



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. /2024**

**ALTERA DISPOSITIVO DA LEI COMPLEMENTAR  
Nº. 090/2016 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, alicerçado nas disposições do Art. 88, inciso V, da Lei Orgânica do Município – **LOM**, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

**Art. 1º.** Fica alterado o Anexo 06, prancha 33/39, da Lei Complementar Nº. 090, de 11 de novembro de 2016 – Plano Diretor Municipal (**PDM**), para instituição da Zona Especial de Interesse Social 03 – **ZEIS 03**, conforme definido pelo Art. 88, inciso III do **PDM**, em substituição da Zona de Ocupação Turística – **ZOT**, na Comunidade Urbana de Taquara do Reino.

**Parágrafo Único.** Ficam alterados os limites da Área de Preservação Permanente (**APP**), conforme constatado pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (**IDAF**).

**Art. 2º.** As alterações de zoneamento e **APP**, possuem as delimitações, conforme o Anexo 01, desta Lei.

**Art. 3º.** Os usos e parâmetros de controle para a **ZEIS 03** são os mesmos definidos para as **ZEIS 02** no Anexo 08 do **PDM**, alterados pela Lei Complementar Nº. 141/2023, conforme Anexo 02, desta Lei.

**Art. 4º.** Ficam destinados 10% (dez por cento) dos números de lotes totais na área de **ZEIS 03**, aqui instituída, para finalidade de habitação de interesse social.

**Art. 5º.** Permanecem inalterados os demais dispositivos da Lei Complementar Nº. 090, de 11 de novembro de 2016.

**Art. 6º.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Guarapari – ES., 16 de maio de 2024.

**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
*Prefeito Municipal*

**Processo Administrativo Nº. 10.286/2024**



Autenticar documento em <https://guarapari.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 320033003000390031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

**ANEXO 01**



**ANEXO 02**

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO – ZEIS 02												
USOS		PARÂMETROS DE CONTROLE										
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A. BÁSICO	C.A. MÁX.	T.O. MÁX.	T.P. MÍN.	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX. (*)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
								FRENTE (**)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍN.	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar	Comércio e Serviço tipos 2, 3 e Especial (CS2, CS3 e CSE)	0,6	-	60%								
Residencial Multifamiliar		0,7	-	70%	10%	3 pav.	9,00	3,00	Anexo 12	Anexo 12	10,00	200,00
Comércio e Serviço tipo 1 (CS1)												
Misto (resid./não res.) Indústria tipo 1 (I1)	Indústria tipos 2, 3 e Especial (I2, I3 e IE)	0,4	-	50%								

(\*) A altura máxima da edificação será a cota entre o nível da calçada frontal à construção e a laje de teto do último pavimento habitável.

(\*\*) Os afastamentos devem respeitar, ainda, as margens das rodovias Federal, Estadual e estradas municipais, conforme as exigências dos respectivos órgãos.





**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES., 16 de maio de 2024.

**MENSAGEM Nº. 033/2024**

Senhor Presidente e Demais Pares,

Tenho a honra de remeter à análise e aprovação dessa colenda Câmara Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que **ALTERA DISPOSITIVO DA LEI COMPLEMENTAR Nº. 090/2016 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A presente proposta prende-se ao fato de que a **Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos – SEMAP**, órgão responsável por coordenar, desenvolver, implantar, avaliar programas, ações, projetos e atividades intervenientes no planejamento, desenvolvimento rural e urbano do Município e, sobretudo, revendo e, conseqüentemente, reavaliando as disposições constantes do Plano Diretor Municipal – **PDM**, positivado por força da Lei Complementar Nº. 090/2016, por onde, resultou na presente proposição, ora em apreciação desse Parlamento Municipal.

A proposta de alteração, ora submetida a esse Parlamento Municipal, foi previamente conhecida e deliberada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari, e, por Técnicos da **SEMAP**.

Na expectativa deste Projeto merecer a costumeira atenção de Vossa Excelência e seus Dignos Pares, em **REGIME DE URGÊNCIA**, nos moldes do Art. 65 da Lei Orgânica Municipal – **LOM**.

Atenciosamente,

**EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES**  
*Prefeito Municipal*

Excelentíssimo Senhor  
**VEREADOR WENDEL SANT'ANA LIMA**  
MD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI-ES.





**PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES, 16 de maio de 2024.

**OF. GAB. CMG Nº. 051/2024**

Excelentíssimo Senhor

**VEREADOR WENDEL SANT'ANA LIMA**

**MD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI-ES.**

Sirvo-me do presente para encaminhar a essa Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei, capeado pela **MENSAGEM Nº. 033/2024**, que, **ALTERA DISPOSITIVO DA LEI COMPLEMENTAR Nº. 090/2016 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Atenciosamente,

***EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES***  
***Prefeito Municipal***





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

*Ata da Primeira Reunião Extraordinária do CMPDG de 2022*  
Aos cinco dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e dois, às dezessete horas, reuniram-se através de videoconferência. Reunião presidida pela secretária Juliana Breda Melo Rodrigues, estando presentes os membros do conselho, conforme abaixo descrito.

8  
9

**Conselheiros/Entidades:**

- 10 1. Cláudia Campos Romanholi – Suplente/SEMAP;
- 11 2. Luciene Nunes – Titular/SEMOP;
- 12 3. Sônia Bromerschenkel – Suplente/SEMOP;
- 13 4. Murilo Tardin – Titular/SEMAG;
- 14 5. Helione Bacovis Lobo Leite – Titular/SECTUR;
- 15 6. Fabricius M. de Paula – Titular/SEMAP FISC.;
- 16 7. Carlos Eduardo Dos Santos – Titular/CMG;
- 17 8. Ronan Vieira de Carvalho Filho – Titular/SINDICIG;
- 18 9. Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/FINDES;
- 19 10. Agunaldo Pereira Júnior – Titular/CDL;
- 20 11. Flávia Boldi Pinto – Suplente/ALSESC;
- 21 12. Fernanda de Vilhena M. Guimarães – Suplente/HOTELARIA E TURISMO;
- 22 13. Adriano Pavesi – Titular/ASS. DE MORADORES DAS ÁREAS RURAIS;
- 23 14. Antônio Matheus da Costa – Titular/FAMOMPOG;
- 24 15. Danilo Carlos Bastos Porto – Suplente/OAB;
- 25 16. José Eduardo Santana Borges – Titular/FILANTROPIA;
- 26 17. Valério Nunes Bastos – Titular/CREA;
- 27 18. César Ivan Pinheiro Pereira – Titular/ASS. DE MORADORES REGIÃO
- 28 NORTE;
- 29

30  
31 **Secretária:** Thamyris S. Martins/ SEMAP  
32 **Presidente:** Juliana Breda Melo Rodrigues  
33

