

1 **Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim**  
2 **Biênio 2013-2015**  
3 **Reunião Ordinária**  
4

5 Ata Nº. 90, do Conselho do Plano Diretor Municipal que, aos vinte e oito dias do mês de Novembro  
6 de dois mil e treze, às quinze horas e trinta minutos, no Plenário da Câmara Municipal de Cachoeiro  
7 de Itapemirim, reúne-se sob a Presidência do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Sr.  
8 Cidinei Rodrigues Nunes. Registram-se as presenças dos seguintes Conselheiros: 01) Hélio Carlos  
9 Campos Santos, DIOCESE; 02) Robson Pereira Batista, ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO  
10 BAIRRO JARDIM ITAPEMIRIM; 03) João Luiz Silva, ASCOSUL; 04) Ruberval da Silva Rocha,  
11 ASCICI; 05) Jairo de Freitas Di Giorgio, SINDUSCON; 06) Mário César do Nascimento Moreira,  
12 UGT; 07) José Antonio do Amaral Filho, CREA; 08) Luiz Rogério Ramos Casaes, AMPE; 09)  
13 Nilton Costa Filho e Renata Sabra Baião Fiório Nascimento, OAB; 10) Alex Vaillant Farias,  
14 CÂMARA MUNICIPAL; 11) Yuri Gagarin Sabino, AGERSA; 12) Guilherme Gomes de Souza,  
15 IBAMA; 13) Cidinei Rodrigues Nunes e Ilvene Marise Rodrigues dos Santos, SEMDURB; 14)  
16 Michele Rodrigues Santana, SEMDEF; 15) José Borges, SEMUTHA; 16) Joana D'Arck Caetano,  
17 SEMCULT; 17) Ricardo Coelho de Lima e Elizangela dos Anjos Silva, SEMDEC; 18) Gustavo  
18 Coelho Marins e Fabiana Ramos Dias Caçador, SEMMA; 19) Antonio Fernandes Mastella,  
19 SEMGES, 20) Marco Antonio Carvalho Oliveira, SEMAG e 21) Braz Barros da Silva, SEMO.  
20 **Ausentes os representantes:** ADESA; CETEMAG; SÃO CAMILO; SINDICATO DOS  
21 ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE SAÚDE DO SUL DO ESTADO DO ESPÍRITO  
22 SANTO; FAMMOPOCI; IDAF e IFES. Após verificação de quórum, o Presidente saúda a todos,  
23 declara aberta a reunião e anuncia a seguinte pauta: 1. ELEIÇÃO DO SECRETÁRIO DA MESA DIRETORA  
24 DO CPDM; 2. APROVAÇÃO DA ATA Nº 89; 3. APRESENTAÇÃO DO PLANO DE MANEJO DA LEI DO  
25 MONUMENTO NATURAL DO ITABIRA E DESDOBRAMENTO A RESPEITO DO ZONEAMENTO; 4. PROJETO  
26 DE LEI QUE ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O MUNICÍPIO A REGULARIZAR OS IMÓVEIS ITUADOS  
27 PARTE EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA E PARTE EM ZONA RURAL; e 5. INFORMES. O  
28 Presidente solicita inversão da pauta no que diz respeito ao primeiro ponto da pauta, para que as  
29 matérias prioritárias sejam apresentadas antes. Todos concordaram, porém informaram que para a  
30 reunião acontecer deverá ter a presença de um Secretário, onde foi escolhido o Conselheiro Yuri  
31 Gagarim para a reunião do dia. Em seguida, o **Presidente** apresentou o **segundo ponto da pauta**  
32 referente a aprovação da ata nº 89. A ata foi aprovada por unanimidade. **O terceiro ponto da pauta,**  
33 referente a apresentação do Plano de Manejo da Lei do Monumento Natural do Itabira e  
34 Desdobramento a Respeito do Zoneamento é apresentado pelo Secretário Municipal do Meio  
35 Ambiente e Conselheiro, Gustavo Coelho Marins e pela Conselheira Fabiana Ramos Dias Caçador,  
36 onde esclarecem que o objetivo da apresentação era informar aos conselheiros sobre a necessidade  
37 de alteração de parte da expansão urbana que está inserida dentro da unidade de conservação

