



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ATA DA OFICINA TEMÁTICA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL -
DIA 14/10/2025

Às 13h20 do dia 14 de outubro de 2025, teve início o primeiro de três dias consecutivos de oficinas temáticas na Câmara Municipal de Vereadores, localizada no distrito Sede. O objetivo dessas oficinas é captar propostas que contribuam para a revisão geral do Plano Diretor Municipal (PDM). A Oficina teve sua abertura iniciada pelo mestre de cerimônias (MC) Renato Pereira de Jesus, servidor público e membro da Comissão de Revisão do PDM. Ele destacou que o plano está desatualizado desde 2006, ressaltando a importância de revisões a cada 10 anos. Explicou ainda, que isso significa que o Município enfrenta quase 20 anos de defasagem legislativa sendo que o principal objetivo da revisão, é criar um instrumento de planejamento territorial que discipline o crescimento do município de forma ordenada, levando em conta aspectos econômicos, ambientais, de sustentabilidade e infraestrutura. O orador mencionou que o sucesso da revisão do PDM, que é alcançado quando a Lei possui os instrumentos aplicáveis ao ordenamento territorial, depende da participação efetiva da população, tornando o processo verdadeiramente participativo. O MC Renato informou que após as palestras, será aberto um momento para que os participantes construam sugestões e propostas que passarão pelo crivo da legalidade e das secretarias relevantes para garantir que não colidam com o que estipula o PDM e legislações que o regulam como o Estatuto das Cidades. Após a conclusão da apresentação/ contextualização sobre o que é o PDM, suas aplicações e a importância da Lei para o crescimento planejado do Município, o MC Renato inicia a apresentação da palestrante convidada, Pamela Tófoli, sendo engenheira civil, vice-presidente da AESES (Associação dos Engenheiros Cíveis do Estado do Espírito Santo), inspetora federal e coordenadora da inspetoria regional de Santa Maria de Jetibá. Ela também é diretora do programa "Mundo Mulher", coordenadora da AFEAG (Associação Feminina de Engenharia, Agronomia e Geociências do Espírito Santo), membro do ciclo de formação de líderes jovens da FINDES, e especialista em auditoria, avaliação e perícia de engenharia. Assim, a palestrante iniciou sua apresentação



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

expressando esperança de que o PDM esteja atualizado até 2026 e que após, seja revisado novamente em 5 anos, em vez de esperar os 10 anos regulamentares. A palestrante destacou vários riscos relacionados à expansão urbana descontrolada: pressão sobre infraestrutura urbana (água, esgoto, drenagem) causando enchentes, alagamentos, penetrações, destruição de florestas e fragmentação de ecossistemas, levando à extinção de espécies; aumento de áreas impermeáveis, agravando enchentes e erosões, contaminação de mananciais por esgotos e resíduos, resultando em mais doenças e perda de áreas rurais produtivas. Também foi considerado o risco da urbanização difusa, que é uma expansão fragmentada, sem continuidade do tecido urbano, elevando os custos de infraestrutura e dificultando os serviços públicos. Por fim, foi destacado o potencial conflito entre moradores antigos e novos, devido a expansão urbana sobre áreas rurais. A palestrante mencionou que existem sistemas e tecnologias disponíveis que ajudam a acompanhar o crescimento dos ecossistemas e biomas, acessíveis gratuitamente pela internet. O PDM foi descrito como a principal ferramenta para disciplinar o planejamento territorial do município. Foram mencionados instrumentos específicos como o IPTU progressivo e outros mecanismos de ordenamento territorial que precisam ser não apenas incluídos no PDM, mas também regulamentados para serem efetivos. As oficinas temáticas foram apresentadas como uma ferramenta importante para a participação popular no processo de revisão do PDM. Também foi citada a importância de diagnósticos técnicos para embasar as decisões do Plano Diretor.