34 **PAUTA:** 1) – Abertura da sessão. 2) – Aprovação da ata de Reunião referente a 12ª Reunião  
35 ordinária (19/12/2022). 3) Análise de processos: 3.1) - Processos novos: a) Processo nº  
36 28232/2022 – Farofa Carioca Bar. Referente Estudo de Impacto de Vizinhança. Relator:  
37 Fabricius M. de Paula. b) Processo nº 28555/2022 – Alucinante Produções Ltda (LET's).  
38 Referente Estudo de Impacto de Vizinhança. Relator: Adriano Pavesi. c) Processo  
39 nº 25269/2022 – Condomínio Residencial Guaibura. Referente Estudo de Impacto de  
40 Vizinhança. Relator: Fernando Otávio Campos da Silva. 3.2) - Processos novos: a) Processo  
41 nº 17180/2022 – M DE SOUZA CARVALHO ME. Referente a solicitação de licença  
42 ambiental simplificado - LAS para atividade de fabricação de peças, ornatos, estruturas e  
43 pré-moldados de cimento (fabricação de blocos), na localidade Av. Santa Cruz, s/nº, Jabaraí.  
44 Relator: Helione Bacovis Lobo Leite/SECTUR (SETEC). b) Processo nº 18312/2020 –  
45 LOCKIN CONSTRUTORA EIRELI. Referente a solicitação de aprovação de projeto de  
46 parcelamento de terra, localizado na região de Meaípe, Condados e Taquara do Reino  
47 Relator: Sônia Bromerschenkel/SEMOP. c) Processo nº 29188/2022 – FRANCISCO  
48 BATTESTINI FILHO. Referente a solicitação de revisão de zoneamento de APP e ZPA  
49 para Zuil. Relator: Murilo Tardin/SEMA. d) Processo nº 25900/2022 – PAULO RUBENS  
50 GONÇALVES MILLED JÚNIOR. Referente a solicitação de revisão de zoneamento na  
51 localidade de Tartaruga. Relator: Valério Nunes Bastos/CREA. Relator: Danilo Bastos/OAB  
52 (PEDIDO DE VISTAS). e) Processo nº 28806/2019 – GERÊ GESTÃO E  
53 REPRESENTAÇÃO COMERCIAL. Referente a solicitação de adequação de zoneamento



Fabricius Meriqueti de Paula  
Secretário Adjunto  
M: 14054.01



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI



54 para implantação de parcelamento de loteamento. Relator: Danilo Bastos/OAB (PEDIDO  
55 DE VISTAS).

56

57 3) Assuntos Gerais:

58

59 a) Próxima Reunião dia: 30/01/2023 referente ao mês de Janeiro (online) 1º reunião ordinária  
60 de 2023.

61 b) Faltas justificadas:

62

63 **PAUTA:** 1) – Abertura da sessão. 2) – Aprovação da ata de Reunião referente a 12ª Reunião  
64 ordinária (19/12/2022). A presidente questiona se todos receberam a ata e questiona ainda se estão  
65 de acordo com a descrição da mesma, não havendo objeção dos conselheiros presentes, tendo sido  
66 APROVADA a ata pelos mesmos. Votos Favoráveis: 1 – Cláudia Campos Romanholi -  
67 Suplente/SEMAP; 2 – Luciene Nunes – Titular/SEMOP; 3 – Fabricius M. de Paula –  
68 Titular/SEMAP; 4 – Danilo Bastos – Suplente/OAB; 5 – Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/  
69 FINDES; 6 – Pedro Correa de Andrade Baptista – Titular/SEMAG; 7 – Antônio Matheus da Costa  
70 – Titular/FAMOMPOG; 8 – Valério Nunes Bastos – Titular/CREA; 9 – Adriano Pavesi –  
71 Titular/ASS. DE MORADORES DAS ÁREAS RURAIS; 10 – Ronan Vieira de Carvalho Filho –  
72 Titular/FINDES; 11 – José Eduardo Borges -Titular/FILANTROPIA; 12 – Murilo Tardin –  
73 Titular/SEMA; 13 – Fernanda de Vilhena M. Guimarães – Suplente/HOTELARIA E TURISMO. A  
74 presidente questiona sobre a possibilidade de alteração da ordem de apresentação, solicitação feita  
75 pelo conselheiro Murilo Tardin, devido a necessidade do conselheiro se ausentar mais cedo, também  
76 não havendo objeção dos conselheiros. Sendo assim houve início da apresentação do item 2)  
77 **Processo nº 29188/2022 – FRANCISCO BATTESTINI FILHO.** Referente a solicitação  
78 de revisão de zoneamento de APP e ZPA para Zuil. Relator: Murilo Tardin/SEMA. Iniciando  
79 a sua apresentação e informa que se trata de uma área já intervinda, as margens da Rodovia  
80 do Sol próximo à entrada da cidade, adjacente a área da Rodoviária do Município de  
81 Guarapari, conforme demonstra a imagem 1. É importante citar que, é uma área estratégica  
82 para a instalação de empreendimentos, visto sua localidade e as proximidades com a BR 101  
83 e a Rodovia do Contorno/Rodovia do Sol. Atualmente, a área está terraplanada, sem  
84 cobertura de vegetação e sem a existência de curso hídrico, que foi micro drenagem com  
85 autorização do órgão competente na época, neste caso, a antiga secretaria de meio ambiente  
86 - SEMA. Tal característica foi alterada possivelmente pelo licenciamento dado pelo  
87 Município de Guarapari na época, vez que, de acordo com a Legislação atual, após micro  
88 drenar um córrego, ou quaisquer cursos hídricos, a característica natural da APP, passa ser  
89 comprometida ou deixa de existir, visto que, o principal papel da APP é preservar a mata  
90 ciliar dos córregos e demais cursos hídricos, garantindo sua estabilidade e o fluxo hídrico de  
91 percolação de água para os mananciais. Porém, com a realidade atual, esse fato não acontece,  
92 visto que não há curso hídrico exposto, muito menos aspectos florestais e vegetativos que se  
93 adequem no que diz a Lei Federal 12.651/2012 - Código Florestal, ou seja, a APP hoje não  
94 tem função ecológica alguma na área, visto que a área foi totalmente alterada. Além disso,  
95 com a situação atual, o terreno está com solo descoberto, sem cobertura alguma protetiva ou  
96 impermeabilização, podendo gerar impactos negativos para localidade, bem como, ampliar  
97 as terras sem usos em perímetro urbano no Município que podem servir de mecanismos de  
98 instalação de empreendimentos para ampliar o emprego e renda na nossa localidade. Diante  
99 de todo exposto citado concluiu que: 1) O órgão licenciador da época autorizou a intervenção  
100 no local, que por consequência direta já descaracteriza a APP; 2) Os órgãos de controle e  
101 fiscalização atual, já fizeram todas os procedimentos para reparar a drenagem, em hora  
102 alguma foi debatido a restauração da área, vez que, todas as intervenções já estão concluídas,  
103 sendo assim, o questionamento técnico é para implantar uma drenagem eficiente; 3) E foi  
104 favorável a adequação do zoneamento, desde que sanado a decisão judicial e que seja

*[Handwritten signatures and initials]*

Fabricius Merquetti de Paula  
Secretário Adjunto





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

CLP  
Fls. 08  
P.D.G.