38 "Monumento Natural do Itabira", devendo seguir o mesmo alinhamento da unidade, para posterior  
39 votação. É necessária esta alteração, pois o zoneamento e índices urbanísticos a serem definidos  
40 futuramente para esta parte da expansão urbana poderão divergir dos objetivos da unidade. Não se  
41 objetiva alterar os zoneamentos da unidade definidos em seu plano de manejo. Não seria necessária  
42 alteração do limite da expansão urbana que está inserida dentro da Zona de amortecimento. Esta  
43 manifestação do CPDM quanto ao zoneamento do local é necessária para que a Câmara Municipal  
44 possa analisar e votar o projeto de lei que traz a nova delimitação da unidade e sua zona de  
45 amortecimento, conforme aprovado no Plano de Manejo. A aprovação deste projeto de Lei é de  
46 extrema importância para que a unidade possa ser cadastrada no Sistema Nacional de Unidade de  
47 Conservação e receber os recursos provenientes de compensações ambientais.

48 **Matéria aprovada. O quarto ponto da pauta**, referente a Projeto de Lei que Estabelece Normas e  
49 Autoriza o Município a Regularizar os Imóveis situados parte em Zona Urbana ou de Expansão  
50 Urbana e parte em Zona Rural é apresentado pela Conselheira Ilvene Rodrigues, com o seguinte  
51 texto: **PROJETO DE LEI Nº 051/2013. ESTABELECE NORMAS E AUTORIZA O**  
52 **MUNICÍPIO A REGULARIZAR OS IMÓVEIS SITUADOS PARTE EM ZONA URBANA**  
53 **OU DE EXPANSÃO URBANA E PARTE EM ZONA RURAL.** A Câmara Municipal de  
54 Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, **APROVA** e o Prefeito Municipal **SANCIONA**  
55 a seguinte Lei: **Art. 1º** Os imóveis situados parte em zona urbana, de expansão urbana e parte em  
56 zona rural, desde que atendidas por pelo menos dois dos equipamentos listados no artigo 49 do  
57 Código Tributário Municipal e que tenham perdido as características e finalidade de rural, poderão  
58 solicitar o enquadrados no zoneamento urbano da área integral do imóvel. **Art. 2º** As mudanças  
59 ocorrerão por requerimento firmado pelo proprietário acompanhado de planta georreferenciada da  
60 propriedade comprovando que esta se adéqua à situação e a mesma encontra-se parte em zona rural,  
61 parte em zona urbana ou de expansão urbana, bem como de laudo atestando a perda da função rural  
62 da propriedade expedido pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, e que  
63 a propriedade é servida por serviços essencialmente urbanos. **Art. 3º** Preenchidos todos os  
64 requisitos o município estenderá exclusivamente a zona urbana até o limite de propriedade do  
65 Requerente. **Art. 4º** Todas as despesas com plantas, estudos e laudos serão de exclusiva  
66 responsabilidade do Requerente. **Art. 5º** Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação,  
67 revogando as disposições em contrario. Cachoeiro de Itapemirim, 22 de outubro de 2013. **CARLOS**  
68 **ROBERTO CASTEGLIONE DIAS, Prefeito Municipal, MENSAGEM:** Excelentíssimo Senhor  
69 Presidente, Submetemos à apreciação dessa Douta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 051/2013 que  
70 tem por finalidade **estabelecer normas e autorizar o município a regularizar os imóveis situados**  
71 **parte em zona urbana ou de expansão urbana e parte em zona rural.** Os conceitos de solo  
72 urbano e solo rural e de imóvel urbano e imóvel rural se referem à destinação de uso dada ao

