

Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim
Biênio 2013-2015
Reunião Ordinária

1
2
3
4
5 Ata nº 105 do Conselho do Plano Diretor Municipal que, aos trinta dias do mês de Julho de dois mil
6 e quinze, às nove horas e trinta minutos, na Câmara Municipal, reúne-se sob a Presidência do
7 Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr. Cidinei Rodrigues Nunes. Registram-se as
8 presenças dos seguintes Conselheiros: 01) Hélio Carlos Campos Santos, DIOCESE; 02) Jairo de
9 Freitas Di Giorgio, SINDUSCON; 03) Mário César do Nascimento Moreira, UGT; 04) José
10 Antonio do Amaral Filho, CREA; 05) Chrispiniano Francisco dos Reis, CETEMAG; 06) Nuzimar
11 Colodeti Moreira, AMPE; 07) Eliel Alves Moulin, ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE
12 SAÚDE DO SUL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; 08) Luiz Rogério Ramos Casaes,
13 FAMMOPOCI; 09) Renata Sabra Baião Fiório Nascimento, OAB; 10) Alex Vaillant Farias,
14 CÂMARA MUNICIPAL; 11) Rômulo Joviano Neto, IDAF; 12) Cidinei Rodrigues Nunes e Ilvene
15 Marise Rodrigues dos Santos, SEMDURB; 13) Márcio Antonio Magalhães, SEMDEF; 14) Antonia
16 Marcela Minto Brito, SEMUTHA; 15) Lucimar Barros Costa, SEMCULT; 16) Elizangela dos
17 Anjos Silva, SEMDEC; 17) Fabiana Ramos Dias Caçador, SEMMA; 18) Antonio Fernandes
18 Mastella, SEMGES; 19) Marcos Antonio Carvalho Oliveira, SEMAG e 20) Braz Barros da Silva,
19 SEMO. **Ausentes os representantes:** ADESA; ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO
20 JARDIM ITAPEMIRIM; ACISCI; SÃO CAMILO; AGERSA; IBAMA e IFES. **Ausente o**
21 **representante com justificativa:** ASCOSUL. Após verificação de quórum, o Presidente saúda a
22 todos, declara aberta a reunião e anuncia a seguinte pauta: 1. APROVAÇÃO DA ATA DE Nº 104; 2.
23 LEITURA E APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO PARA ELEIÇÃO DO NOVO CONSELHO DO PLANO
24 DIRETOR MUNICIPAL; 3. PEDIDO DE RECURSO, REFERENTE PROCESSO PROTOCOLADO SOB Nº
25 19959/2015, QUE TEM COMO REQUERENTE COQUEIROS PARTICIPAÇÕES LTDA - ME; 4.
26 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO GABARITO NA AV. JONES DOS SANTOS NEVES,
27 BAIRRO SÃO LUCAS, ATRAVÉS DO REQUERENTE e 5. INFORMES. **O Presidente Cidinei** coloca em
28 votação **o primeiro ponto da pauta. A Conselheira Renata** diz que a ata não contempla as falas
29 dos conselheiros na íntegra e que dessa forma não teria como aprovar a ata, já que alguns desses
30 conselheiros não encontram-se presentes. **A Conselheira Ilvene** esclarece que encaminhou um
31 email aos conselheiros informando que a Câmara deletou a gravação da última reunião,
32 impossibilitando a transcrição na íntegra dos assuntos tratados. Diz que no texto do email
33 oportunizou aos conselheiros em acrescentar alguma fala, caso fosse relevante. Como ninguém se
34 manifestou, acredito que todos que participaram da reunião passada concordam com a transcrição
35 da ata. Diante dos fatos, a ata é aprovada por unanimidade. **O Presidente Cidinei** solicita a
36 inversão de pauta, sendo acatado pelos conselheiros. Assim, **o quarto ponto da pauta** é
37 apresentado, tratando-se da proposta de alteração do gabarito da Avenida Jones dos Santos Neves,
38 localizado no Bairro São Lucas, que vai ser feito através do requerente. Antes da apresentação
39 gostaria que o Conselheiro Rogerio Casaes fizesse a explicação para os conselheiros dos trabalhos
40 que foram feitos e o porque dessa apresentação. O Conselheiro Rogério diz que embora não seja o
41 relator do grupo, já que o relator é o Conselheiro Fernando Mastela, informa que há 01 (um) ano
42 atrás aproximadamente, foi apresentado um projeto neste Conselho, onde deu origem a um Grupo
43 de Trabalho, e o trabalho foi feito. Nós colocamos em pauta e foi questionando umas situações.
44 Com isso agora o representante do Empreendimento nos procurou, após 6 (seis) meses, para que
45 fosse colocado em pauta novamente e que eles pudessem explicar melhor como vai ser o
46 empreendimento, qual a ideia do projeto. Porque na época houve a situação da localização, em
47 realização do trânsito no local que já é um tumulto. Para quem não sabe do assunto, porque ainda
48 não participou, esse empreendimento pretendido, trata-se de uma área de terreno situado em frente
49 ao **Perim Center**, no terreno do Café Campeão, e foram colocados algumas situações e nós estamos
50 retornando à pedido deles, com este projeto. Irão fazer a apresentação e depois se o Presidente
51 Cidinei, e o Conselho achar que todos estão aptos a decidir hoje e colocar em votação, ou então se
52 iremos nos reunir novamente e dar o nosso parecer no Grupo de Trabalho, com relação a este
53 projeto a esta proposta. **O Presidente Cidinei** agradece ao Conselheiro Rogerio. Se direciona aos