105 realizado a intervenção para correção da drenagem do local. Este é o parecer que coloco em  
106 votação. Dr. Danilo pede a palavra e questiona se a área é contígua a área que está sendo  
107 analisada do Valdecir Nunes, onde houve questionamentos feitos a Secretaria de Meio  
108 Ambiente referente a este assunto se tratando uma ZPA e APP considerados pelo PDM. E  
109 diz ainda que a comunidade tem relatado e o próprio município confirmou que a área está  
110 sofrendo bastantes alagamentos, logo fica o questionamento: “Essa área deve ser preservada  
111 ou a área em questão pode ser ocupada? ”, e se existe danos em tais ação, é certo que a  
112 intervenção feita no local foi regular, ou é passível ao menos de ajustes e para trazer esta  
113 questão ao conselho já deveria estar solucionada. Murilo diz que concorda e é justamente  
114 como está sua conclusão. Dr. Danilo diz que tem até uma sugestão ao relator que o processo  
115 fique sobrestado. Antônio Matheus pede que apresente a imagem em tela. Murilo relembra  
116 a Dr. Danilo que foi aprovado o processo anterior da mesma forma e o mesmo esclarece que  
117 houve novamente o pedido de diligências para que houvesse esclarecimento. Valério Nunes  
118 Bastos e diz que fez os esclarecimentos no início para GUIVI EMPREENDIMENTOS e o  
119 licenciamento da época previa e diz que foi feita drenagem e que não supriu a drenagem  
120 pluvial e pelo relato do Murilo este processo foi aprovado em 2015 e posteriormente foi feito  
121 outro projeto e novamente aprovado o projeto de drenagem, projeto este que não ficou muito  
122 eficiente e diz que o entendeu foi que seu parecer é favorável desde que seja redimensionado  
123 o projeto de drenagem. Murilo diz que é exatamente isso. Valério diz que essa a área  
124 referente a este processo não é contígua ao processo do Valdecir Nunes, que existe uma área  
125 de outro proprietário entre os locais citados. Adriano pede a palavra e diz só para  
126 complementar a fala de Valério e diz que o processo foi licenciado e que foi apresentado um  
127 projeto de drenagem e quando começou a dar problema fez visita ao local e foi constatado  
128 que a drenagem foi executada, foi alguém do que deveria ter sido feito e depois foi refeito a  
129 drenagem redimensionando corretamente. Dr. Danilo pergunta se Murilo vai acolher a  
130 sugestão de alteração do parecer para sobrestar o processo até a execução conforme o parecer  
131 dele, porém sem aprovação do conselho no momento e depois da execução o processo volta  
132 à pauta para ser apreciado por que se não, é uma carta entanto para o empreendedor e na  
133 verdade isso não pode ser feito. Murilo diz que só é favorável se for sanado a decisão judicial  
134 e que existem outras formas de regular este processo, porque antes de executar qualquer obra  
135 é necessário fazer a drenagem do local. E dr. Danilo crê que não se deve votar este processo.  
136 Murilo discorda. A presidente diz que existem outros meios, que pode ser feita a resolução  
137 com condicionantes. Luciene Nunes diz que concorda com o relator, que pode se fazer a  
138 votação com condicionamento como tantos outros processos. Logo Dr. Danilo pede vistas  
139 ao processo. Findado o debate. Willian Vailant diz no chat: “Quando a população for  
140 permitida a fala, gostaria de falar”. A presidente esclarece que a população pode ouvir a  
141 reunião, mas não tem direito a manifestação e nem a voto. Fernando Otávio também no chat:  
142 “Comunico que estou sem energia na Praia do Morro, rua Niterói, e presente por Internet  
143 móvel cujo o sinal não está bom devido à chuva”. Associação de Hotéis e Turismo de  
144 Guarapari (Fernanda Muraca) no chat: “Juliana já peço que conste em ATA que eu me  
145 abstenho de votar nesse processo pois o proprietário dos empreendimentos é associado na  
146 ABRECAN, associação a qual eu também represento como secretária executiva”. **3) Análise**  
147 **de processos: 3.1) - Processos novos: a) Processo nº 28232/2022 – Farofa Carioca Bar.**  
148 Referente Estudo de Impacto de Vizinhança . Relator: Fabricius M. de Paula. A presidente  
149 explica que houve um erro material e a relatora é Cláudia Campos Romanholi. A análise do  
150 parecer da CATEP, em relação ao EIV do empreendimento Farofa Carioca e Boteco do  
151 Caranguejo. Trata-se de ZUR 05 – ZONA DE USO RESIDENCIAL 05 conforme LC nº  
152 90/2016. E apresenta a tabela de índices urbanísticos em tela para todos, apresentou também  
153 o quadro de áreas dos empreendimentos. A CATEP deliberou por AID – Área de influência  
154 Direta de 100 metros e de influência indireta de 160 metros. Os procedimentos adotados para

*[Handwritten signatures and initials]*

Fabricius Meriqueti de Paula  
Secretário Adjunto





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

155 análise do EIV simplificado foram adotados de acordo com o decreto nº755/2022. De acordo  
156 com informação da CATEP, a convocação da audiência pública foi publicada no DOM, na  
157 quarta-feira dia 14 de dezembro de 2022, e a audiência ocorreu na quarta-feira, dia 28 de  
158 dezembro de 2022. Foi juntada a ata da audiência, onde consta todo o procedimento  
159 realizado, e onde se constata a reclamação quanto a quantidade de carros nas vias adjacentes  
160 ao empreendimento, o que dificulta o acesso aos imóveis de propriedade privada, uma vez  
161 que os veículos congestionam a rua e param de qualquer forma impedindo, às vezes, o acesso  
162 as garagens. O imóvel encontra-se em fase de regularização junto a SEMAP. Observa-se que  
163 parte do imóvel apresentado no EIV difere do local, tendo sido esclarecido que para a  
164 regularização, será feito o licenciamento para adequação a legislação e só terá o habite-se  
165 expedido, se atenderem aos procedimentos descritos no EIV e nas legislações específicos.  
166 Diante dos fatos, verifica-se que os impactos que mais preocupam a vizinhança são ruído e  
167 trânsito. O empreendimento possui licença ambiental e alvará do corpo de bombeiros. Os  
168 estudos e a CATEP apontaram a necessidade de medida mitigadora em relação ao ruído e  
169 trânsito com instalação de um estacionamento, e solicita deverão ser comprovados pelo  
170 requerente, o cumprimento dos mesmos, para que sejam adotados os procedimentos de  
171 liberação do imóvel. Este é o relatório do processo. Diante da situação descrita, somos  
172 parcialmente de parecer favorável ao relatório da CATEP uma vez que entendemos que o  
173 impacto gerado não se resume ao ruído mas também ao trânsito que melhorará  
174 consideravelmente com a implantação do estacionamento em terreno vizinho, mas deverá  
175 haver proposição de colaboração do empreendedor no sentido de promover melhoria na  
176 sinalização horizontal e vertical da AID sobre orientação da SEPTRAN conforme descrito  
177 anteriormente, devendo ainda ser apresentado o plano de acompanhamento das medidas a  
178 serem adotadas conforme disposto no item 5 letra b) do inciso VII artigo 4º. Foi observado  
179 também, na leitura do processo que não consta no EIV, informações sobre medidas  
180 mitigadoras em relação à emissão de gases provenientes do exaustor da cozinha, mas  
181 acreditamos que para a emissão da licença ambiental deverá ter sido levantado essa questão  
182 e que devo apostar no plano de acompanhamento das medidas mitigadoras. Entendemos que  
183 essas questões podem ser exigidas no âmbito da SEMAP para prosseguimento liberação da  
184 regularização do imóvel. Votos Favoráveis: 1 – Cláudia Campos Romanholi - Suplente/SEMAP;  
185 2 – Flávia Boldi – Suplente/ALSESC; 3 – Fabricius M. de Paula – Titular/SEMAP; 4 – Danilo Bastos  
186 – Suplente/OAB; 5 – Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/ FINDES; 6 – Pedro Correa de  
187 Andrade Baptista – Titular/SEMAG; 7 – Antônio Matheus da Costa – Titular/FAMOMPOG; 8 –  
188 Valério Nunes Bastos – Titular/CREA; 9 – Adriano Pavesi – Titular/ASS. DE MORADORES DAS  
189 ÁREAS RURAIS; 10 – César Ivan Pinheiro – Titular/ ASS. DE MORADORES DA REGIÃO  
190 NORTE; 11 – José Eduardo Borges -Titular/FILANTROPIA; 12 – Murilo Tardin – Titular/SEMA;  
191 13 – Fernanda de Vilhena M. Guimarães – Suplente/HOTELARIA E TURISMO; 14 – Aguinaldo  
192 Ferreira júnior – Titular/CDL; 15 – Sônia Bromerschenkel – Suplente/SEMOP. Tendo sido aprovado  
193 esse processo conforme votação acima. **b) Processo nº 28555/2022 – Alucinante Produções**  
194 **Ltda (LET's)**. Referente: Estudo de Impacto de Vizinhança. Relator: Adriano Pavesi. A  
195 presidente explica que houve um erro material e o relator é Fabricius M. de Paula. O relator  
196 informa que a área do Empreendimento, está inserida na zona urbana do município de  
197 Guarapari. Do zoneamento conforme LEI COMPLEMENTAR 090/2016 (PDM). O  
198 Empreendimento encontra-se em Zona de Uso Residencial 03/01 (ZUR – 03/01), comércio  
199 e serviço tipo 01 e misto (resid. / não resid.). Apresentado em tela a tabela de controle  
200 urbanístico da ZUR 03, que possui C.A. – 0,12. T.O. – 11,34 %. T. Permeável - 73,62 %.  
201 Características do empreendimento. Área Total do Terreno: 6.422,00 m². Área Permeável:  
202 4.727,60 m². Capacidade máxima permitido conforme Corpo de Bombeiros: 1.109 pessoas.  
203 Número de vagas para estacionamento: 23 (vinte e três) vagas + 01 (uma) vaga (PNE).  
204 Considerando a análise do Parecer Técnico Conclusivo e deliberação da CATEP, nº  
205 001/2022, o empreendimento tem como atividade principal “Bares e outros estabelecimentos