Pamela destacou que o PDM bem-sucedido deve equilibrar os impactos em todos os eixos do município, para que não haja consequências irreversíveis. Enfatizou ainda, que o Plano deve seguir os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Outro critério de sucesso mencionado foi a capacidade do PDM de projetar a cidade do futuro, não apenas reagir ao crescimento já ocorrido. Pamela também citou a importância de alinhar o PDM com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, especialmente os ODS 11 e 15 sendo que o ODS 11 visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, enquanto o



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ODS 15 se concentra em proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres e da biodiversidade. A palestrante explicou que as oficinas são o momento mais importante para a população participar, pois sem a participação popular o processo não terá eficácia. Ela também destacou a importância de entender os temas técnicos como taxa de ocupação, gabarito e afastamento para que os participantes possam contribuir de forma efetiva. Pamela abordou ainda algumas questões comuns que surgem durante as discussões sobre o PDM. Ela esclareceu que o município não define o parcelamento mínimo para a zona rural, pois isso é determinado pelo INCRA, mas pode definir o uso e ocupação do solo rural. Ela também explicou que o PDM não define impostos, pois isso é determinado pela Constituição e pelos Códigos Tributários Nacional, Estadual e Municipal. Também esclareceu, que o PDM não decide onde a prefeitura vai asfaltar ou calçar, pois isso faz parte da política de gestão do Executivo. Abordou a diferença entre loteamentos clandestinos (que não passam por nenhum órgão público) e loteamentos irregulares (aprovados pelo município mas não executados conforme aprovado). Agradecendo o convite para palestrar sobre a expansão urbana e seus impactos na área rural, Pamela finalizou sua apresentação devolvendo a palavra ao Mestre de Cerimônia que após agradecer à palestrante, anunciou um intervalo de 20 minutos para o coffee-break. Com o retorno, o Mestre de Cerimônias Renato anunciou a segunda palestra do dia com o tema “Gestão do Uso e Ocupação do solo também com a palestrante Pamela Tófoli, que enfatizou o planejamento urbano como um processo essencial para o desenvolvimento sustentável, refletindo diretamente na qualidade de vida das futuras gerações. A palestrante destacou que a revisão do PDM representa um marco histórico para o município, sendo um momento estratégico para redefinir o ordenamento territorial e alinhar o crescimento urbano às necessidades da população. Em seguida, foram explicados conceitos fundamentais de planejamento urbano, como função social da propriedade, uso e ocupação do solo, zoneamento urbano e parcelamento. Reforçou-se que a propriedade deve atender ao interesse coletivo, e não apenas individual, sendo este, o princípio central da função social. A revisão do PDM foi



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

apresentada como uma oportunidade para corrigir possíveis distorções identificadas pelos técnicos e adequar a legislação às transformações recentes da Cidade. A palestrante reconheceu o desafio político e técnico que envolve a atualização do plano, ressaltando novamente a importância da participação popular e da colaboração entre diferentes setores do governo municipal. Durante a explanação, foi abordada a Lei de Parcelamento do Solo e as novas possibilidades trazidas por figuras jurídicas como o condomínio de lotes. Explicou-se que o PDM define o ordenamento territorial do município, dividindo-o em zonas rurais, urbanas e de expansão, cada uma com parâmetros específicos de uso, ocupação e parcelamento. As áreas de expansão foram apresentadas como prioridade na gestão pública, devido ao seu potencial de crescimento e necessidade de infraestrutura. Também foi destacada a importância do planejamento integrado entre secretarias e a necessidade de previsão de infraestrutura básica — como saneamento, mobilidade, acessibilidade, água e energia — antes da autorização de novos empreendimentos. A palestrante detalhou ainda a regularização fundiária como instrumento de inclusão urbana, essencial para corrigir ocupações irregulares e promover segurança jurídica aos moradores. Foi feita a distinção entre áreas de consolidadas (já ocupadas) e de expansão (ainda desocupadas), ressaltando que a responsabilidade pela infraestrutura em novas áreas é do empreendedor. A palestrante também abordou as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), apresentadas como instrumentos estratégicos para acesso a recursos federais e melhoria das condições urbanas em áreas carentes. Reforçou-se que as ZEIS devem ser vistas como oportunidades de requalificação urbana, com parâmetros adaptados à realidade local. Em seguida, foram discutidos os principais parâmetros urbanísticos que orientam o desenvolvimento das construções: área e testada mínima de lote, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito e afastamentos. Tais parâmetros garantem ventilação, iluminação, segurança e harmonia visual. A palestrante abordou também a compatibilidade de vizinhança, exemplificando situações de conflito entre usos, como salões de festa próximos a hospitais, ressaltando a importância do PDM em prevenir e corrigir tais incompatibilidades. Foram apresentados os principais