54 Senhores Irineu e Sandro dizendo que eles fiquem a vontade para fazer a apresentação. O
55 Presidente orienta que a apresentação seja feita 15 (quinze) minutos, porque existem outros assuntos
56 à serem tratados. O Diretor Comercial, **Sr. Irineu Coelho** cumprimenta a todos dizendo ser o
57 Coordenador do projeto ali no Café Campeão, do Shopping Center. Diz querer aproveitar o
58 momento para agradecer a pessoa do Prefeito, como também do Secretário Municipal de Obras, o
59 Conselheiro Braz. Lembra que na primeira gestão como vice-prefeito, participava junto com o
60 Secretário Municipal Ricardo Coelho, com o Presidente Cidinei e que todos os secretários tem nos
61 dado um apoio muito grande neste projeto, que é iniciativa do Senhor José Guilherme, proprietário
62 do Café Campeão. Diz ser uma empresa que tem 60 (sessenta) anos de mercado, uma empresa
63 tradicional do Espírito Santo, tradicional do Cachoeiro de Itapemirim, referencia em Cachoeiro, e
64 que foi a primeira empresa a chegar naquela região, sendo a primeira empresa a se instalar. Está
65 numa área de 107.000.00 mil metros, e nos convidou a quase 2 (dois) anos e meio ou 3 (três) anos
66 atrás. Está se realizando um estudo de vocação do terreno, visando uma associação com a
67 necessidade do município. Então nos envolvemos em parceria com várias empresas de São Paulo e
68 chegamos a conclusão que o terreno tinha característica ampla, e o Senhor José Guilherme aceitou
69 através de sugestões nossas a fazer o investimento significativo a nível de projeto, a nível de estudo
70 de capital econômica, a nível de pesquisa de mercado. Fizemos vários estudos que está aqui
71 facultado. Se alguém tiver interesse depois em fazer uma visita, temos estudos relativamente
72 sigilosos. Houve investimento grande neste sentido e caracterizou o terreno do Café Campeão, não
73 só o terreno, mas como a cidade de Cachoeiro que carece de um Shopping Center. Diz que um
74 Shopping Center no conceito de Shopping, que é uma administração centralizada, não é você
75 vender a loja, você aluga a loja e administra a loja com visão no mercado não só de Cachoeiro, mas
76 como o sul do estado, que existe um raio de influência grande no sul do estado, que seria o primeiro
77 Shopping de Cachoeiro. O mercado de Cachoeiro carece e está mais que que maduro para ter um
78 shopping, e o sul do estado também precisa de um Shopping. Nós não temos um shopping e a
79 localização de Cachoeiro é muito estratégica para isso. Então, com todas estas pesquisas que
80 fizemos estudo de realidade econômica em parceria que fizemos, eu gostaria de dizer que nós não
81 temos dúvida nenhuma, baseado em pesquisas. Por exemplo, essa empresa que fez a pesquisa de
82 mercado é uma empresa que tem o maior conceito nessa área no Brasil. Irei dar 2 (dois) exemplos:
83 ela faz toda a pesquisa de mercado para o grupo Pão de Açúcar, e o Pão de Açúcar não abre um
84 supermercado na região da grande São Paulo sem o parecer deles. O Banco Itaú, toda abertura e
85 fechamento das agências são através deles e em função deles. São das experiências deles, e
86 nenhum empreendedor investidor entra no shopping sem pesquisa de mercado com empresa
87 madura do ramo. Você não consegue capitar um empreendedor de R\$ 180, 200 milhões no
88 empreendimento tendo um retorno de 10 anos se não tiver uma pesquisa de mercado que reflita
89 realmente a viabilidade do empreendimento. Então, todo este estudo prévio foi feito, uma das coisas
90 mais importantes do shopping é a característica. Você tem que ter o local apropriado, você tem que
91 ter o projeto aprovado. Se você não tiver local aprovado, local apropriado. Logicamente que o
92 investidor vem junto com esses quisitos e você não tem o Shopping. Então, nós estamos com um
93 trabalho bastante aprofundado, não tendo dúvida do local, e os próprios empreendedores e as
94 próprias empresas que fazem parceria são os principais críticos de qualquer risco que poderia ter.
95 Então, nós temos hoje o Secretário Cidinei que tem conhecimento disso. Estamos com o projeto
96 nosso e queremos entregar nos próximos dias, o EIV. O projeto está dependendo praticamente da
97 aprovação do EIV pelos senhores que vai ser apresentado nesta casa. Nós temos um compromisso
98 já assinado com a empresa que hoje administra 40(quarenta) shoppings no Brasil. Então, estamos na
99 espera e temos um contrato de fechamento do shopping que está na espera realmente de uma
100 melhora a nível econômico do Brasil para iniciar a construção deste empreendimento. Então, esse
101 quisito que pedimos aqui, nós pedimos uma revisão, e uma revisão de gabarito é uma coisa simples
102 que faz parte de uma das dirigência dos próprios empreendedores, porque por exemplo, nós temos
103 uma área de 107.000,00 mil metros e que talvez pode se decidir por colocar um hotel, um
104 comercial ali junto. E a região do Shopping, vocês conhecem, não existe nenhuma demanda de
105 edificações, pelo contrário, nós fizemos um estudo de eixo de crescimento de Cachoeiro de