*[Handwritten signatures and initials]*  
Fabricius Meriqueti de Paula  
Secretário Adjunto





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

206 especializado em servir bebidas, com entretenimento”, possui projeto de regularização da  
207 arquitetura sobre número de processo 28225/2022, em análise na Secretaria Municipal de  
208 Análise e Aprovação de Projetos (SEMAP), e os impactos no local foram sanados com as  
209 medidas de controle de ruídos conforme apresentado no licenciamento ambiental, sendo  
210 também um dos itens constantes do termo de compromisso para a regularização.  
211 **CONCLUSÃO:** Diante do parecer técnico apresentado pela CATEP, opinou pelo  
212 DEFERIMENTO da apreciação do EIV e do uso e ocupação do solo para atividade. A  
213 presidente questiona se alguém tem alguma dúvida. Dr. Danilo pergunta se teria como  
214 mostrar o parecer da CATEP ao conselho igual foi feito pela relatora Claudia anteriormente,  
215 ou pode ser lido apenas as condicionantes. Fabricius lê o parecer da CATEP, pois Thamyris  
216 teve dificuldade de baixar o parecer. “De acordo com o parecer de controle de ruído “a casa  
217 tem piso com revestimento, paredes de alvenaria com camada de lã de vidro revestido de  
218 tijolo ecológico. Na varanda, vidro laminado com película PVB de 10mm na estrutura de  
219 madeira do peitoril. Tem incorporado na varanda o Toldo com Lona Vinilica composta por  
220 tecido de poliéster de alta tenacidade e resistência mecânica. O teto do salão é revestido de  
221 placas acústicas SONEX, semirrígida, de estrutura micro celular, alta resistência ao fogo,  
222 atendendo os requisitos de segurança da NBR 9442/IT-10. As portas são acústicas em  
223 madeira e o batente em aço. O miolo de madeira maciça, com lã de mineral. As dobradiças  
224 são reforçadas com anel elástico em bronze e parafusadas no batente e nas folhas. A casa e  
225 isolada da vizinhança, na frente da varanda existe muita vegetação e um brejo, ao lado direito  
226 terrenos sem edificação e com muita vegetação e ao lado esquerdo da mesma forma.” Com  
227 relação ao ruído, o relatório apresentado informa que a casa está dentro do que estabelece a  
228 norma e caso as medições ultrapassem o permitido, deverá a casa implementar medidas  
229 mitigadoras. A casa possui licenciamento ambiental vigente e esse estudo foi apresentado a  
230 Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura, estando vigente. O Alvará de Habite-  
231 se e a Certidão de Construção Própria ficara condicionado ao cumprimento de todas as  
232 obrigações contidas no EIV. Este parecer não isenta o empreendedor de seguir outras  
233 exigências e leis complementares de outros órgãos. A presidente coloca em votação. Votos  
234 Favoráveis: 1 – Cláudia Campos Romanholi - Suplente/SEMAP; 2 – Flávia Boldi –  
235 Suplente/ALSESC; 3 – Fabricius M. de Paula – Titular/SEMAP; 4 – Danilo Bastos – Suplente/OAB;  
236 5 – Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/ FINDES; 6 – Pedro Correa de Andrade Baptista –  
237 Titular/SEMAG; 7 – Antônio Matheus da Costa – Titular/FAMOMPOG; 8 – Valério Nunes Bastos  
238 – Titular/CREA; 9 – Adriano Pavesi – Titular/ASS. DE MORADORES DAS ÁREAS RURAIS; 10  
239 – César Ivan Pinheiro – Titular/ ASS. DE MORADORES DA REGIÃO NORTE; 11 – José Eduardo  
240 Borges -Titular/FILANTROPIA; 12 – Murilo Tardin – Titular/SEMA; 13 – Fernanda de Vilhena M.  
241 Guimarães – Suplente/HOTELARIA E TURISMO; 14 – Aguinaldo Ferreira júnior – Titular/CDL;  
242 15 – Sônia Bromerschenkel – Suplente/SEMOP. Tendo sido aprovado esse processo conforme  
243 votação acima. **e) Processo nº25269/2022 – Condomínio Residencial Guaibura.** Referente  
244 Estudo de Impacto de Vizinhança. Relator: Fernando Otávio Campos da Silva. Considerando  
245 que a área em questão já tem seus índices de construção urbanísticos aprovados na  
246 elaboração do atual PDM e que a construção de empreendimentos no local já seria  
247 dispensada do estudo de impacto de vizinhança caso os empreendimentos fossem  
248 implantados com áreas menores que as máximas necessárias para obrigar a execução do  
249 Estudo de Impacto de Vizinhança. Considerando que a implantação, execução e liberação  
250 para funcionamento de qualquer estrutura de construção depende de licenciamento  
251 ambiental próprio, individual e com fiscalização competente para sua execução ou reparação  
252 de danos, caso haja. Também é importante considerar que a aprovação do EIV em questão  
253 **NÃO LIBERA AUTOMATICAMENTE A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO,**  
254 pois o mesmo deverá ter autorização prévia de todos os órgãos municipais competentes e  
255 estaduais, se forem necessários. Considerando os parâmetros elaborados pela Secretaria para  
256 Elaboração do EIV conforme Termo de referência (processo 7884/2018) emitido pela





