagas de estacionamento e o regular prosseguimento do processo de regularização. Ficou ainda definido que deverá ser realizada a atualização do termo de compromisso, de modo a adequá-lo às deliberações aprovadas pelo Conselho.

ITEM 2.4: PROCESSO: 31914/2025: Empório Oriunde LTDA.: Solicitação de atestado de cumprimento das condicionantes do Termo de Compromisso do EIV. A Presidente informou que o requerente apresentou documentação visando comprovar o cumprimento das condicionantes estabelecidas no Termo de Compromisso do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), relacionadas à implantação do empreendimento. Destacou que, entre as condicionantes previstas, estavam as intervenções relativas à adequação de acesso viário, incluindo entrada e saída de veículos e recuo da via, as quais já foram devidamente executadas e comprovadas. No que se refere à condicionante que previa a destinação de recursos financeiros no valor de R\$ 50.000,00, a serem aplicados no programa municipal “Planejar” e na sinalização turística do Parque Aricanga, a Presidente esclareceu que o requerente apresentou comprovação parcial da aplicação dos recursos. Contudo, foi identificada diferença no valor de R\$ 2.227,52, cuja aplicação não foi



13
14
15
16
17
18



**CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – CPDM
ATA DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CPDM – 2026**

105 devidamente comprovada por meio de documentação fiscal. Ressaltou-se que, embora haja indícios
106 de que o valor tenha sido utilizado no apoio ao programa, a ausência de nota fiscal impede o
107 reconhecimento formal do cumprimento integral da condicionante. Ademais, considerando que o
108 programa “Planejar” não se encontra mais em execução, foi sugerida a conversão do valor
109 remanescente para outra finalidade de interesse público. Nesse sentido, propôs-se que o valor
110 pendente seja destinado à aquisição de equipamentos audiovisuais, visando à melhoria da
111 infraestrutura utilizada nas reuniões virtuais do Conselho do Plano Diretor. Submetida a matéria à
112 votação, a proposta foi aprovada por unanimidade, ficando autorizado o redirecionamento do valor
113 remanescente nos termos apresentados. Não tendo mais assunto a ser tratado a Presidente encerra a
114 reunião, da qual é lavrada a presente ata, assinada por mim, secretário de plenário, Thiago Pandolfi
115 Depizzol e demais conselheiros.

116

Aracruz, 04 março de 2026

117 **Assinaturas:**

118 Laryssa Viale Barone, SEMDUR,
119 Thiago Pandolfi Depizzol – SEMDUR,
120 Marília Tonon Bitti – SEMDUR,
121 Enio Leite de Freitas – SEMDUR,
122 Erlon Coutinho Pereira -SEMOB,
123 Franciene de Campos Bortolini – SEMAM,
124 Rita De Cássia Alves Moreira – SEMTUR,
125 Jaime Borlini Junior – SEMAP,
126 Luiz Carlos Mathias Carlos – SEMSUR,
127 Zita Rosana Pancieri Marino – SEGOV,
128 Eduardo de Almeida Ramos – SEMDE,
129 Gilmar Dias do Rosário – SEMDE,
130 Pedro Henrique de Mattos Pagani – PROGE,
131 Renato da Costa Coutinho – SEMURB,
132 Jonathas da Silva Bareto – CONSPAR,
133 Pénélope Gomes Mendonça Gomes – CMA,
134 José Ângelo Coutinho Devens – Segmento do Comercio,
135 Plínio Ângelo Broetto – Segmento do Turismo,
136 André Gomes Giore – Segmento da Industria,
137 Cleiton Mateini Madeira – Instituição Ensino Superior,
138 Claudio Nunes Faria – CREA/ES,
139 Frank Graziotti Leal – SAAE e
140 Luciana Celin Nascimento Faria – CAU/ES.



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 31003000310033003300390032003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **THIAGO PANDOLFI DEPIZZOL** em 07/04/2026 10:54

Checksum: **FE7F8E4189E59968AEF6C068345249EFB6718555198F32A850839078A2626AFE**

Assinado eletronicamente por **RENATO COSTA COUTINHO** em 07/04/2026 11:06

Checksum: **4C08E2A1CFDE12E3B007051BCDA245FBA56E332B500E9B8584EF9A9952D7F752**

Assinado eletronicamente por **Luciana Celin Nascimento Faria** em 07/04/2026 11:08