73 imóvel. Não se confundem com os conceitos de zona urbana e zona rural, que dizem respeito à  
74 localização do imóvel, independentemente da finalidade com que é utilizado. Podem existir imóveis  
75 rurais em zonas urbanas e áreas urbanas (se sua destinação não for agrícola ou pecuária, nem medir  
76 mais de um hectare) em zonas rurais. Parcelamento para fins urbanos é o que se destina à  
77 urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio, enquanto  
78 parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola,  
79 pecuária, extrativa ou agro-industrial. O art. 53 da Lei n.º 6.766/79 teve como objetivo regradar a  
80 alteração do uso do solo rural para fins urbanos – e não o parcelamento do solo rural para  
81 destinação urbana, não abrindo exceção à vedação do art. 3º da Lei n.º 6.766/79. A Lei n.º 6.766/79  
82 é aplicável aos parcelamentos com finalidade urbana e o Decreto-Lei n.º 58/37 aos parcelamentos  
83 do solo para fins rurais. A implantação regular de parcelamento de imóvel rural (localizado em  
84 zona rural) para fins urbanos só é possível se lei municipal redefinir o seu zoneamento,  
85 transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana ou de  
86 expansão urbana. O presente Projeto de Lei cria a possibilidade de regularização de parcelamento  
87 com destinação urbana situado em zona rural, mediante a valorização do critério da finalidade do  
88 uso do imóvel cumulado com a caracterização da ocupação. O Código Tributário Nacional (Lei n.º  
89 5.172/66) traz em seu bojo uma definição de zona urbana (para fins de incidência de imposto sobre  
90 a propriedade predial e territorial urbana), no art. 32, §1º e §2º. Essa referência é relevante, uma  
91 vez que muitos parcelamentos irregulares, executados em zonas rurais, mas com fins urbanos, não  
92 observaram as exigências da Lei n.º 6.766/79, sendo interessante a continuidade dessa condição de  
93 irregularidade tanto para o loteador – que não precisa executar todas as obras de infra-estrutura nem  
94 outorgar escritura pública de transferência do domínio dos lotes, quanto para os adquirentes, que  
95 preferem a incidência do ITR à do IPTU. Ademais, o presente projeto de Lei visa a regulamentar e  
96 solucionar um problema que está no âmbito imobiliário e industrial, uma vez que se a indústria está  
97 inserido em um terreno de expansão urbana este não pode adquirir nenhum benefício do BNDS.  
98 Caso a sua matrícula seja transformada em área urbana este poderá ter todos os direitos conferidos a  
99 empresas estaladas em área urbana. Neste sentido e que submetemos o presente projeto de lei aos  
100 nobres vereadores dessa Casa de Leis, na expectativa de sua aprovação legal. Atenciosamente,  
101 **CARLOS ROBERTO CASTEGLIONE DIAS, Prefeito Municipal**, Cachoeiro de Itapemirim, 22  
102 de outubro de 2013. Matéria aprovada. Para o **primeiro ponto da pauta** referente a eleição do  
103 secretário da mesa diretora do CPDM, decidiu-se por aclamação ser o Conselheiro Yuri o novo  
104 Secretário da Mesa Diretora. O **quinto ponto da pauta** referente a Informes, fica aberto a todos  
105 conselheiros. **O Presidente** informa sobre as duas audiências públicas que acontecerão nos dias  
106 cinco e onze do mês de dezembro. A primeira referente a apresentação da proposta dos limites do  
107 Bairro Coronel Borges será no dia cinco, às 19:30h, no Espaço Copa 70, situado à Rua Almicar