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

257 Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos (SEMAP), através da Comissão  
258 de Análise Técnica de Estudos e Projetos (CATEP), da Prefeitura Municipal de Guarapari,  
259 seu parecer é pela aprovação do EIV. Para a aprovação dos projetos do empreendimento,  
260 liberação da licença de construção e seu habite-se definitivo seja considerado: 1- O Início da  
261 execução das medidas mitigadoras e compensatórias apresentadas no documento do EIV e  
262 o acompanhamento de suas conclusões, dentro dos Cronogramas apresentados e aprovados,  
263 e seja dada a devida publicidade das execuções destas medidas. 2- Seja precedido do  
264 Licenciamento Ambiental de Prévio e de instalação, de acordo com cada etapa,  
265 considerando, além de todas as exigências dos órgãos ambientais já apresentados, a inclusão  
266 dos estudos solicitados no Memorando da SEMAG no. 004/2023. 3- Seja apresentado e  
267 considerado parte do licenciamento ambiental um plano de execução de obras que  
268 apresentem impacto extremamente reduzido na movimentação turística da localidade de  
269 Guaibura, durante os períodos de alta temporada, feriados prolongados e finais de semana,  
270 considerando pontos como a poluição sonora, visual e principalmente a redução dos  
271 impactos na mobilidade. 4- Seja apresentado e aprovado junto ao Conselho Municipal de  
272 Turismo - COMTUR um projeto de visita monitorada ao mangue branco, projeto de cata  
273 monitorada de conchas, áreas de visitação para contemplação do visual paisagístico da  
274 localidade e projeto de divulgação e ações turística e cultural permanente da região de  
275 Guaibura. 5 - O Habite-se parcial ou definitivo somente seja concedido mediante a conclusão  
276 das obras de esgotamento sanitário da região de Guaibura e conclusão, ou comprovação de  
277 cumprimento do prazo de execução, das medidas mitigadoras e compensatórias constantes  
278 no EIV e apresentadas em documentos futuros de licenciamento ambiental. A presidente  
279 interrompe a apresentação do relator, pois os conselheiros Dr. Danilo da OAB juntamente  
280 com César Ivan pediram vistas do processo e não sabe quem pediu primeiro. Fernando  
281 questiona se precisa terminar a sua explicação e dr. Danilo diz que é preciso concluir a  
282 leitura. César diz que teve acesso ao EIV e é gritante a discrepância da realidade e o laudo  
283 do IDAF, sem querer ofender o profissional responsável, pois é gritante e fora da realidade  
284 do que está no local. César soube hoje que o vereador/deputado Zé preto vai ter uma reunião  
285 com o IDAF para esclarecer esse ponto e não podemos fechar os olhos para isso Dr. Danilo  
286 gostaria de fazer um esclarecimento sobre o artigo 216 do PDM ele traz para nós todos os  
287 elementos que devem conter EIV e cita aqui o artigo 216, fala de questões ambientais que  
288 NÃO estão incluídos no EIV e precisam ser avaliados pelo conselho e discutidos com a  
289 comunidade, além de verificar o dano ao patrimônio e município. A presidente pede para  
290 cessar a discussão, pois existem outros processos para serem voltados informa também que  
291 Adriano Pavesi informou no chat: "Desde já manifesto impossibilidade de votação neste  
292 processo em função de integrar a equipe técnica que elaborou o EIV". Adriano também diz  
293 no chat: "O conselheiro Danilo, representante da OAB, ao meu ver não tem direito de  
294 solicitação de vistas, pois foi contratado como advogado para defender interesses da  
295 AMEAZUL no último debate sobre o empreendimento". A presidente informa que qualquer  
296 um pode pedir vista do processo, conforme regimento e que declarar-se impedido durante a  
297 votação. Dr. Danilo gostaria de fazer a sua defesa e fala que só há a necessidade de se  
298 declarar impedido, quando há um interesse no processo e AMEAZUL não tem interesse  
299 nenhum no processo, trata-se de uma comunidade, uma sociedade civil, assim como a  
300 FAMOMPOG também é, e gostaria que essa informação ficasse Clara e registrada. A  
301 presidente disse que vai buscar esclarecimento quanto a essa situação com a procuradoria  
302 que é o órgão competente para isso e diz também que alguns presentes devem sair da reunião  
303 devido ao interesse específico nesse processo. Findado o debate com pedido de vistas. 32) -  
304 Processos novos: a) **Processo nº 17180/2022 – M DE SOUZA CARVALHO ME.** Referente  
305 a solicitação de licença ambiental simplificado - LAS para atividade de fabricação de peças,  
306 ornatos, estruturas e pré-moldados de cimento (fabricação de blocos), na localidade Av.





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

307 Santa Cruz, s/nº, Jabaraí. Relator: Helione Bacovis Lobo Leite/SECTUR. (SETEC)  
308 Considerando o encaminhamento do processo administrativo nº 17180/2022, referente a  
309 solicitação da empresa M. de Souza Carvalho, no qual solicita a licença ambiental  
310 simplificada – LAS para atividade de fabricação de peças, ornatos, estruturas e pré-moldados  
311 de cimento (fabricação de blocos). Considerando a análise procedida pela Secretaria  
312 Municipal de Meio Ambiente – SEMAG, nas páginas 26 e 28 o qual em suma relata as  
313 seguintes observações: Considerando que se trata de uma fábrica de blocos já implantando  
314 e em funcionamento. Considerando que o mesmo está buscando se manter regularizado  
315 conforme DECRETO nº 461/2019 e IN 003/2019. Considerando que não foi verificado  
316 nenhuma objeção ambiental. Considerando que a SEMAG o presente autos ao CMPDG para  
317 apreciação, visto que o empreendimento está situado na Zona Especial de Interesse Social 01  
318 – ZEIS 01, não possuindo índice urbanístico neste zoneamento para atividade supracitada  
319 nos autos, classificada como indústria tipo 3 – I3, conforme anexo VII da lei complementar  
320 09/2016. Por fim, considerando que a atividade conforme mencionada já está em  
321 funcionamento, a não objeção por parte ambiental, opinou pelo DEFERIMENTO do pedido,  
322 para apreciação e deliberação dos conselheiros do CMPDG. A presidente pergunta se todos  
323 estão de acordo com o parecer da relatora. Votos Favoráveis: 1 – Cláudia Campos Romanholi -  
324 Suplente/SEMAP; 2 – Flávia Boldi – Suplente/ALSESC; 3 – Fabricius M. de Paula –  
325 Titular/SEMAP; 4 – Danilo Bastos – Suplente/OAB; 5 – Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/  
326 FINDES; 6 – Carlos Eduardo Dos Santos – Titular/CMG; 7 – Antônio Matheus da Costa –  
327 Titular/FAMOMPOG; 8 – Valério Nunes Bastos – Titular/CREA; 9 – Ronaldo Garcia Roza –  
328 Titular/CAU; 10 – César Ivan Pinheiro – Titular/ ASS. DE MORADORES DA REGIÃO NORTE;  
329 11 – José Eduardo Borges -Titular/FILANTROPIA; 12 – Helione Bacovis Lobo Leite –  
330 Titular/SECTUR; 13 – Luciene Nunes – Titular/SEMOP. Tendo sido aprovado esse processo  
331 conforme votação acima. **b) Processo nº 18312/2020 – LOCKIN CONSTRUTORA**  
332 **EIRELI**. Referente a solicitação de aprovação de projeto de parcelamento de terra,  
333 localizado na região de Meaípe, Condados e Taquara do Reino Relator: Sônia  
334 Bromerschenkel/SEMOP. A relatora inicia sua apresentação mostrando em tela de acordo  
335 com seu parecer imagens referentes ao zoneamento, tabela de controle de urbanístico de  
336 ZOT e imagem do loteamento Taquara do Reino. Considerando o requerimento supracitado  
337 e índices urbanísticos apresentados nas diretrizes de parcelamento cuja área do lote em média  
338 é de 200,00m²; Considerando a Lei Complementar nº 090/2016 no qual a área apresentada  
339 localiza-se em uma Zona de Ocupação Turística cujo parcelamento mínimo é de 1.500m²;  
340 Considerando a possibilidade de instituição de novas Zonas Especiais de Interesse Social  
341 cujo parcelamento mínimo atende ao projeto apresentado; Considerando que a iniciativa  
342 legislativa para o reconhecimento e instituição de novas ZEIS é do Poder Executivo  
343 Municipal e o reconhecimento e instituição de novas ZEIS 01 e 02 poderá ocorrer por  
344 solicitação de Associação de Moradores, ou pelo proprietário da área, através de  
345 requerimento ao órgão municipal competente; Considerando que para a criação de ZEIS 03  
346 deverá atender a terrenos não edificados ou subutilizados e imóveis localizados em áreas  
347 destinadas a implantação de Operações Urbanas Consorciadas onde haja interesse público  
348 em produzir Habitação de Interesse Social (HIS). “As operações urbanas consorciadas são o  
349 conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, nas quais  
350 participam os proprietários e investidores privados, visando melhorias sociais e valorização  
351 ambiental”. Considerando que a região dispõe nas proximidades de infraestrutura na área de  
352 educação municipal a uma distância de 800m do loteamento. Considerando que no entorno  
353 do loteamento existem áreas edificadas com terrenos inferiores a área mínima de lote do  
354 zoneamento ZOT. Considerando que de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse  
355 Social (PLHIS), contrato de prestação de serviços nº 347/2010, Guarapari tem como objetivo  
356 principal criar novas condições de gestão da política habitacional, apontando caminhos para  
357 que se promova a redução significativa das necessidades habitacionais locais e planejando



