



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

## **ATA 04-2021 - REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE COLATINA-ES (CMPD-COLATINA)**

Aos 08 (oito) dias do mês de Abril (04) de dois mil e vinte um (2021), às 08h15min (oito horas e quinze minutos), via aplicativo Google Meet reuniram-se os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina-ES CMPD-C, em sessão ordinária, por vídeo conferência, estando presentes os seguintes conselheiros: **Simone Kuster Mitre** (membro titular) Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Presidente do Conselho e **Robson Fernando Campos** (membro suplente) representantes da **SEDUMA**; **Francisco Hermes Lopes** (membro titular) representante da **AEAC** – Associação de Engenheiros e Arquitetos de Colatina; **Mateus Zandoni Ribeiro dos Santos** (membro suplente) representantes da **SEMFAZ** – Secretaria Municipal da Fazenda; **Gabriella Dalla Bernardina** (membro suplente) representante **ASSEDIC** – associação Empresarial de Colatina e Região; **Agostinho de Vasconcelos Leite da Cunha** (membro titular) representante do **IFES** – Instituto Federal do Espírito Santo; **Fernando Casari** (membro titular) representante da **ELFSM** – Empresa de Luz e Força Santa Maria; **Lenize Varnier Mazolini Guio** (membro titular), representante da **OAB** – Ordem dos Advogados do Brasil; **Rita Eliete Campostrini Tadin** (membro titular), representante da **ACODE** – Associação Colatinense de Defesa Ecológica; **Mateus Drago Viganô** (membro titular) representante da **SEMOB** - Secretaria Municipal de Obra. Além dos conselheiros, estavam presentes: **Victor Bridi Telles** (Superintendente de Gabinete da SEDUMA); **Hanna Zucoloto Supeleto** (Coordenadora de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental da SEDUMA); **Rodrigo Costa Bissoli** (Engenheiro analista da SEDUMA); **Marco Wilker F. De Souza** (Engenheiro analista da SEDUMA) e **Natália Stein Polez Pereira** (PMA III Escriturário SEDUMA) que anotou todas as informações pertinentes às manifestações e deliberações pelos conselheiros para elaboração da presente ATA. Depois de verificada a existência de "Quorum", a Presidente do Conselho deu por aberta a reunião ordinária, conforme dispõe o Artigo 15 parágrafo 1º do Regimento Interno do Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina. Após iniciou-se a análise dos processos, conforme a pauta do dia: **1) PROCESSO: 100.531/2020 – PÉ DE CRIANÇA CALÇADOS LTDA EPP - Solicitação de Aprovação de Projeto arquitetônico para construção de Galpão para Uso Diversos com 01 (um) Pavimento e área total de 584,08m<sup>2</sup> localizado à Avenida Fidélis Ferrari, Área 05 (Inscrição Imobiliária nº 01.05.032.1831.001) e Área 06 (Inscrição Imobiliária nº 01.05.032.1843.001), Bairro Maria das Graças. Autor do Projeto Arquitetônico/Responsável Técnico Engenheiro Civil Matheus Menegassi Dadalto (Dadalto Construtora, Projetos e Incorporações Eirelli). Analista SEDUMA eng. Marco Wilker F. De Souza. O projeto em questão se trata de um galpão com mais de 300,00m<sup>2</sup>, classificado como "Comércio e**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