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

instrumentos legais que auxiliam na implementação do PDM: a outorga onerosa do direito de construir, que permite construir além dos limites mediante contrapartida financeira; o direito de preempção, que confere prioridade ao Município na compra de áreas estratégicas, o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, que visam combater a ociosidade de terrenos urbanos e garantir o cumprimento da função social da propriedade. Também foram discutidas as operações urbanas consorciadas, que estabelecem parcerias entre o poder público e o setor privado para requalificação de áreas, e a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que avalia efeitos de grandes empreendimentos sobre tráfego, ruído, ventilação, resíduos, mobilidade urbana, *skyline* da cidade, entre outros. Esses instrumentos foram apresentados como fundamentais para garantir o equilíbrio entre desenvolvimento econômico e qualidade urbana. Pamela ressaltou a importância da revisão do plano Diretor Municipal em contemplar o patrimônio cultural, o meio ambiente, o turismo rural e ecológico, e a mobilidade urbana. Sugeriu aos munícipes presentes, que incluíssem os diagnósticos locais, levantamentos de dificuldades e estudos de caso como base para a elaboração das propostas a serem apresentadas ao final dessa oficina tendo como objetivo assegurar um crescimento ordenado, sustentável e inclusivo, respeitando a identidade e as potencialidades do Município de Santa Maria de Jetibá. No encerramento, a palestrante agradeceu ao público e recebeu uma lembrança do Município. O mestre de cerimônia explicou a metodologia para a formação dos grupos de trabalho, que terão a responsabilidade de elaborar propostas temáticas para o novo PDM de acordo com os temas das palestras. Foi disposto trinta minutos para discussão dos grupos. Transcorrido o prazo, as propostas foram apresentadas à todos presentes na Oficina Temática. O MC Renato esclareceu que todas as sugestões serão posteriormente avaliadas pela Comissão responsável pela revisão do Plano e, caso fique constatado que não seja possível a inclusão na Lei, as propostas de real valor para o Município, serão encaminhadas para os setores pertinentes para avaliação sobre a possibilidade de atendimento. O primeiro dia das Oficinas temáticas foi encerrado com agradecimento



Prefeitura Municipal de Santa Maria de Jetibá
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

à todos os participantes e nada mais havendo a tratar, da qual se lavrou a presente ata que segue com a lista de presença constando de todos os participantes da Oficina ora apresentada.