106 Itapemirim, e cachoeiro tem característica de crescer para aquela região ali. Nós temos, não só
107 aqui, mas em outros lugares tem o número de vias que automaticamente elas vão se adequando aos
108 projetos, e nós fizemos um projeto visando todas essas características. O shopping tem uma área
109 de desaceleração de 250 metros para 100 carros. Então, o fluxo ali na região de carro não iria
110 atrapalhar, como o Perim Center não atrapalha hoje. Ele previu uma desaceleração bem menor que
111 a nossa. A característica do Perim ali em frente ao projeto do shopping é de amplo empreendimento
112 e a tendência de Cachoeiro é crescer do lado de cá. Esses riscos do empreendimento, o investidor
113 principalmente, o próprio pesquisador do mercado, se eles olharem para o terreno e considerarem
114 uma área de risco, risco que eu digo é de mobilidade, esse projeto não teria futuro, mas todos os
115 pareceres e aceitação é positiva dentro do que nós fizemos. Entendam, estamos pedindo neste
116 momento uma revisão de gabarito. Não estamos pedindo revisão de coeficiente de construção, não é
117 aumentar o metro quadrado de obras não. O gabarito lá é pelotis mais 5 (cinco) pavimentos. Nós
118 precisamos ter na região ali a capacidade de verticalização, em vez da obra ser na horizontal, a
119 mesma quantidade de metro quadrado, a desinidade, vai ser a mesma e nós estamos pedindo para
120 aumentar o metro quadrado para obra sair da horizontal para a vertical. Da muito mais flexibilidade
121 para o projeto e de aceitação dos investidores em cima disto. Entendemos que essa revisão não é
122 nada complexo, nós precisamos defender isso aqui e apresentar algumas informações dos
123 shoppings. Como eu falei com o Rogerio, estamos aberto posterior a essa reunião para qualquer
124 dúvida, nós estamos disponíveis para esclarecer para todos, mas ninguém mais que nós mesmos é a
125 racionalidade do empreendimento, no sentido de não existir risco, então o local é excelente para
126 shopping. Existe um trabalho de 3 (três) anos em cima deste projeto em que várias empresas que
127 vieram no mercado pesquisar e demandaram da qualidade do terreno do Café Campeão. E muito
128 importante é a logística do terreno, não só os empreendedores e investidores concientes que o local
129 é um local impar e um local singular. Neste momento, o responsável pela Direção Técnica do
130 estudo, **Sr. Sandro Lobato** agradece ao Secretário Cidinei e toda secretaria por todo este
131 acompanhamento e apoio. A ideia aqui é apenas, vou detalhar um pouco para vocês este documento
132 que entregamos, para que todos tenham um pouco mais de conhecimento a respeito do
133 empreendimento, lembrando que cada etapa deste empreendimento, de acordo com os índices
134 Urbanísticos, ele tem necessidade de estudo de impacto de vizinhança e de estudos
135 complementares, então o nosso objetivo aqui não é aprovar o shopping ou qualquer coisa deste tipo,
136 mas é dar conhecimento a vocês do empreendimento para que todos se sintam mais confortáveis a
137 tratar este pleito que nos estamos trazendo hoje. Este documento que estamos deixando com vocês,
138 tem a solicitação que foi feita, e o que o Irineu abordou aqui foi questão do gabarito, e este pedido
139 foi encaminhado. Então, com relação a este pleito, nós trouxemos um documento também. Os
140 índices urbanísticos permitidos aqui na região a partir da nossa consulta prévia, é todo caminho que
141 nós estamos seguindo de acordo com a legislação Municipal. Neste momento, através de data-
142 show, continua a apresentação onde indica o mapa dos bairros, do entorno do empreendimento,
143 com destaque para a área do terreno do Café Campeão, onde se prever o empreendimento. Indica a
144 projeção da área do shopping do terreno, onde diz que inicialmente está sendo preservado aqui toda
145 a construção do Café Campeão. Diz que a obra do Shopping não afeta a obra do Café Campeão, e
146 ele ocupa essa área com relação a área total do terreno, onde nós prevemos metade da área que
147 deve ficar a disposição do empreendimento do shopping. Então, nós temos aqui a projeção do
148 shopping, e essa solicitação que estamos fazendo, o bairro Marbrasa que fica ali a esquerda do
149 empreendimento, o eixo principal do bairro Marbrasa como é a Avenida Jones dos Santos Neves, ela
150 já prevê neste gabarito de 15 andares. Então, o que nós estamos pleiteando é que a Av. Jones dos
151 Santos Neves, deste trecho, tenha o mesmo tratamento do bairro Marbrasa. Como o Irineu destacou
152 bem, como está no nosso pedido, nós não fazemos menção e nem pedido de modificação do
153 coeficiente. Então, na mesma área que se constroi 10 unidades, continua se construindo 10
154 unidades, só que ao invés de fazer um prédio mais horizontal, faz mais vertical. Então, essa é uma
155 visão lá do terreno. Mostrando aqui abaixo está o Perim Center. Indica a marcação da área só do
156 empreendimento, e o shopping vai ficar localizado nesta parte do empreendimento. Volto dizer a
157 todos toda que esta questão de mobilidade com relação ao shopping e o resto do empreendimento,

158 todo o estudo vem no momento certo junto com o Estudo de Impacto de Vizinhança. É importante
159 ressaltar que nós não estamos aqui tratando de aprovação do Shopping. Eu trouxe em destaque para
160 vocês também, um detalhe da duplicação da AV Jones dos Santos Neves, é um detalhe importante
161 em que este é um projeto que teve a nossa participação junto ao DER, para o ajustes deste projeto,
162 para chegar nesta planta que é hoje. Nós temos deste lado de cá, toda à área do Café Campeão, e
163 deste lado de cá o Perim Center. Aqui já está sendo contemplado duas vias para cada lado, com as
164 entradas e os contornos já previsto na duplicação. Diz que este foi o projeto que começou a ser feito
165 e por questões da burocracia ao processo não deu continuidade, mas o Governador numa
166 apresentação essa semana se comprometeu com os empresários a dar continuidade no processo de
167 licitação. Então, além disso quero mostrar para vocês na parte do shopping especificamente, todo o
168 recuo que nós deixamos além das duas faixas, nós prevemos também um recuo na frente do
169 shopping contemplando as entradas e saídas, pontos de ônibus. Enfim foi uma requisição do
170 próprio Estudo do Impacto de Vizinhança, que será apresentado posteriormente para os senhores. Só
171 mais um detalhe ai, para vocês terem uma boa ideia das duas pistas de cada lado, hoje nós temos lá
172 praticamente uma pista de cada lado, já com os contornos e sinalização já prevista. Este é o edital
173 da primeira licitação, vocês tem aí o detalhe da ficha técnica do empreendimento, Imagens do
174 shopping, contando com um piso térreo e o piso superior e um piso de subsolo do estacionamento,
175 que contempla um número em função da própria configuração do edifício. Ele compreende um
176 número pequeno percentual ao superior exigido pela legislação e volto dizer que será apresentado
177 aos senhores num momento oportuno. Então vamos ter 2 (dois) andares e um subsolo de garagem,
178 isso é bom para fazermos um comparativo, porque se por um lado o restante do empreendimento
179 nós fazemos uma solicitação de aumento de gabarito mantendo o coeficiente, do lado do shopping o
180 gabarito não só está preservado toda a área do shopping, como joga todo gabarito da regioo assim
181 como o perim. Jogo todo gabarito da região para baixo, então assim como a altura do Perim Center
182 nós temos uma altura que está limitada a altura do Shopping com dois pavimentos, então metade do
183 terreno praticamente já está, metade de dois pavimentos que é a área do próprio Shopping. Toda
184 essa densidade que nos preocupamos vem tratado no EIV. Tem essa característica em função do
185 próprio shopping. Quero mostrar para vocês a planta do shopping e nós destacamos aqui as vias de
186 acesso. Temos a Av. Jones dos Santos Neves, toda essa entrada aqui, onde a primeira cancela
187 aparece para entrada do subsolo do estacionamento do Shopping e prevemos toda essa área como
188 pista dupla para coletar o carro da via e não deixar este carro ficar parado dentro da própria via.
189 Aqui na frente ela tem já um recuo previsto, além da calçada que esta previsto na duplicação da
190 Jones dos Santos Neves, além disso, temos um recuo aqui preservar aqui as entradas. Nós temos
191 estacionamento para mais de 900 veiculos, e temos 100 veiculos de suporte dentro da caixa de
192 aceleração e desaceleração. Como Irineu falou essa é uma área muito nobre e em geral os
193 Shoppings não contemplam esse tipo de preocupação, é uma preocupação nossa em função da
194 característica da região e do próprio empreendedor que vem fazer este investimento. Aqui nós
195 temos recuo, baia de ônibus e isto tudo está previsto e será apresentado para vocês no EIV do
196 Shopping, alem do EIV qualquer empreendimento. Como vocês estão acostumado, aqui no restante
197 da área que nós temos, cada empreendimento tem seu EIV, o que simplesmente reforça a
198 necessidade desses estudos e para o momento certo apontar para vocês, se este empreendimento
199 pode ou não pode. O EIV de cada um vem trazendo e vocês terão a oportunidade de discutir aqui.
200 Para concluir, isso é só para vocês terem conhecimento do que stá acontecendo lá e reforçar o nosso
201 pedido do ajuste do gabarido, ao invés de construirmos na horizontal, a ideia é que a gente possa
202 fazer o empredimento mais na vertical, mantendo o mesmo coeficiente, mantendo o mesmo número
203 de habitações, seja comercial ou residencial em função do coeficiente da região o que não afeta de
204 maneira alguma no adensamento e dar mais conforto para o empreendimento no sentido dele ficar
205 tão condensado, não ficar um prédio colado no outro. Muito obrigado a todos pela atenção. A
206 **Conselheira Renata** diz que para avaliar vai inaugurar a seção de perguntas. Essa fala toda muito
207 bem preparada, quero primeiro parabenizar quem preparou todo esse material, acredito que já
208 estamos a 3 (três) anos no PDM, e nunca recebemos um apostilado com tantas informações, e que
209 sirva de exemplo para que os outros copiem e recriem, é muito interessante a apresentação. Nós