Serviço Principal”, estando entre os usos permitidos para o zoneamento em questão. Porém, está localizado em uma das vias do Anexo 5 Lei 4.227/1996, item 5.6, para vias com 22 metros largura. Como não existe projeto de loteamento da via em questão e a via está com 11,50m de rua, 3,00m de calçada do lado do imóvel e 2,50m de calçada do outro lado, solicito definição de como será demarcado os 22 metros de via neste ponto da Avenida para poder exigir afastamento frontal do projeto de acordo com o determinado. **Manifestações:** O primeiro a se manifestar foi o Engenheiro Marcos, que argumentou que não existe na legislação a demarcação da via e nem o trecho da Avenida Fidelis Ferrari que deverá ter a largura de 22 metros, que no trecho em discussão a via tem 17 metros de largura, que em seu entendimento, deveria-se manter os 22 metros também no trecho em análise. A Conselheira e Presidente do Conselho Simone, em sua fala, enfatizou que existe um pedido formal para que a Secretaria Municipal de Obras, em parceria com a SEDUMA, inicie a demarcação topográfica do encaminhamento de 22 metros na Avenida Fidelis Ferrari; que a demarcação deverá ser feita para garantir a qualidade de vida da circunvizinhança; que no trecho dos lotes em questão a manutenção da largura de 22 metros de via se tornou inviável. O Conselheiro Robson entende que existe, ao longo da Avenida Fidelis Ferrari duas realidades de ocupação bem delimitadas, uma que vai da interseção da Avenida Fidelis Ferrari com a Avenida Mário José Ferrari (Bairro Lacê) e que se prolonga até a rotatória com a Avenida Jonas Simonassi, e outra que tem início na rotatória e se prolonga até a interseção com a Rua Luiz Simonassi. Quanto a primeira, a característica são de glebas não parceladas e pouco adensadas em pelo menos um dos lados, o que possibilita a demarcação e o posterior alargamento da via sem maiores complicações urbanísticas e/ou jurídicas, devendo, de qualquer forma, se proceder, a priori, a demarcação topográfica da via, para justificar aprovações de futuros empreendimentos; quanto ao segundo trecho, o conselheiro entende que ele faz limite com uma área já consolidada de um lado e com um parcelamento aprovado pelo Município do outro, inclusive com edificações aprovadas e construídas observando o afastamento de frente de 3 metros, como definido pela legislação Municipal; ponderou ainda que entende não ser permitido exigir, em parcelamento regularmente aprovado pelo Município, afastamentos além do regulado em Lei, sem as desapropriações e indenizações cabíveis. A Conselheira Lenize ponderou que o parcelamento foi aprovado com a largura da Via definida, naquele trecho, com 17 metros de largura, e que rever essa largura da Via, necessariamente, recai-se em outras questões jurídicas. O Conselheiro Mateus Zanoni entende que deverá ser definido, topograficamente e em mapeamento, qual o trecho da Avenida Fidelis Ferrari que deverá ter a largura de 22 metros. A conselheira Gabriela entende por manter os 17 metros da via no trecho em análise. O Conselheiro Francisco, em sua manifestação, disse conhecer o histórico daquela região; que o parcelamento do solo foi aprovado; que a manutenção dos 17 metros



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

de largura da Via no trecho em análise (aproximadamente 150 metros de extensão) não se torna um problema viário atualmente; que já existe uma edificação implantada (IADE) que foi aprovada de forma regular e que a exigência do afastamento para abertura da via, necessariamente, terá que haver demolição da mesma. O Conselheiro Agostinho ponderou ser importante fazer cumprir o afastamento de frente de 3 metros. A conselheira Rita sugeriu uma regularização fundiária elaborada pelo Município, contudo, foi argumentado que, no caso em análise, não cabe tal instituto jurídico. **Deliberação:** ficou deliberado, por unanimidade dos votantes e com a abstenção do Conselheiro Fernando, que a largura de 22 metros da Avenida Fidelis Ferrari, definida pela legislação Municipal, deverá ser interpretada como sendo aquela que vai da interseção da Avenida Fidelis Ferrari com a Avenida Mário José Ferrari (Bairro Lacê) até a rotatória com a Avenida Jonas Simonassi (aproximadamente 1.200 metros), devendo este trecho ser demarcado topograficamente e graficamente pelo Município; e que se mantenha 17 metros de largura da via no trecho que vai da rotatória e se prolonga até a interseção com a Rua Luiz Simonassi (aproximadamente 150 metros), observando sempre os afastamentos definidos pela legislação do Zoneamento local, em especial o afastamento de, no mínimo, 3 metros de frente para implantação de edificações. Por impedimento regimental, não houve votação dos Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **2) PROCESSO: 3.512/2021 – B & T TRANSPORTES E FERRAMENTAS LTDA ME - Solicitação de viabilidade indeferida referente a exclusão de atividades econômicas solicitada através do portal Simplifica-ES sob protocolo nº ESP2156807961,** onde requer somente a exclusão de atividade e permanecendo uma das atividades, no qual já é exercida no local desde 2014. Contudo, trata-se de solicitação de análise de viabilidade para implantação de atividade **LOCAÇÃO DE AUTOMÓVEIS SEM CONDUTOR** localizado na Avenida Sílvio Avidos, nº 2.600, Bairro São Silvano, considerando área vinculada a atividade de 60,00m<sup>2</sup>. A atividade se encontra em uma ZUD-01 e enquadra-se como Serviço Principal, sendo TOLERADA. Analista SEDUMA Coordenadora de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental Hanna Zucoloto Supeleto. **Manifestações:** A analista da SEDUMA, Hanna, fez uma breve exposição da atividade e de sua localização, ponderando ser uma alteração em uma das atividades e que não vislumbra quaisquer impactos que possam inviabilizar o deferimento da atividade tolerada. **Deliberação:** dirimidas todas as dúvidas e estando aptos a votar, os Conselheiros, por maioria, foram favoráveis ao deferimento quanto ao uso do solo Tolerado, havendo um voto contrário da Conselheira Rita e uma Ausência de voto do Conselheiro Agostinho. Por impedimento regimental, não houve votação do Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **3) PROCESSO: 4.990/2021 – THAMIRES NEGRI PONTES - Solicitação de análise de viabilidade para implantação de atividade de**