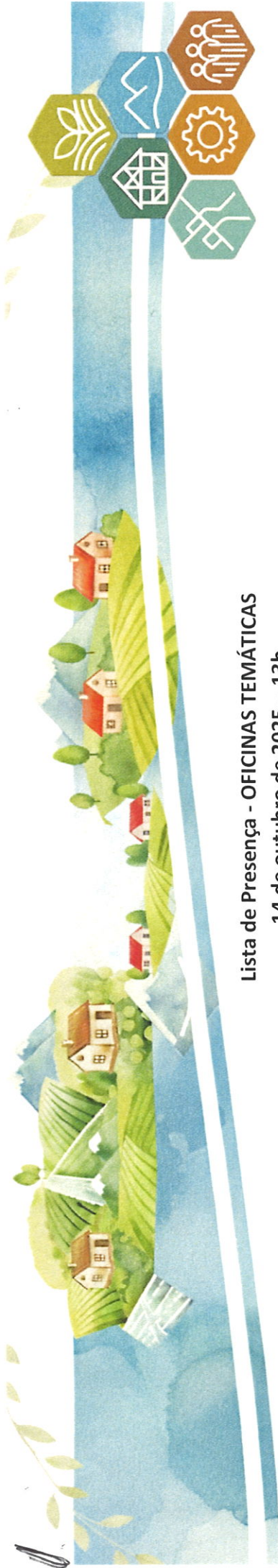


Lista de Presença - OFICINAS TEMÁTICAS

14 de outubro de 2025 – 13h

Câmara Municipal de Santa Maria de Jetibá

Nº	Nome	Entidade/Instituição/ Representação	Assinatura
01	Edilson da Silveira	CREA - ES	
02	Luiz Henrique de Almeida	CREA - ES / SECAMM / PAMM	
03	Walter Ricardo de S. Almeida	SECPLA	
04	Romário Nelli Farias	SECMM	
05	Alison Domingos C. Silva	SECTAL	
06	Adilson Borelli Boldt	SECPLA	
07	Juliana Lima Borelli	SECPLA	
08	Ronaldo Pereira de Jesus	SECJUR	
09	Fabiano Silva	CDAF	
10	Wagner Henrique Borelli Silva	IDAF - CMMA	
11	Gláucia Borelli Silva	SECOR	
12	Valma Faria Silva	SECOR -	
13	Diene Maria Borelli Silva	SECMM	
14	Wagner Borelli Silva	SECOBA	
15	Angela Borelli	SECTUR	
16	RAPHAEL POTRATZ	CAULES	
17	MARTIN SAKOZ GILHO	INVESTIGADOR	

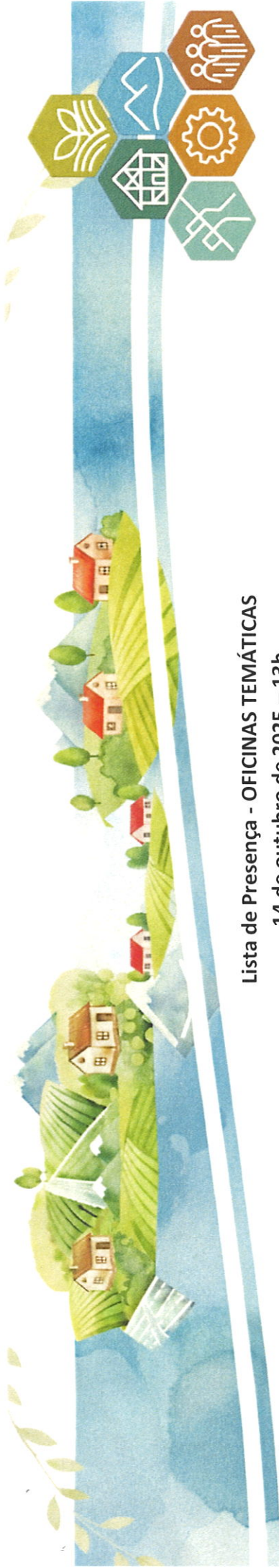


Lista de Presença - OFICINAS TEMÁTICAS

14 de outubro de 2025 - 13h

Câmara Municipal de Santa Maria de Jetibá

18	Jaqueline Junior	SECPH	Jaqueline Junior
19	Silviana Schult Gomes	SECPA	S
20	Elizama dos Santos Galon	Sec Jam	Elizama
21	Vivian Rudie	Sec Adm	Vivian
22	Valdiney Junior Pereira	SECAD	Valdiney
23	Wanderley Billo Berger Junior	CREA-ES	Wanderley
24	Elize Romalou Soares	Legislativo	Elize
25	Alia Go HELL		Alia Go
26	Helena C. Gomes	AUTONOMIA	Helena
27	GERARDO S. THOMAS	SEGAB (SEGAB)	GERARDO
28	Suelen V.O. Gallo	SECOB	Suelen
29	FELIX BERGER NETO	SECPA	FELIX
30	PATRICK MAUSK	CREA-ES	PATRICK
31	CARLOS ALBERTO JANSKE	Sec. M. Saúde	CARLOS
32	Ana Paula Alves de Aguiar	Assessoria	Ana Paula
33	RAFAEL B. DIMÉNTIEL	VICE PREFEITO	RAFAEL
34	SANTOS JAVORS DE MAGALHÃES	CRPDM / SECPA	SANTOS
35	Cherise Chaves de Freitas	JECPLA	Cherise



Lista de Presença - OFICINAS TEMÁTICAS
14 de outubro de 2025 – 13h
Câmara Municipal de Santa Maria de Jetibá

36	WILSON S. ALVÉ	SECDLA	
37	William Luis Civaldi	SECOBZ	
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			