Fabricius Meriqueti de Paula  
Secretário Adjunto



MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

358 seu futuro, capacitando as ações que integrem a política habitacional ao desenvolvimento  
359 urbano de forma geral, seja do ponto de vista das estratégias de uso e ocupação do solo, seja  
360 de atendimento social, de geração de trabalho e renda, de preservação ambiental, de  
361 estruturação do território. Sob a perspectiva do crescimento populacional e das taxas de  
362 urbanização, é importante destacar que o município de Guarapari, vem crescendo em termos  
363 populacionais e de domicílios. Considerando que a caracterização das Áreas Prioritárias à  
364 Ocupação por Habitações de Interesse Social menciona 05 (cinco) regiões: Camurugi,  
365 Condados, Lameirão, Tartaruga e Coroadó, contudo por tratar-se de um Plano de 2012, no  
366 qual encontra-se desatualizado com a realidade atual. Considerando que a produção pública  
367 de habitação de interesse social em Guarapari, tem sido de pequena proporção. O incentivo  
368 à produção privada e social é necessário para dar conta do quadro de necessidades  
369 habitacionais diagnosticado. Além disto, a questão da terra urbanizada é um limitador da  
370 implementação da política pública. Dessa forma, caso seja criada a ZEIS 03, o parâmetro a  
371 ser adotado seria conforme a tabela abaixo de controle urbanístico ZEIS 02. Desta forma,  
372 sugeriu adequações, tais como: Sobreposição da área de demarcação do IDAF com a  
373 implantação apresentada do loteamento; Apresentação no loteamento do fluxo de corpo  
374 hídrico, córrego a oeste; Demarcação de todo o perímetro do loteamento; Lotes de esquina  
375 deverão ter testada mínima de 15,00m; Corrigir os lotes com área inferior a 200,00m<sup>2</sup>; Nas  
376 ruas sem saída, sugerimos a inserção de "cul-de-sac" (área de retorno de veículos); Como  
377 forma de proteção da área de APP e áreas verdes, recomendamos a inserção de barreiras  
378 físicas em todo seu perímetro, com o propósito de evitar futuros avanços de terrenos.  
379 **Conclusão:** Partindo do contexto mencionado acima, e após serem anexadas ao processo as  
380 adequações solicitadas pelo setor do GTE, IDAF e CMPDG, se posicionou de **forma**  
381 **favorável** ao quesito criação de ZEIS 03. A presidente diz que o plano está desatualizado,  
382 mas que vale até 2023, logo está no limiar. Questiona também se alguém tem alguma  
383 consideração a fazer. Dr. Danilo diz que tem muitas dúvidas em relação a isso e fala que  
384 estava lendo o PDM no artigo 48, III - discutir e aprovar parâmetros urbanísticos e  
385 delimitações de áreas para programas e empreendimentos habitacionais de interesse social,  
386 assim como no item IV- analisar e deliberar sobre questões relativas aos limites de zonas,  
387 redefinição e instituição de novas ZEIS, alterações de classificações de vias, projetos de  
388 alinhamentos, enquadramento de atividades não previstas nesta Lei; E que quando pontua  
389 esse assunto porque no artigo 98 - A instituição de novas ZEIS far-se-á através de leis  
390 municipais específicas, respeitando os critérios e objetivos descritos nesta Lei, e após  
391 discussão no Fórum da Cidade e deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor de  
392 Guarapari. A presidente diz que no PDM possui ZEIS 01, 02 e 03, diz que existe um passo  
393 a passo a ser em seguidos e é um processo longo. Primeiramente institui a nova ZEIS, depois  
394 tem que ter uma área destinada a habitação de interesse social. Dr. Danilo disse que deveria  
395 ver um pouco mais de estudo dessa situação, e pergunta se houve alguma destinação da  
396 parcela social. A presidente diz que é uma das condicionantes necessárias definidas na lei.  
397 E feito a apresentação em tela dos índices urbanísticos de acordo comparecer da relatora e  
398 esclarecido as devidas dúvidas, dr. Danilo gostaria de condicionar o projeto de lei quando  
399 for regulamentado pelo poder executivo para que possa retornar ao conselho. A presidente  
400 disse que o primeiro passo é a anuência e depois traz o resultado de consulta da procuradoria.  
401 Dr. Danilo, pergunta: "e quanto a parcela de interesse social?", Conselho deveria definir isso  
402 também. A presidente disse quando houver retorno do projeto de lei pode-se definir este  
403 ponto. Dr. Danilo concorda com essa condicionante. A presidente pergunta se todos estão de  
404 acordo com o parecer da relatora. Votos Favoráveis: 1 - Cláudia Campos Romanholi -  
405 Suplente/SEMAP; 2 - Flávia Boldi - Suplente/ALSESC; 3 - Fabricius M. de Paula -  
406 Titular/SEMAP; 4 - Danilo Bastos - Suplente/OAB; 5 - Fernando Otávio Campos da Silva - Titular/  
407 FINDES; 6 - Carlos Eduardo Dos Santos - Titular/CMG; 7 - Antônio Matheus da Costa -  
408 Titular/FAMOMPOG; 8 - Valério Nunes Bastos - Titular/CREA; 9 - Aguinaldo Ferreira Júnior -