**COMÉRCIO ATACADISTA DE MÁRMORES E GRANITOS** localizado na Avenida Adalberto de Castro Galvão, s/n, Galpão A, Bairro Barbados, considerando área vinculada a atividade de 520,00m<sup>2</sup>, conforme informado no pedido indeferido realizado pelo Simplifica-ES sob nº ESP2156970540. A atividade se encontra em uma ZI e enquadra-se como Comércio Principal, sendo TOLERADA. Analista SEDUMA Coordenadora de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental Hanna Zucoloto Supeleto. **Manifestações:** A Analista da SEDUMA, Hanna, expôs sucintamente todas as circunstâncias que envolvem o pedido e sua localização. A Presidente do Conselho Simone, acredita que a área cadastrada não faz parte do parcelamento conhecido como Loteamento da ASSEDIC. O Conselheiro Fernando observou que existe uma grande dificuldade de atendimento de energia na região, que não existe arruamento e meio fio demarcados, que não tem infraestrutura no local. O Conselheiro Francisco entende que a área está inserida no Loteamento conhecido como ASSEDIC o qual não foi implantado; que merece ter um diagnóstico melhor do local e ser investigado. O Conselheiro Mateus Zanoni expôs não estar convicto sobre a regularidade da região. A Conselheira Lenize argumentou não ter segurança para votação devido a incerteza sobre a infraestrutura no local. **Deliberação:** Por maioria dos votantes, os Conselheiros entenderam pelo indeferimento do pedido de viabilidade por faltar informações concretas quanto a existência de infraestrutura no local. Os Conselheiros Gabriela e Agostinho se abstiveram. A Conselheira Rita estava ausente. Por impedimento regimental, não houve votação do Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **4) PROCESSO: 4.643/2021 – CAFEEIRA CASSARO COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA - Solicitação de anuência municipal para implantação de atividade de REBENEFICIAMENTO DE CAFÉ EM GRÃOS CRUS** localizado na Rua Santo Antônio, nº 22, Bairro Barbados, considerando área vinculada a atividade de 3.652,00m<sup>2</sup>. A atividade se encontra em uma ZI e enquadra-se como Indústria Especial (I4), sendo TOLERADA. Analista SEDUMA Coordenadora de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental Hanna Zucoloto Supeleto. **Manifestações:** Em sua fala, a Analista da SEDUMA Hanna demonstrou a atividade requerida e sua localização, esclarecendo também que a edificação, onde será exercida a atividade, se encontra construída. A Presidente do Conselho Simone não observa impedimento e lembra que a atividade deverá ainda passar por análise ambiental antes de entrar em operação. **Deliberação:** Os Conselheiros, por unanimidade, votaram favoráveis ao deferimento da anuência da atividade de uso tolerado, observado, de qualquer forma, o que for requerido pelo setor ambiental. Por impedimento regimental, não houve votação do Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **5) PROCESSO: 3.455/2021 – DANIEL MENDES DE FREITAS FILHO - Solicitação de viabilidade para implantação de atividade de ORGANIZAÇÕES RELIGIOSAS OU FILOSÓFICAS** localizado na Rua Fortunata