210 estamos vendo o que está acontecendo, porque o Shopping está em fase de andamento de aprovação
211 e já está sedimentado, então não há o que se falar. Muito importante que isso fique claro, essa
212 apresentação é para tranquilizar ao nosso Conselho do que vai acontecer na região, ao melhor
213 aproveitamento do terreno particular. Muito importante que esse terreno particular não coloca em
214 cheque a existênciado do Café Campeão que é quase um ícone. É Roberto Carlos, Café Campeão e
215 o Itabira em Cachoeiro. Que vocês levem isso para ele, mas nós precisamos sempre pensar no
216 problema. É um expectativa, para que a Rodovia duplique, e simplismente isso pereceu, não tem
217 mais este projeto, sabe-se lá quando isso irá acontecer. Qual é a outra possibilidade de acesso a essa
218 parte do terreno? nós queremos fazer este empreendimento, no qual vocês já deixaram muito bem
219 claro que é a mesma quantidade de habitações que vai existir. A finalidade é que você esta querendo
220 aumentar o gabarito, talvez por estética. Mas, até ai precisamos ver de fato de qualquer jeito, para
221 cima ou para lado o acesso ali é bastante prejudicado, os proprietários deste empreendimento
222 poderão usar a via de acesso que você está abrindo em volta do shopping? Porque isso é uma
223 possibilidade aqui, pelo o que eu percebi do seu projeto do Shopping, ele quase que abre 4 (quatro)
224 vias uma em cada lado e uma nos fundos. A da frente já existe, eles terão este acesso de saída para
225 a Rodovia 482 pela lateral do shopping, ou eles vão ter uma outra via de acesso, e a entrada e saída
226 deles vai ser única e exclusivamente pela BR. 482? **Sandro Lobato** diz que são projetos
227 independentes, onde o Shopping tem um proprietário e detém da área do Shopping, que são
228 entradas e saídas exclusivas. O restante do empreendimento, com a mesma preocupação que nós
229 tivemos de projetar dentro da área do Shoping, toda essa infra estrutura, o restante do
230 empreendimento também deve guardar também este princípio e prover para todo empreendimento a
231 devida forma de acesso. Mas todos eles tem o mesmo acesso, mesmo acesso assim estão todos pela
232 Av Jones dos Santos Neves, mas com acessos independentes, então nós não vamos acumular nas
233 vias do shopping entrada e saída para o restante do empreendimento, não! O shopping tem um dono, e
234 o restante do empreendimento outro ou vários donos, que no do EIV próprio para o restante do
235 empreendimento vai contemplar dentro da própria área a necessidade de desaceleração, vias, enfim
236 tudo que for necessário para dar o conforto para o restante do empreendimento. **A Conselheira**
237 **Renata** se referindo ao mapa diz: Nós vemos aqui que o empreendimento fica de fato no meio, e aí
238 a nossa preocupação é porque aqui é pobre de rua, pobre de arruamento lá para atrás, aí se aumenta
239 o gabarito, não tem acesso? Não, isso não influencia, quem tem que providenciar a entrada de
240 acesso é ele, nós só temos que pensar na quantidade de pessoas, porque depois vão reclamar
241 conosco a falta de acesso para o empreendimento. É um empreendimento habitacional, e nos
242 fundos? **Sandro Lobato** diz que a metade desta frente está destinada para o Shopping e o restante
243 da área para o empreendimento. Por enquanto, estamos pensando não na área do Café Campeão,
244 mas no restante do empreendimento que são 54.000,00m² que está disponível para o restante do
245 empreendimento. **O Presidente Cidinei**, vamos ouvir os seguintes Conselheiros: Jairo, Magalhaes,
246 Ilvene e depois o Rogerio. **O Conselheiro Jairo**: Realmente eu não preciso tecer mais elogios, a
247 Renata já disse tudo. O que eu vejo é o seguinte, duplicar está pista parabéns, não resolveu nada. O
248 grande gargalo não está em frente ao Shopping, a população de Cachoeiro hoje está dividida em
249 partes no BNH, parte no Centro e aí como que eu chego lá? Tem que se fazer um estudo da cidade
250 toda, então eu acho que esse estudo de duplicação teria que fazer a partir de um macro histórico.
251 Então, só em frente o Shopping esses acessos. O aumento do gabarito no momento, vai levar uma
252 população maior para lá. Concluindo isso, o que vai acontecer é um maior engarrafamento que nós
253 vamos ter nesse local. Outra coisa em questão de gabarito, eu acho que não é o CPDM que irá
254 resolver, acho que tem que mandar para a COMTEC, onde a SEMDURB vai fazer um estudo e a
255 possibilidade de ampliação de gabarito e depois voltar para nós para analisarmos. Essa é a forma
256 que eu vejo. **O Sr. Irineu** diz: Eu creio que o Governo do Estado está aberto a sugestões da
257 Prefeitura, um trabalho em parcerias e sugestões de duplicação ali. Dentro do que nós analisamos, a
258 opção que foi dada é a que melhor viabiliza. Não só em Vitória, mas em outros mercados existe
259 esse problema. Nos adequamos a solução, por exemplo: você melhorar o acesso dos fundos no
260 empreendimento, que requer um investimento maior, aumentar a entrada da lateral para melhorar o
261 fluxo na lateral do Shopping, requer uma série de investimento. O que caracteriza o impacto do