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

409 Titular/CDL; 10 – César Ivan Pinheiro – Titular/ ASS. DE MORADORES DA REGIÃO NORTE;  
410 11 – José Eduardo Borges -Titular/FILANTROPIA; 12 – Helione Bacovis Lobo Leite –  
411 Titular/SECTUR; 13 – Sônia Bromerschenkel – Suplente/SEMOP. Tendo sido aprovado esse  
412 processo conforme votação acima. **Processo nº 25900/2022 – PAULO RUBENS**  
413 **GONÇALVES MILLED JÚNIOR.** Referente a solicitação de revisão de zoneamento na  
414 localidade de Tartaruga. Relator: Valério Nunes Bastos/CREA. Relator: Danilo Bastos/OAB  
415 (PEDIDO DE VISTAS). O relator fala de seu parecer: “1- DA SINTESE AUTOS Vem à  
416 apreciação deste douto Conselho, “Requerimento de Revisão de zoneamento da área no que  
417 tange a demarcação da APP, passando a integrar a Zona de Uso Residencial 05- ZUR 05”,  
418 requerido pela pessoa física, PAULO RUBENS GONÇALVES MILLED JUNIOR,  
419 fundamentada nos autos em epigrafe, protocolizado no dia 04 de novembro de 2022,  
420 objetivando que este Conselho reconheça a inexistência de Área de Preservação Permanente  
421 – APP em parte do imóvel de sua propriedade que possui uma área total de 36 hectares e  
422 localiza-se na extensão da Avenida Paris no bairro Tartaruga, e por conseguinte redefina o  
423 zoneamento a ser aplicado a área. O requerente apresentou às fls. 02 a 08 a fundamentação  
424 de seu pedido com ilustrações, bem como instruiu o requerimento com certidão de ônus reais  
425 do imóvel comprovando sua propriedade, documento juntado às fls. 12 a 19 e, apresentou  
426 ainda o Cadastro Ambiental Rural CAR sob nº 537423 do referido imóvel expedido em 26  
427 de setembro de 2017 pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo –  
428 IDAF. Em apertada síntese, o requerente alega que a área em questão não possui corpo  
429 hídrico natural ou artificial ou vegetação nativa, o que afirma se comprovar por imagens de  
430 satélite e pelo CAR de nº 537423, o que indica que o imóvel não possui restrições ambientais  
431 estabelecidas em lei federal ou estadual. Destaca que o Plano Diretor Municipal definiu o  
432 Zoneamento da Área equivocadamente, restando claro uma incompatibilidade em sua  
433 definição, sendo este Conselho, órgão competente para sua revisão na forma dos incisos IV  
434 e V do artigo 48 do PDM. Recepcionado os autos, a Gerência Técnica de Edificações da  
435 SEMAP emitiu Relatório de Análise às fls. 29 e 30 por meio do qual reconheceu existir  
436 divergência entre as pranchas contidas no Anexo 06 da PDM e o CAR do terreno,  
437 especialmente quanto a existência ou não de Área de Preservação Permanente no imóvel,  
438 encaminhando os autos para análise de manifestação da Secretaria Municipal de Meio  
439 Ambiente e Agricultura – SEMAG. Em Despacho inserto às fls. 31 e 32, a SEMAG informa  
440 que a área em questão, segundo o Software GEOIEMA, possui dois cursos d’água com  
441 nascente a montante, porém em vistoria in loco constatou-se que um dos cursos hídricos,  
442 localizado em paralelo a via pública, NÃO EXISTE, por tratar-se de calha de drenagem, que  
443 foi canalizada pelo próprio Município quando da pavimentação da Avenida Paris. Ainda  
444 assim, a SEMAG informa que o segundo corpo hídrico na verdade é uma depressão derivada  
445 de ações antrópicas e que não há vazão contínua. Especificamente, quanto a este corpo  
446 hídrico, o Secretário Municipal informou que retornou ao local no período chuvoso no dia  
447 02/12/2022 e observou que se trata de uma calha de drenagem. Em sequência, o  
448 procedimento foi encaminhado ao CMPDG e distribuído ao conselheiro Valério Nunes  
449 Bastos para confecção de Relatório. Em seu Relatório o Conselheiro opinou pela  
450 possibilidade de adequação do uso da área para ZUR5, deferindo o pleito do requerente.  
451 Adstrito ao voto do Conselheiro Relator, a presidência deste colegiado submeteu o  
452 requerimento à apreciação do CMPDG, quando este Conselheiro, Dr. Danilo Carlos Bastos  
453 Porto (Suplente OAB/ES), requereu vista dos autos. O Processo Administrativo foi entregue  
454 pela Secretaria do CMPDG ao Conselheiro Revisor no dia 23 de dezembro de 2022 contendo  
455 40 páginas numeradas e rubricadas. É a síntese processual até a presente fase de instrução.  
456 2- DA ANÁLISE Segundo dispõe o artigo 48 da Lei Complementar Municipal nº 090/2016,  
457 compete ao CMPDG “analisar e deliberar sobre questões relativas aos limites de zonas”,  
458 entretanto, tais deliberações necessariamente precisam observar o conjunto de normas que





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

459 regulamentam o espaço urbano, bem como as características específicas de cada caso  
460 concreto. Ao observarmos a prancha nº 22/39 do Anexo 06 do PDM, podemos constatar que  
461 toda a área onde a propriedade está inserida está localizada em Zona de Uso Residencial -  
462 ZUR-05 e que apenas fragmentos específicos estão classificados pelo PDM como Área de  
463 Preservação Permanente – APP, tão somente. Vejamos a imagem em destaque: Neste ponto,  
464 é necessário destacar que a Lei Complementar nº 090/2016 conceituou taxativamente, para  
465 fins de regulamentação do uso e ocupação do solo urbano, zonas urbanas, rol estabelecido  
466 pelo caput do artigo 66 e seus incisos, vejamos: Art. 66. Para fins de regulamentação do uso  
467 e ocupação do solo urbano as zonas urbanas classificam-se em; I - Zonas de Proteção  
468 Ambiental - ZPA; II - Zonas de Uso Residencial - ZUR; III - Zonas de Uso Turístico - ZUT;  
469 IV - Zona Central - ZC; V- Zona de Uso Industrial e Logística - ZUIL; VI - Zona de  
470 Ocupação Turística -ZOT; VII - Zona Especial Interesse Turístico- ZEIT; VIII - Zona de  
471 Equipamentos Especiais -ZEE; IX - Zona Especial de Interesse Social- ZEIS. Diante de tal  
472 regulamentação, no caso cerne dos autos, podemos perceber que APP existente no local não  
473 foi definida pelo legislador como Zona de Proteção Ambiental – ZPA 01 conceituada no  
474 inciso I do artigo 77 do PDM, ao qual destacamos abaixo, não sendo, portanto, passível de  
475 classificação como uma Zona de uso específico, vejamos: Art. 71. A Zona de Proteção  
476 Ambiental (ZPA) configura-se conforme o que segue: I - ZPA 01 - Definem as áreas  
477 destinadas à preservação integral dos ecossistemas e dos recursos naturais caracterizados  
478 como áreas de Preservação Permanente - APP, garantindo a reserva genética da fauna e flora  
479 e seus habitats, podendo ser utilizada para fins de pesquisa científica, monitoramento,  
480 educação ambiental e o uso direto e indireto dos recursos naturais, sob condições reguladas  
481 de modo a evitar o dano ou destruição dos mesmos, respeitando-se os usos e zoneamento  
482 estabelecidos em seus respectivos planos de manejo. A delimitação destas zonas abrangem  
483 as áreas protegidas com amparo nas legislações ambientais federal e estadual, especialmente  
484 as áreas definidas pelas águas correntes e dormentes, incluindo-se as respectivas faixas de  
485 proteção ao longo de suas margens, alagados e mangues, os topos dos morros e encostas de  
486 declividade acentuada, remanescentes florestais e demais ecossistemas naturais de especial  
487 interesse ambiental, cuja proteção possa ser exigida na forma da lei, bem como as reservas  
488 e as unidades de conservação de diversas modalidades, municipal e estadual, legalmente  
489 instituídas e outras áreas que obedecem às disposições constantes na Lei nº 12.651 de  
490 25/05/2012, Lei nº 7.803 de 18/07/1989, e as Resoluções do Conselho Nacional do Meio  
491 Ambiente - CONAMA, dentre outras, que definem as áreas de proteção permanente e de  
492 relevante interesse público, os ecossistemas naturais a serem protegidos, entre outros  
493 aspectos. Ao não classificar a área em questão como ZPA nos permite concluir que o caso  
494 em questão se trata de uma APP inserida em uma Zona de Uso Residencial ZUR -05, ou  
495 seja, o pedido do requerente não deve ser interpretado como uma alteração no zoneamento,  
496 quiçá em uma redefinição de área, visto que já se encontra inserida na ZUR-05. Por  
497 conseguinte, o PDM, igualmente em seu artigo 66, fixa a metodologia para delimitação dos  
498 limites entre as diversas zonas a partir do §1º e seguintes, merecendo destaque o que  
499 estabelece os §§ 5º e 6º do referido dispositivo: § 1º A localização e os limites das zonas  
500 instituídas para as áreas urbanas do município de Guarapari são aqueles constantes dos  
501 mapas integrantes do Anexo 06 desta Lei. § 2º Os limites entre as zonas de uso definem-se  
502 pelas vias e pelas divisas dos terrenos que formam as quadras dos loteamentos e/ou as glebas  
503 ainda não parceladas. § 3º No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este  
504 será definido pelo eixo da via. § 4º Quando o limite de zonas não for definido por uma via  
505 de circulação, e sua projeção se estender para além da mesma, será considerado como limite  
506 a linha formada pelas divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam. § 5º  
507 Quando os limites entre as zonas não forem definidos por vias de circulação, estes poderão  
508 ser ajustados, desde que venha a ser verificado por meio de estudo técnico a necessidade de