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

Trento Galazzi, nº 241, Bairro São Miguel, considerando área vinculada a atividade de 60,00m<sup>2</sup>, conforme informado pelo requerente no protocolo Simplifica-ES sob nº ESP2156534087. O local se encontra em uma ZEIS e a atividade enquadra-se como Serviço de Bairro, não sendo permitida na localidade. No pedido de revisão de viabilidade requerido através deste processo, o contribuinte pontua que a Igreja Pentecostal Curado para Curar funciona no endereço desde o ano de 2014. Além disso, cita outros tipos de atividades que são exercidas na mesma rua, entre elas duas igrejas. Analista SEDUMA Coordenadora de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental Hanna Zucoloto Supeleto. **Manifestações:** A analista da SEDUMA Hanna, fez pontuar que existem estabelecimentos exercendo a mesma atividade na mesma Rua do requerente, não sabendo, no entanto, são estão regulares; que existe a possibilidade futura que a Revisão do Plano Diretor considere a Rua Fortunata Trento Galazzi como via identificada; que existem atividades comerciais na Rua; que a atividade requerida está em funcionamento na localidade a mais de 7 anos. As manifestações e discussões foram no sentido de que, em que pese a função social da atividade, não cabe ao Conselho, no caso em análise, deliberar naquilo que a Lei não lhe estabeleceu competência. A Lei não estabelece margem interpretativa e/ou discricionária na matéria em análise, sendo taxativa ao estabelecer o rol de atividades que podem ou não podem ser exercidas em determinadas localidades. Entende o Conselho ainda que a possibilidade de deferimento do pleito passa, necessariamente, por revisão legislativa cuidadosa e analítica, em todas as suas fases. A conselheira Gabriela teve um entendimento contrário, sendo favorável ao deferimento. A Conselheira Lenize expôs que o caso é complexo pois é uma questão delimitada por lei e ao mesmo tempo é uma atividade que traz acolhimento social ao Bairro. **Deliberação:** Ao final os Conselheiros, em sua maioria, em que pese os benefícios que se possa vislumbrar pelo exercício da atividade requerida, entenderam que o pleito não é objeto de votação pelo Conselho, visto não serem autorizados, pela legislação urbanística vigente, a decidir contra "legem", não observando ainda qualquer margem interpretativa que pudesse deferir o pedido. Por impedimento regimental, não houve votação do Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. **6) PROCESSO: 100.667/2020 – FLÁVIA CRISTINA AIRES DO NASCIMENTO - Solicitação de Aprovação de Projeto Arquitetônico para Construção de Imóvel Residencial Unifamiliar com 01 (um) Pavimento e Área Total de 324,45m<sup>2</sup>** no endereço Rua Cônego Maurício de Mattos Pereira, Lote 9 e 10, Quadra D, Loteamento Caminho da Floresta, Bairro Antônio Aauto Ribeiro. Autoria de Projeto e Responsável Técnica Arquiteta Jéssica Angélica Pereira. Analista SEDUMA Engenheiro Civil Rodrigo Costa Bissoli: A responsável Técnica questiona a necessidade de afastamento frontal de 03 (três) metros nos lotes em questão para Avenida Maria Vitali Vago, visto que o loteamento Caminho da Floresta fora executado sem acesso para via