262 Shopping para a cidade é muito importante é como se estivesse trazendo a Wolksvagem para
263 Cachoeiro de Itapemirim, é a mesma comparação. Irá gerar muitos empregos e as soluções viriam.
264 Naquele bairro vai haver uma valorização, e soluções necessárias igual ao Perim Center como
265 referência. Ali abriu soluções possíveis, abriu a lateral para ter outros acessos. **A Conselheira**
266 **Ilvene** diz ter entendido a preocupação do Jayro. Em relação a proposta é muito boa e nós vemos
267 que vai ter que haver desaceleração, vai ter uma via apropriada somente para o empreendimento
268 para que o carro não fique parado na Avenida, está entendido. Mas eu pergunto o seguinte também,
269 vou levantar esta questão aqui por que nós temos que pensar. È logico que a gente se preocupa de
270 como faremos para chegar lá, vai atrair mais pessoas para o empreendimento, mas nós sabemos
271 também que quando a gente usa os índices urbanísticos, independe do gabarito, porque para
272 edificações de prédios acima de 6 (seis) pavimentos a Zona de Uso é aquela do local, então a T.O.
273 (Taxa de Ocupação), e o C.A. (Coeficiente de Aproveitamento) vai ser o mesmo usado como se
274 fosse de até 6 (seis) pavimentos, é o que está na lei, depois daquela alteração que teve na tabela
275 para edificação acima de 6 (seis) pavimentos, tabela de uso misto e multifamiliar. Eu acredito que
276 vai atrair a mesma quantidade de pessoas, porque os índices cobrados serão os mesmos. Ele vai usar
277 o máximo que ele puder na T.O. e o máximo de C.A. que é o mesmo para ambos os casos. Então, o
278 máximo de metragem quadrada do imóvel, vai ocupar praticamente o terreno todo e talvez a
279 mesma metragem na vertical. Ou, seja é o C.A. que limita. **O Conselheiro Jairo** diz que Ilvene está
280 certa, mas tem um problema, a área do terreno é muito grande, então a Taxa de ocupação não vai
281 influenciar. Ele tem uma taxa de ocupação imensa. Acho que nós temos que nos preocupar hoje é
282 com a construção do Shopping, e amanhã nos preocuparmos em aumentar o gabarito depois que
283 todos esses estudos acontecerem. No hoje não, vamos nos ater aos acontecimentos. Eu tenho uma
284 Taxa de Ocupação, um terreno muito grande, e se eu coloco o gabarito alto eu vou ganhar este
285 terreno. **A Conselheira Ilvene** diz ter entendido o raciocinio do Jayro, porque hoje o Shopping
286 está utilizando uma pequena área, mas amanhã a parte remanescente do terreno pode ser um
287 empreendimento maior e não empreendimentos parcelados, é um racicínio e isto é para fazer-nos
288 pensar, eu posso estar errada. Vamos supor que á área que remanesceu vai ser ocupado com um
289 Shopping muito grande, então a preocupação do Jayro é que 70% seja ocupado ali, quer dizer que o
290 T.O vai ser usado, mas o C.A vai continuar limitado, não vai? Então, de qualquer forma se ele
291 ocupar o terreno todo e o C.A.? Não tem que restringir também o C.A. Ou seja, independente de
292 construção de até 6 (seis) pavimentos ou mais, se ele ocupar todo a T.O. permitida, o C.A. vai
293 restringir a área da construção, e aí o gabarito talvez não chegue a 15 (quinze) pavimentos, a não ser
294 que reduza o T.O. para ganhar na altura. Eu só estou dizendo isso para a gente pensar. **O**
295 **Conselheiro Magalhães** diz: Os colegas aí tem falado da situação sobre a área que dá acesso lá e
296 que ficou todo para um lado. Você vai entrar e sair todo para um lado direito igual o Perim Center.
297 Só queo Perim já abriu acesso por trás previsto por eles. O Shopping tem uma área muito grande ali
298 e nós estamos sempre lutando para fazer uma rotatória ali. Por que já não contempla essa área, pelo
299 Estado e pela Prefeitura para fazer uma rotatória em frente ao Vagalume melhorando o acesso de
300 quem vem de Cachoeiro e de quem está saindo do Shopping. Se sai do Shopping para o BNH, tenho
301 que ir na rotatoria do IBC para retornar para o BNH, sendo que o Shopping tem um espaço uma
302 área que pode ser cedida, para que faça uma rotatoria próxima ali facilitando o acesso e a saída. O
303 meu temor é este, para saber se já pode contemplar no empreendimento, na própria escritura já se
304 pensar nisto, negociar com o Governo do Estado e a Prefeitura para que possa melhorar este
305 acesso, porque o Shopping beleza, tem que fazer e vai ser maravilhoso para Cachoeiro, mas do jeito
306 que está hoje! se construir com gabarito mais alto, vai fazer como depois que construir e habitar
307 toda essa área ocupada. **O Conselheiro Amaral** diz se sentir muito seguro em analisar com o
308 conjunto, porque na primeira fala do Conselheiro Rogério foi dito que no passado foi criado um
309 Grupo de Estudo. Eu não sei se deve ser analisado pelo grupo de estudo que ele apresenta
310 inicialmente. Segundo, eu acho que é louvável o esforço do empreendedor em trazer para Cachoeiro
311 de Itapemirim empregos. Todavia, a missão que temos é que temos que fazer algumas avaliações de
312 circuito e nenhuma é contra ou a favor do empreendimento em si, mas sim a falta da lógica e da
313 análise do estudo de mobilidade que o municipio deveria fazer para receber estes empreendimentos,