Checksum: **EDADBD7FAADF5876FDDEAB178AE916A8EEF479765960310BB6087A3FF924B170**

Assinado eletronicamente por **FRANK GRAZZIOTTI LEAL** em 07/04/2026 11:09

Checksum: **876073F4216AD02399B44F301524D5133469C02F04B5C76DD118DF25AF06940C**

Assinado eletronicamente por **MARILIA TONON BITTI** em 07/04/2026 11:14

Checksum: **268981B948A35DF39FA43408B07EC81F69CAC203968723F2495554C426BE4B89**

Assinado eletronicamente por **JAIME BORLINI JUNIOR** em 07/04/2026 11:23

Checksum: **CA5B719F917735E694218B7F1655AD61D3F5CFAEB4EDF815DE54DFBD4F4F67E8**

Assinado eletronicamente por **CLEITON MATEINI MADEIRA** em 07/04/2026 11:23

Checksum: **B591E00059A5898E8EA3DF4443437EBD700901ACCA260CB473C1789736822739**

Assinado eletronicamente por **FRANCIENE DE CAMPOS BORTOLINI** em 07/04/2026 11:48

Checksum: **1505768111B53FE924B0CD5229E96A885AAA9BD8DA0FDA0A3154ADEA98AF085E**

Assinado eletronicamente por **GILMAR DIAS DO ROSÁRIO MOREIRA** em 07/04/2026 11:51

Checksum: **D413D2847C4DF908035145DF2CEDA01744C9FCD88489CCD5177E7DDF343AEB2F**

Assinado eletronicamente por **ZITA ROSANA PANCIERI MARINO** em 07/04/2026 12:31

Checksum: **6AD5FA9422A691DCA50415E722089BF1D710ED03A9A7BACB603CB94C013190E0**

Assinado eletronicamente por **Laryssa Viale Baroni** em 07/04/2026 13:04

Checksum: **31F4ACD686852A7AF02FF0F819C9998C411E76FC736F69D270F4B3E2E9233DE1**

Assinado eletronicamente por **Rita de Cassia Alves Moreira** em 07/04/2026 14:11

Checksum: **3BA27C5D8E294366A8795EA9AA8D6B93FDFF1CCEB8206FE146DF742B43A4BB8F**

Assinado eletronicamente por **EDUARDO DE ALMEIDA RAMOS** em 07/04/2026 14:32

Checksum: **FD6440D15FADFB71DEE2590CE3850E44F5E7A6B350273E46239E62C9C803A90B**

Assinado eletronicamente por **ENIO LEITE DE FREITAS** em 07/04/2026 14:50

Checksum: **B2DE3C3160BD551AB40A8FE1EA27F4A1EE5B41A9C339E1700D3FE02FE1B8E7D9**

Assinado eletronicamente por **LUIZ CARLOS MATHIAS CARLOS** em 07/04/2026 14:58

Checksum: **49346BA8548DFC00CC1464C37E234010C40FB67D2FB338CA91969C31B3BEB285**



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 31003000310033003300390032003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **PEDRO HENRIQUE DE MATTOS PAGANI** em 07/04/2026 15:11
Checksum: **AB539C21C778CF7F308708E829A78E5CDC88FBE4FD0A2CBB7BB7CA7E306758C78**

Assinado eletronicamente por **PLINIO ANGELO BROETTO** em 07/04/2026 15:20
Checksum: **1DDF5C69F94BEA996E248688098418DF8EE56E6A06FD6BB0880B2F117E2AA896**

Assinado eletronicamente por **JONATHAS DA SILVA BARRETO** em 07/04/2026 15:50
Checksum: **35C32B7708384AC2F54EFA5F8AB495CBA3ECD4900F8D61B67BF344FD9EBF665**

Assinado eletronicamente por **José Ângelo Coutinho Devens** em 07/04/2026 18:42
Checksum: **D4B782C4CEE494E5447C7B06DE3625F687DFADDEB0E00F4E373EEC64F4740D7F**

Assinado eletronicamente por **CLAUDIO NUNES FARIA** em 08/04/2026 04:25
Checksum: **8AA1886CF54C77ED522C0D1E28F2C8C327E9868DE96B9678EEA58EAF1264A126**

Assinado eletronicamente por **ERLON COUTINHO PEREIRA** em 08/04/2026 08:51
Checksum: **80B947AA201051A1C2569C1B12216DC7A4D22D116F14D23E8ACB5DF7C26BC56E**

Assinado eletronicamente por **PENELOPE GOMES MENDONÇA PRIMO** em 08/04/2026 09:20
Checksum: **BACE4C03B04D449042D4B1E129B5CEF746C853DAA80ECD5AA8D367B5439B7D7B**

Assinado eletronicamente por **ANDRE GOMES GIORI** em 30/04/2026 12:57
Checksum: **B24DA893DDFA757ADAA43367BC867E05BBCB67F71CD718F868BBA9E44A560035**