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Fabrizius Meriqueti de Paula  
Secretário Adjunto  
Mat 1462403





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

509 tal procedimento, com vistas a obter melhor precisão, adequação ao sítio em função de  
510 elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, assim como sua adequação às  
511 divisas dos imóveis e ao sistema viário. § 6º Os ajustes de limites, a que se refere o parágrafo  
512 5º deste artigo, serão efetuados por ato do Executivo Municipal, precedidos por aprovação  
513 do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari. Ao analisar os presentes autos, nos  
514 deparamos, em verdade, com a situação hipotética regulamentada pelo § 5º do artigo 66 do  
515 PDM, visto que área necessita apenas de redefinição de limites, ou melhor, de “adequação  
516 do sítio em função da INEXISTÊNCIA de fatores biofísicos condicionantes” que  
517 caracterizam a Área de Preservação Permanente – APP. Segundo declaração do IDAF e da  
518 SEMAG, apesar de constar no Software GEOIEMA a existência de cursos hídricos no  
519 imóvel, em vistorias in loco realizadas pelos dois órgãos ambientais, fora constatada a  
520 ausência de APP no local, o que justifica o deferimento do pleito autoral. Neste contexto,  
521 torna-se indispensável analisarmos a necessidade ou não de submeter os autos à deliberação  
522 do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Guarapari – COMDEMAG,  
523 trazendo em evidência o que dispõe o artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 que institui o  
524 Código Florestal, in verbis: Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas  
525 rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d’água  
526 natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular,  
527 em largura mínima de: a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez)  
528 metros de largura: (...) § 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais,  
529 municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas  
530 marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que  
531 estabeleçam (...) Diante do presente dispositivo, é possível concluirmos que não estamos  
532 diante de uma redução de limites da APP, e sim da análise técnica quanto a existência ou  
533 não de elementos suficientes para sua descaracterização, sendo desnecessária a submissão  
534 de deliberação ao COMDEMAG diante das constatações inseridas no CAR de nº 537423 e  
535 do Despacho da SEMAG encartados aos autos às fls. 20 a 27 e 31 e 32 respectivamente. 3-  
536 CONCLUSÃO Por todo o exposto, no uso das atribuições previstas no §6º do artigo 66 da  
537 Lei Complementar Nº 090/2016, dirijo parcialmente do relator apenas quanto a  
538 fundamentação e razões para deliberação do feito e, opinou e votou pelo DEFERIMENTO  
539 do requerimento, devendo, o Poder Executivo proceder especificamente com a retificação  
540 da classificação da área em questão, descaracterizando a APP inserida na Zona de Uso  
541 Residencial – ZUR 05, permanecendo inalterado o Zoneamento da área. Destacamos que a  
542 decisão proferida pelo Conselho, em caso de aprovação, deverá ser formalizada por meio de  
543 Resolução na forma do §1º do artigo 3º do Regimento Interno do CMPDG, bem como  
544 oficializada por meio de ato do Poder Executivo Municipal nos termos do §6º do artigo 66  
545 do PDM. É o Parecer, o qual submeto a análise e deliberação do Pleno do Conselho  
546 Municipal do Plano Diretor de Guarapari – CMPDG para adoção do procedimento de estilo.  
547 Adriano Pavesi se declarou impedido por ser consultor do processo no chat. Dr. Danilo  
548 informa que não há mudança de zoneamento apenas descaracterização de APP, que não é  
549 uma zona específica. A presidente pergunta se existe algum questionamento e se ainda temos  
550 quórum, e lhe é respondido que sim, tem-se quórum. E a presidente disse só para lembrar  
551 que o primeiro relator foi Valério e conforme manda o nosso regimento, será votado seu  
552 parecer primeiramente se houver desaprovação será votado então parecer de dr. Danilo, que  
553 neste caso não há muita diferença, pois não há tanta divergência assim de um parecer para o  
554 outro. A presidente pergunta se todos estão de acordo com o parecer. Votos Favoráveis: 1 – Cláudia  
555 Campos Romanholi – Suplente/SEMAP; 2 – Ronaldo Garcia Roza – Titular/CAU; 3 – Fabricius M.  
556 de Paula – Titular/SEMAP; 4 – Fernando Otávio Campos da Silva – Titular/ FINDES; 5 – Carlos  
557 Eduardo Dos Santos – Titular/CMG; 6 – Antônio Matheus da Costa – Titular/FAMOMPOG; 7 –  
558 Fernanda de Vilhena M. Guimarães – Suplente/HOTELARIA E TURISMO; 8 – Aguinaldo Ferreira  
559 Júnior – Titular/CDL; 9 – César Ivan Pinheiro – Titular/ ASS. DE MORADORES DA REGIÃO



*[Handwritten signatures and initials]*

inicius Meriqueth de Paula  
Secretário Adjunto  
Mat 1495A-01





MUNICÍPIO DE GUARAPARI  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE GUARAPARI

560 NORTE; 10 – José Eduardo Borges -Titular/FILANTROPIA; 11 – Helione Bacovis Lobo Leite  
561 Titular/SECTUR; 12 – Luciene Nunes –Titular/SEMOP. Tendo sido aprovado esse processo  
562 conforme votação acima. e) **Processo nº 28806/2019 – GERÊ GESTÃO E**  
563 **REPRESENTAÇÃO COMERCIAL.** Referente a solicitação de adequação de zoneamento  
564 para implantação de parcelamento de loteamento. Relator: Danilo Bastos/OAB (PEDIDO  
565 DE VISTAS). Retirado de Pauta.

566

567

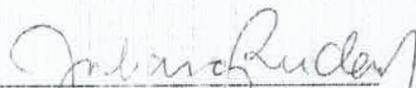
568 **3) Assuntos Gerais:**

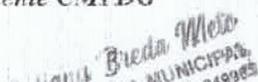
569 A presidente agradeceu a presença dos conselheiros informou que a próxima reunião ocorrerá a)  
570 Próxima Reunião dia: 30/01/2023 referente ao mês de Janeiro (online) 1º reunião ordinária  
571 de 2023 e que será votado o calendário anual de reuniões do conselho, assim como será  
572 encaminhado o relatório das atividades do CMPDG. b) Faltas justificadas. A reunião se  
573 encerrou às 19h03 min.

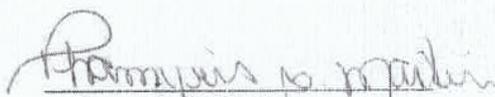
574

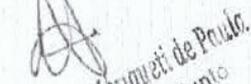
575

576

  
Juliana Breda Melo Rodrigues  
Presidente CMPDG

  
Juliana Breda Melo  
SECRETARIA MUNICIPAL  
MATR. 249985

  
Thamyris S. Martins  
Secretária executiva CMPDG  
Thamyris Souza Martins  
Téc. Adm. Contábil  
PMG - SEM - Matr. 025349

  
Róbrius Marqueti de Paula  
Secretário Adjunto  
Mat. 14954-01