314 essa é a minha preocupação. Ao olharmos no desenho verificaremos que o Shopping não oferece a
315 área para que o DER, que fez um edital em 2011. Apenas uma preocupação em fazer, e não foi
316 destinada esta área para isto. Agora, a minha preocupação é se todos os outros bairros, como Valdir
317 Furtado, Marbrasa, Boa Esperança, Monte Cristo, Caiçara, vão permitir o crescimento do gabarito
318 sem estudo de mobilidade urbana. O que estamos falando aqui é que há um interesse do Shopping.
319 Como Cachoeiro de Itapemirim está preparado para isso? Como vamos teremos fluxo do transito?
320 já permitiu-se lá embaixo na entrada do SESI, IBC, 8 (oito) edifícios. Aqui vai ter uma
321 movimentação de tráfego tremenda, nós não podemos falar muito. Este grupo, se é que tem este
322 grupo, deve está examinando isso, para que depois então está experimentando uma outra demanda.
323 Eu concordo com o Jayro quando fala que este negócio do gabarito é uma coisa mais a frente. Para
324 não errar entendimentos, não sei se é o momento de estarmos consolidando. Eu aprovo para
325 crescimento de gabarito quando o bairro não termina todo ele de complementaridade, um bairro se
326 complementa a outro. Então, é neste partido que eu vou, penso que é prematuro uma decisão
327 hoje, mas é necessário aspirar a intenção do empresário, do empreendedor. Quer trazer emprego e
328 isso é importante para o município, interessa todo o contexto de Cachoeiro de Itapemirim e os
329 outros municípios, mas nós temos que enxergar que nós temos que receber esses hóspedes e
330 devolve-los para os seus espaços, sua origem. Tem que ter facilidade quando a gente atende e
331 entender um número grande de pessoas que vão estar ali. Tem que organizar sobre a questão
332 interna, estudo de mobilidade no meu pensamento para poder prosseguir. **O Conselheiro Braz** diz:
333 Eu entendo, e não somente eu mas todos os conselheiros com seu olhar crítico a preocupação como
334 já foi objetivadas, mas nós temos que ter olhar crítico e dar solução, essa matéria já está sendo
335 discutida, e daqui a pouco não se pode fazer mais nada, nós temos que dar uma decisão, observar o
336 que diz a regra, o que é possível mudar. Eu aqui não estou falando especificamente,
337 exclusivamente ao interesse do empreendedor, mas da coletividade, entretando a cidade não para.
338 Se nós não tivermos esse olhar em cima dessa nossa crítica, até agora nós só ouvimos as
339 dificuldades, mas ninguém conseguiu apresentar a solução, nós vamos ficar mais 5 (cinco) anos
340 discutindo essa matéria, não. Temos que ter solução, e falou-se que o Município precisa intervir na
341 Av. Jones do Santos Neves. Sabemos claramente que o Estado já preparou este projeto, e eu tenho
342 esse projeto lá na Secretaria de Obras, por duas vezes essa obra foi licitada. A primeira licitação a
343 empresa começou os serviços por circunstâncias alheias a nossa vontade, a empresa cancelou a obra,
344 fez uma nova licitação no Governo Casagrande, a empresa não assumiu, até então a segunda não
345 foi convocada, está se fazendo um novo estudo. Então a minha visão Secretário, pelo tempo que eu
346 conheço desta matéria que está sendo debatido, daqui à pouco com o passar dos anos, e como eu
347 vejo que Cachoeiro não tem mais como crescer, eu entendo que a nossa visão de crescimento esta
348 para lá. Agora nós precisamos discutir criticamente, mas decidir, não dá para ficar no achismo
349 mais, temos que avaliar o que está sendo apresentado, ver o fundamento legal e resolver. Essa é a
350 minha opinião. **O Conselheiro Mastela** diz: que é com muita satisfação que vemos que os projetos
351 estão chegando para a nossa região de Cachoeiro de Itapemirim. Só para agregar valores as
352 informações que foram transmitidas a nós neste dia, colocar aqui que algumas intervenções já estão
353 acontecendo naquela região todinha, que nós chamamos de grande BNH ou grande IBC, a grande
354 região que construiu o Perim Center e agora no Shopping, é infra estrutura que leva projeto a
355 desenvolvimento, que com certeza chegaram ali novos moradores que irão ampliar ali suas
356 residências, que vai chegando novos serviços pra atender essas população que exige a qualidade de
357 vida desejada por todos. Um grande projeto de infra estrutura do bairro São Lucas e bairro Boa
358 Esperança, e o bairro Jardim Itapemirim que está se ampliando também, que por consequencia
359 também usa a Av Jones dos Santos Neves, que aquele trevo do IBC até a rotatoria do BNH em que
360 irão usar também essa via, que não podem subir na contra mão, pois não temos acesso ao bairro São
361 Lucas, e nós devemos analisar também isso ai. Não desmerecendo as novas famílias que vão chegar
362 ali, inclusive deveríamos analisar uma outra via de acesso para o Centro da Cidade e via Parque de
363 Exposição, contornando no IBC, alguma coisa assim para não criarmos gargalos para daqui mais 2
364 (dois) anos. Em 2010 discutimos um empreendimento para Cachoeiro, mas imaginar que ele
365 poderia chegar daí à 10 (dez) anos, já passaram 3 (tres) anos e nós temos um gargalo de todo