108 Figliuzzi, nº 18, Bairro Coronel Borges. A segunda audiência referente a alteração dos índices  
109 urbanísticos que trata o Anexo XI-XI será no dia onze, às 15:00h, no Plenário da Câmara  
110 Municipal. **O Conselheiro Amaral** comenta sobre a alteração do artigo 37 do PDM, já que se faz  
111 necessário ao CREA está indicando o suplente da entidade. Diz está preocupado já que vai ter que  
112 está ausente nas próximas reuniões. **O Presidente** informa que a resolução da alteração do artigo  
113 ainda não foi publicada, já que estava dependendo da aprovação da ata de nº 89, que foi aprovada  
114 hoje. Diz ainda que uma vez aprovada terá a resolução publicada e a lei aprovada. **O Presidente**  
115 informa que a entidade do CREA não terá prejuízo com a ausência do Conselheiro e diz que na  
116 próxima reunião o indicado para ocupar a suplência do CPDM, com certeza estará empossado. **O**  
117 **Conselheiro Amaral** solicita ao Conselho que as atas e pautas das próximas reuniões cheguem com  
118 mais antecedência para que haja mais contribuição das matérias a serem tratadas. Talvez que os  
119 assuntos cheguem digitalizados, para que o conselheiro chegue mais estudado, ofertar mais, porque  
120 fica muito em cima, por ser assunto de certa complexidade, há interesse público em jogo. Então,  
121 que os pontos da pauta cheguem com antecedência. **O Presidente** esclarece sobre o Regimento e  
122 diz que nada impede que isso aconteça. **A Conselheira Ilvne** diz que o Regimento prevê que a ata  
123 e pauta possa ser encaminhada com até 48 horas de antecedência, conforme regimento Interno. Diz  
124 também que a Secretaria tem encaminhado neste tempo, uma vez que de última hora pode chegar  
125 alguma proposta vindo do Poder Público ou da Sociedade Civil em regime de urgência. Diz que  
126 concorda em antecipar a pauta, desde que no caso de necessidade possa está colocando algum  
127 assunto de última hora. Todos concordaram. **A Conselheira Renata** diz que é só acrescentar a  
128 urgência, porque tudo é justificado. Diz que se o projeto de lei apresentado tivesse sido  
129 encaminhado antes, já teria sido tirado nossa dúvida com antecedência e teria ficado mais dinâmico.  
130 **O Presidente** diz que ainda tem uma reunião agendada para dezembro, porém com o interesse e  
131 esforço dos Conselheiros conseguiu-se atender toda a pauta e não temos nada previsto para a  
132 próxima reunião. Devido aos esforços para deliberar alguns assuntos e levando em consideração o  
133 recesso da Câmara, proponho aos senhores que possamos antecipar a próxima reunião para o dia  
134 dez, antes do recesso da Câmara, para estarmos com toda matéria aprovada em dia. Ou seja,  
135 aprovação da ata da reunião de hoje para posterior publicação das resoluções e encaminhamento dos  
136 projetos, além de propor a agenda anual para o ano seguinte. Assim, poderemos iniciar o ano sem  
137 pendências. **O Conselheiro Nilton** diz que a próxima reunião seria dia dezenove e que seria melhor  
138 antecipar a reunião. Todos concordam que a reunião seja no dia dez de dezembro, com local a  
139 definir. **A Conselheira Renata** propõe que para o ano que vem, toda matéria à ser apresentada ao  
140 conselho seja através de protocolo e por ordem de chegada. **O Presidente** concorda e diz: perfeito  
141 Renata, queremos melhorar e vamos melhorar. Tendo avançado o horário para a reunião, a  
142 Presidente, às dezessete horas e trinta minutos, encerra a reunião. Para tudo fazer constar, lavro esta

143 Ata, que vai assinada pelo Presidente, por mim e pelos demais presentes: Cachoeiro de Itapemirim  
144 (ES), 28 de Novembro de 2013. ~~~~~

145

146 01) Hélio Carlos Campos Santos \_\_\_\_\_

147 02) Robson Pereira Batista \_\_\_\_\_

148 03) João Luiz Silva \_\_\_\_\_

149 04) Ruberval da Silva Rocha \_\_\_\_\_

150 05) Jairo de Freitas Di Giorgio \_\_\_\_\_

151 06) Mário César do Nascimento Moreira \_\_\_\_\_

152 07) José Antonio do Amaral Filho \_\_\_\_\_

153 08) Luiz Rogério Ramos Casaes \_\_\_\_\_

154 09) Nilton Costa Filho \_\_\_\_\_

155 Renata Sabra Baião Fiório Nascimento \_\_\_\_\_

156 10) Alex Vaillant Farias \_\_\_\_\_

157 11) Yuri Gagarin Sabino \_\_\_\_\_

158 12) Guilherme Gomes de Souza \_\_\_\_\_

159 13) Cidinei Rodrigues Nunes \_\_\_\_\_

160 Ilvene Marise Rodrigues dos Santos \_\_\_\_\_

161 14) Michele Rodrigues Santana \_\_\_\_\_

162 15) José Borges \_\_\_\_\_

163 16) Joana D'Arck Caetano \_\_\_\_\_

164 17) Ricardo Coelho de Lima \_\_\_\_\_

165 Elizangela dos Anjos Silva \_\_\_\_\_

166 18) Gustavo Coelho Marins \_\_\_\_\_

167 Fabiana Ramos Dias Caçador \_\_\_\_\_

168 19) Antonio Fernandes Mastella \_\_\_\_\_

169 20) Marco Antonio Carvalho Oliveira \_\_\_\_\_

170 21) Braz Barros da Silva \_\_\_\_\_