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

em questão, separada fisicamente por muro (que não consta no projeto aprovado do Loteamento), enquanto a Rua Cônego Maurício de Mattos Pereira finaliza-se com antes de tal muro por meio de cul-de-sac. A interessada argumenta que “o lote não se configurou como de esquina, e além disto, ele não apresenta no suposto encontro da Rua com a Avenida um canto arredondado (fator que configura para lote de esquina).” Observa-se também que a necessidade de afastamento frontal para Avenida acarretaria na inviabilidade e da construção de vários lotes neste mesmo loteamento. **Manifestações:** Em sua exposição, o Engenheiro Rodrigo Bissoli, responsável pela relatoria e análise do caso, observou que existe um muro que cerca todo loteamento Caminho da Floresta ao longo da Avenida Maria Vitali Vago e que este muro não fez parte da aprovação do loteamento pelo Município. Considerou que além do caso em análise outros problemas referentes ao afastamento poderão ocorrer quando dos futuros pedidos de aprovação de projetos naquela localidade, e que seria eficiente que o conselho decidisse de forma a abranger todos os lotes na mesma situação, qual seja, a obrigatoriedade do afastamento frontal para a Avenida Maria Vitali Vago. Ponderou ainda que todos os lotes naquela localidade estão cadastrados e que no BCI dos imóveis consta a referida Avenida como confrontação. Por fim, posiciona-se no sentido de exigir o afastamento frontal de 3 metros da edificação do processo em análise, como estabelece a legislação urbanística, e que a deliberação valha também para as futuras edificações que se encontrarem na mesma situação naquela localidade. De forma geral, foi observado pelos Conselheiros que existem lotes não edificadas que poderão ser inviabilizados ou terão dificuldade de se adequar a legislação devido as suas dimensões. A presidente do Conselho Simome sugeriu notificar ao responsável pelo Loteamento sobre as implicações e prejuízos que poderão ocorrer quando da exigência do afastamento de frente. O Conselheiro Agostinho observou que os adquirentes de lotes teriam que sempre procurar informações, com os órgãos oficiais, da real situação dos mesmos, e as limitações construtivas definidas pela Lei para as determinadas localidades, evitando, desta forma, futuros prejuízos. O Conselheiro Francisco ponderou que, quando da implantação do Loteamento Caminho da Floresta, a Avenida era uma estrada sem infraestrutura que dava acesso a antiga "torre da Telest"; que a Avenida é uma importante via de ligação entre os demais parcelamentos existentes. O Conselheiro Robson ponderou que a Avenida é classificada como "Via Identificada", o que permite uma maior possibilidade de atividade comercial. **Deliberação:** Os Conselheiros, por unanimidade, deliberaram no sentido de exigência do afastamento frontal de 3 metros, como definido pela legislação, para todos os lotes que fazem confrontação para a Avenida Maria Vitali Vago. Sugeriram a notificação do responsável pelo Loteamento, alertando sobre as problemáticas que podem advir para as futuras construções diante das dimensões dos lotes que fazem confrontação com a referida Avenida. Por impedimento regimental, não houve votação do Conselheiro Suplente Robson Fernando Campos e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

da Presidente do Conselho Simone Kuster Mitre. Não existindo qualquer outra manifestação, a Presidente do Conselho deu por encerrada a reunião às 11h00min, lavrando-se a presente Ata, a qual foi por mim, **Natália Stein Polez Pereira**, PMA III - Escriturário \_\_\_\_\_, redigida e, ao final, aprovada e assinada por todos os conselheiros presentes.

---

**SIMONE KUSTER MITRE** – Conselheira presidente  
SEDUMA – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

---

**ROBSON FERNANDO CAMPOS** – Conselheiro suplente  
SEDUMA – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

---

**FRANCISCO HERMES LOPES** – Conselheiro titular  
AEAC – Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Colatina

---

**LENIZE VARNIER MAZOLINI GUIO** – Conselheira Titular  
OAB – Ordem dos Advogados do Brasil

---

**AGOSTINHO DE VASCONCELOS LEITE DA CUNHA** – Conselheiro titular  
IFES – Instituto Federal de Espírito Santo

---

**GABRIELLA DALLA BERNARDINA** – Conselheira suplente  
ASSEDIC – Associação Empresarial de Colatina e Região



**PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
CMPDC – Conselho Municipal do Plano Diretor de Colatina  
Rua Dom Pedro II, nº 44, Bairro Esplanada – Colatina (ES)  
Telefone: 3177-7077

---

**MATEUS ZANONI RIBEIRO DOS SANTOS** – Conselheiro suplente  
SEMFAZ – Secretaria Municipal da Fazenda

---

**FERNANDO CASARI** – Conselheiro titular  
ELFSM – Empresa de Luz e Força Santa Maria

---

**RITA ELIETE CAMPOSTRINI TARDIN** – Conselheiro titular  
ACODE – Associação Colatinense de Defesa Ecológica

---

**MATEUS DRAGO VIGANÔ** – Conselheiro titular  
SEMOB – Secretaria Municipal de Obras

---

**MARCOS WILKER F. DE SOUZA**  
SEDUMA – Engenheiro Analista

---

**RODRIGO COSTA BISSOLI**  
SEDUMA – Engenheiro Analista

---

**VITOR BRIDI TELLES**  
SEDUMA – Superintendente de Gabinete

---

**HANNA ZUCOLOTO SUPELETO**  
SEDUMA – Coordenadora - analista