366 tamanho ali no bairro Amarelo e hoje não sabemos como resolver, e nós não podemos daqui a 2
367 (dois) anos colocar na conta do Conselho falta de visão de futuro, porque o futuro não está
368 esperando mais uma década, estará acontecendo no próximo ano, então temos que ter essa sabedoria
369 e a consciência para definir e projetar desenvolvimento para Cachoeiro. **O Conselheiro Braz** diz: O
370 governo atual, e nós fazemos parte já há quase 8 (oito) anos, fez um bonito projeto na rota do
371 Caramba. Quando ele acontecer, eu acredito que a Jones dos Santos Neves deixará de ser o caos que
372 é hoje, agora Governo tomou medidas que foi apresentado. **O Conselheiro Rogerio** diz que como
373 relator interino do grupo deve se fazer cumprir o regimento, na realidade nós pedimos ao Irineu e ao
374 Sandro que fizessem essa explanação do projeto, porque ficou dúvidas lá atrás, e nós sabemos que
375 Cachoeiro precisa realmente crescer e é pra lá. Nós hoje não temos que ver positivamente, então
376 eu sugiro Presidente, que façamos uma reunião do Grupo de Trabalho e na próxima reunião de
377 agosto nós faremos o nosso parecer final e aí sim colocamos em votação na plenária para que seja
378 aprovado. Veja bem, não é a construção do Shopping, porque independente de aumentar ou não o
379 gabarito, hoje de acordo com a lei, eles podem construir o Shopping tranquilamente. Então, a
380 questão é só da ampliação do gabarito, só lembrar que o bairro Marbrasa hoje tem o gabarito
381 permitido de até 15 (quinze) pavimentos. O pedido é de 6 (seis) para 15 (quinze) e nós vamos
382 avaliar em reunião com o grupo e na próxima reunião de agosto fazer o parecer final. **O Presidente**
383 **Cidinei** diz que antes de finalizar o assunto, gostaria de perguntar ao Irineu e ao Sandro se precisa
384 falar mais alguma coisa. **O Sr. Irineu** agradece às colocações de todos e diz que entende a
385 preocupação de que todos colocaram e estamos a disposição do grupo para qualquer informação,
386 mas só lembrando a questão da Rodovia é o Governo do Estado que tem a tutela disso, estamos
387 dispostos a participar, temos estrutura para ajudar participando. lembrando que o projeto do
388 Shopping não está sendo discutido hoje, e o Shopping está cumprindo todas as exigências legais,
389 nós pedimos inicialmente um parecer e achamos positivo as questões e observações, então tudo que
390 nós fizemos foi através de pesquisas. Como coloquei no começo da minha fala, as pesquisas são
391 precisas, sigilosas e estão aberta a mostrar parte delas para vocês. Nós estamos defendendo um
392 empreendimento comercial, e não queremos chamar a concorrência pra cá, porque Cachoeiro
393 suporta 1 (um) Shopping, e se vierem 2 (dois), quebra um dos dois. Nós temos experiências de
394 mercado, o empreendedor investiu baseado no PDM, nós temos um projeto que um Shopping desse
395 custa R\$ 700,00 mil reais, só o projeto, fora as pesquisas, o valor de início do empreendedor do
396 Café Campeão é R\$ 2,000,00 mil reais. Acreditamos na legislação vigente, e na boa vontade da
397 Prefeitura. **O Presidente Cidinei** agradece ao Sr. Irineu e ao Sr. Sandro. Como foi dito pelo
398 Conselheiro Rogério, essa explanação foi para melhor entendimento, para que a partir do momento
399 em que o GT apresentar o parecer final nós consigamos ouvir, mas também relembrar aquilo que foi
400 apresentado para tomarmos uma decisão consciente, com bastante responsabilidade como sempre
401 temos feito. Quanto ao desenvolvimento, Cachoeiro tem um Plano de Mobilidade onde aponta
402 todas essas interferências que precisam ser feitas. A Rodovia do Caramba, como foi dito pelo
403 Conselheiro Braz, o Município tem feito o papel. Quanto ao que o Magalhães apresentou, uma
404 rotatoria ali próxima, a população no entorno está pedindo a tal intervenção, então temos que olhar
405 com os olhos críticos e pelo que percebemos ali. O empreendedor está disposto a ouvir a equipe
406 técnica e também adequar aquilo que for preciso, então na próxima reunião estaremos votando essa
407 matéria com mais segurança, depois de entendermos o que foi explanado aqui. **O terceiro ponto da**
408 **pauta**, pedido de recurso referente ao processo protocolado sob o número 19959/2015, QUE TEM
409 COMO REQUERENTE COQUEIROS PARTICIPAÇÕES LTDA – ME, para tal apresentação está
410 aqui conosco o empreendedor responsável pela empresa, o Engenheiro Attila Miranda. Peço a
411 Conselheira Ilvene para iniciar o assunto. **A Conselheira Ilvene** informa que o requerente teve um
412 projeto aprovado pela Prefeitura, com o endereço da Rua Siqueira Lima, em frente a Loja Elmo,
413 onde funcionava o Cartório Braga. Esse projeto foi aprovado com pedido de reforma interna, tudo
414 dentro da legalidade, sem ampliação de área, até porque o terreno não tem mais espaço para
415 ampliar aquela edificação. O atual pedido do requerente é de ocupar o afastamento frontal existente
416 ali. Antes do processo ser encaminhado para cá, a Comissão Técnica Consultiva (COMTEC)
417 analisou a situação e através de Parecer Técnico, na forma da lei, diz que não é permitido utilizar

418 aquele afastamento frontal. **O Conselheiro Amaral** pergunta se é um prédio de valor histórico. **O**
419 **Engenheiro Attila:** Não, eu estou preservando e não posso construir mais nada, estou procurando
420 colocar ele da melhor maneira semi funcional para que possa usufruir melhor dele. **O Presidente**
421 **Cidinei:** Não tem nenhum bem tombado ou valor histórico relevante para a cidade. não tem
422 nenhuma indicação para este prédio. Quando tem nós sempre encaminhamos para o Conselho da
423 Cultura. **A Conselheira Ilvene** diz que o imóvel encontra-se localizado em área que tem a
424 classificação de Zona de Uso como ZOR, Zona de Ocupação Restrita. Existe uma observação em
425 ZOR que fala sobre imóvel localizado próximo a Patrimonio Histórico, que possuir característica de
426 Patrimonio é uma situação que, se definido for tem que encaminhar à Secretária da cultura, existe
427 essa observação. **O Conselheiro Amaral:** O estudo me apresenta uma fotografia, onde o uso que
428 entendi fosse de caráter transitório, não é um utilidade daquele espaço de caráter permanente. Aí
429 perguntaria ao Engenheiro Attila, se o que você pretende poderia ser pensado de usar um outro tipo
430 de estrutura que não fosse concreto, por exemplo, conveniente que harmonizasse ao seu prédio, e
431 que fosse por exemplo sustentável e retirado a qualquer momento. Ou seja, estrutura metálica, você
432 pensou nisso? Estou pensando numa maneira facilitadora, porque nós sabemos que aquela calçada é
433 estreita, o que você pretende é aumentar o piso, de repente você faria isso com menos esforço com
434 uma coisa retirável, que poderia embelezar e enriquecer o próprio prédio. Se já permitiu chegar até
435 ali, com cobertura metálica ou de concreto é a mesma coisa, o impasse não é mais a cobertura, não
436 se podia ter construído nada, mas se chegou até ali e foi permitido, não muda mais, já foi feito, ou
437 ele retira, ou aceitamos isso através de um termo de acordo. **O Conselheiro Jairo** diz que é um
438 assunto muito delicado e que gostaria Secretário, como sugestão, criar um Grupo de Trabalho (GT).
439 Posso até participar, que seja mais rápido possível para darmos a solução pra ele. Ele está com a
440 obra parada e nós fazemos um reunião essa semana mesmo, na sua secretaria e na próxima reunião
441 já tras uma solução para ser votado. É muito delicado o assunto, e um lugar muito polêmico. Eu
442 acho que não pode a Secretaria ficar sem cobertura e nem o CPDM sem cobertura. Uma solução
443 Attila nós iremos arrumar, eu acho que uma votação aqui agora é imprudente, vamos conversar
444 mais um pouco para que possamos analisar essa matéria. **O Conselheiro Chrispiniano** diz que
445 gostaria de sugerir o seguinte: já que foi feito, que mantivesse a parte arquitetônica igual, junto da
446 praça tem um desenho que ele mantivesse. **O Conselheiro Jairo** pergunta se tem um projeto da
447 fachada para ser observado. **O Presidente Cidinei** diz que está surgindo a dúvida aqui se ele fez
448 irregular e se até aonde está, a legislação permite. Esclareço que ele não está irregular, daqui para
449 frente só se o Conselho aprovar, através de resolução. **O Conselheiro Mario** diz: Eu acho que o
450 processo que está ali não vai causar tanto impacto, porque não tem nenhuma questão de
451 Patrimônio, se já permitiu uma parte eu não vejo o motivo de impedi-lo de fazer o restante, eu acho
452 que deve votar hoje. Se o processo já esta aqui vamos decidir, tá em pé não tem nada irregular,
453 segunifica que eu posso fazer. **O Presidente cidinei:** Tem duas propostas aqui para nós
454 finalizarmos, a primeira é formar um GT pra que na próxima reunião apresentemos uma solução
455 com resposta ao contribuinte, e a outra proposta que votemos de uma vez. Vamos começar pela
456 primeira, quantos votos a favor de formar formar um GT para analisar o assunto? Por unanimidade
457 vamos formar um GT. Neste momento, um dos conselheiros, que não foi identificado na gravação,
458 disse que para aprovar tem que ter uma excessão no CPDM. **O Presidente Cidinei:** Sim temos base
459 no PDM para isso, por isso eu gostaria que este grupo fosse formado, se vocês concordarem deixar
460 o Jayro como coordenador deste grupo e fazer o convite para quem mais quiser participar. São
461 indicados os Conselheiros Jayro, Hélio, Mário, Amaral como convidado, Ilvene, Rogério como
462 suplente do Amaral. Já formado o grupo e todos já sabemos como proceder. Na próxima reunião
463 votamos com segurança Attila, para não termos nenhum impedimento depois, e ter que voltar atrás.
464 **O Presidente** apresenta o **segundo ponto da pauta**, referente a Leitura e Aprovação do regimento
465 Interno para a Eleição do Novo Conselho do Plano Diretor Municipal. **A Conselheira Ilvene** diz
466 que irá fazer a leitura do regimento interno, porque é necessário que se tenha este regimento para
467 conduzir a nossa eleição. Como o Secretário já disse, fizemos uma reunião na Secretaria, e com
468 participação efetiva, a Renata nos trouxe muita sugestão, ela como advogada pessoa indicada para
469 tal, para que este regimento chegasse ao ponto que chegou. Só que nós precisamos aprovar este

470 Regimento aqui no CPDM. Farei a leitura para ver a necessidade de alguns ajustes. Durante a
471 leitura algumas observações foram feitas pelos Conselheiros Mário, Marcela, Rogério e Amaral.
472 Após a conclusão da leitura a matéria foi aprovada. **O Presidente Cidinei** encerra a reunião, às
473 doze horas. Para tudo fazer constar, lavro esta Ata, que vai assinada pelo Presidente, por mim e
474 pelos demais presentes: Cachoeiro de Itapemirim (ES), 30 de Julho de 2015.

475

476

477 01) Hélio Carlos Campos Santos _____

478 02) Jairo de Freitas Di Giorgio _____

479 03) Mário César do Nascimento Moreira _____

480 04) José Antonio do Amaral Filho _____

481 05) Chrispiniano Francisco dos Reis _____

482 06) Nuzimar Colodeti Moreira _____

483 07) Eliel Alves Moulin _____

484 08) Luiz Rogério Ramos Casaes _____

485 09) Renata Sabra Baião Fiório Nascimento _____

486 10) Alex Vaillant Farias _____

487 11) Rômulo Joviano Neto _____

488 12) Cidinei Rodrigues Nunes _____

489 Ilvene Marise Rodrigues dos Santos _____

490 13) Márcio Antonio Magalhães _____

491 14) Antonia Marcela Minto Brito _____

492 15) Lucimar Barros Costa _____

493 16) Elizangela dos Anjos Silva _____

494 17) Fabiana Ramos Dias Caçador _____

495 18) Antonio Fernandes Mastella _____

496 19) Marcos Antonio Carvalho Oliveira _____

497 20) Braz Barros da Silva _____