

Aracruz, 03 de Novembro de 2014.

MENSAGEM Nº 066/2014.
SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES,

Submetemos a apreciação de V. Ex^a. O Projeto de Lei Nº 066/2014, que dispõe sobre a alteração do zoneamento urbanístico da localidade denominada Barra do Riacho.

Como é sabido, nosso Município passou e tem passado por diversas transformações decorrentes do atual cenário de desenvolvimento. Esse cenário reflete diretamente no uso e ocupação do solo municipal.

Desde o início do ano de 2013 recebemos inúmeros pedidos anuência para desenvolver atividades comerciais naquela região. Porém, a maioria delas é negada pelo fato de tratar-se de Zona Residencial. Desta forma, os moradores de Barra do Riacho se vêem constantemente impedidos de ter próximo a sua residência comércios de porte médio, como um supermercado acima de 500m². Com isso, são obrigados se deslocarem constantemente a sede do Município para realizar as atividades mais básicas, como irem ao supermercado de médio porte ou a loja de material de construção.

Note-se que a proposta não visa outorgar indiscriminadamente as atividades comerciais no bairro, o que poderia trazer prejuízos a paz e a convivência na vizinhança. Com essa preocupação, o presente projeto de lei determina que somente os lotes voltados para via serão rezoneados como comercial, ligando-se a zona comercial já existente no bairro.

Assim, estamos criando um eixo comercial no qual os empreendedores de pequeno e médio porte poderão regularizar suas atividades, ampliar seus estabelecimentos e atender melhor aquela comunidade, evitando os grandes deslocamentos pelas rodovias estaduais que cortam nosso Município e colocam em risco a vida dos cidadãos, bem como garantem melhorias significativas na mobilidade urbana, já que evitará que os moradores da região tirem seus carros da garagem para constantemente vir a sede municipal.

Esse pleito não é um caso isolado, mas sim o desejo de toda a comunidade, como fica claro com a análise dos processos administrativos nº 5.572/2014, 5.205/2014 e 1592/2014. Podemos verificar a existência de um abaixo assinado com centenas de assinaturas de moradores que clamam pela alteração do zoneamento para que possam ter mais opções comerciais.

Ressaltamos ainda que a modificação do zoneamento enseja em valorização imobiliária, elevando o valor da terra. Contudo, neste caso o ganho é compartilhado, pois ao mesmo tempo em que o proprietário da terra terá seu lote valorizado a comunidade terá melhorias em qualidade de vida, bem estar e segurança.

Apresentamos ainda proposta de alteração também para área nordeste da localidade, atualmente caracterizada como Zona Residencial. A mudança desse

zoneamento faz parte de solicitação realizada pela empresa Nutripetro, a qual pretende instalar naquela região, em terreno de sua propriedade, um empreendimento portuário. Para fundamentar tal pedido, foi elaborado um Estudo Urbanístico para Mudança de Zoneamento de toda a região que concluiu pela viabilidade de tal solicitação.

Ao ser apreciado o pedido o CPDM entendeu ser necessário ser ouvida a comunidade, motivo pelo qual foi realizada audiência pública na localidade de Barra do Riacho. Após, respeitados os prazos legais, o CPDM deliberou pelo deferimento do pedido de mudança de zoneamento conforme solicitado, mediante a fixação de condicionantes que levou em consideração a valorização do imóvel pelo ato de mudança de zoneamento.

Foi realizado um estudo específico relativo a valorização do imóvel que demonstrou que em decorrência da mudança pleiteada o imóvel terá uma valorização aproximada de R\$ 2.093.340,00 (dois milhões, noventa e três mil, trezentos e quarenta reais), valor resultante da diferença entre o valor da terra após a alteração do zoneamento e a atual.

Assim o CPDM entendeu que esse valor deverá ser revertido em sua totalidade para ações que beneficiem a comunidade conforme o Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Aracruz e a Empresa Requerente. Foram condicionadas as seguintes obras e ações a serem executadas pela Empresa Requerente:

1. **Praça de Esportes** na Barra do Riacho cujo projeto foi elaborado pela Prefeitura e orçado em R\$ 1.272.293,88 (um milhão, duzentos e setenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos).

2. **Reforma da Creche Vovó Jandira** na localidade de Barra do Riacho – Aracruz, cujo projeto será elaborado pela Prefeitura e deverá ficar em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

3. **Reforma da Praça da Igreja** na localidade de Barra do Riacho cujo projeto foi elaborado pela Prefeitura Municipal que foi orçado em R\$ 160.788,84 (cento e sessenta mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

4. **Reforma da sede da Associação Comunitária de Barra do Riacho – ACBR** no valor de R\$ 325.257,28 (trezentos e vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte e oito centavos).

5. A empresa Requerente se compromete a não fechar ou impedir o acesso da estrada Avenida José Zamperline Machado x Rodovia ES010 – Sentido Oeste a Sede Municipal, que atravessa a sua propriedade, sem antes ouvir sugestões da comunidade, permitindo que os moradores continuem a utilizá-la até que se tenha uma alternativa de acesso, devidamente consensada entre todos, administração, empreendedor e comunidade.

6. A empresa Requerente se compromete ainda a garantir o acesso a Rodovia ES010 mesmo quando da implantação do empreendimento previsto para sua propriedade, devendo ouvir a comunidade da Barra do Riacho para sugestões e alternativas.

7. Contratação de consultoria para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança–EIV do empreendimento Delegacia de Polícia Judiciária no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), *requisito imprescindível para construção do DPJ*.

Apresentamos cópia da ata da 5ª Reunião Extraordinária do Conselho do Plano Diretor, que em 21 de agosto de 2014 aprovou a proposta de mudança de zoneamento e da ata da audiência pública relativa ao Estudo de Mudança de Zoneamento apresentado pela empresa Nutripetro que estudou todo o território da localidade denominada Barra do Riacho.

Assim, Senhor Presidente, diante das razões ora veiculadas, submeto à apreciação de Vossa Excelência o anexo Projeto de Lei, em caráter de urgência, renovando a Vossa Excelência e seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

MARCELO DE SOUZA COELHO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 066, DE 03/11/2014.

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DE
ZONEAMENTO URBANÍSTICO DA LOCALIDADE
DENOMINADA BARRA DO RIACHO EM
ARACRUZ/ES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO
SANTO; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E
EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica alterado o Zoneamento Urbanístico Municipal previsto na Lei
nº 3.143 de 30 de setembro de 2008 passando a vigorar para localidade denominada Barra
do Riacho os anexos 01 e 02 constantes desta Lei.

Art. 2º Fica anexado à presente Lei os anexos de que tratam o art. 1º.

Art. 3º Caso não sejam cumpridas todas as condicionantes compensatórias
previstas no Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Aracruz e a
Empresa Nutripetro, dentro dos prazos estabelecidos pelo instrumento, conforme anexo 03,
a alteração do zoneamento previsto nesta Lei especificamente para aquele local retorna
automaticamente ao zoneamento anterior.

Parágrafo único. A área a qual se refere o caput possui as seguintes
coordenadas geográficas: p1: 388.685,750E 7.808.592,278N; seguindo pelo sentido da orla
para Barra do Riacho através dos pontos p2: 388.778,628E 7.808.553,656N; p3:
388.889,897E 7.808.465,376N; p4: 388.960,705E 7.808.395,488N; p5: 389.011,282E
7.808.335,715N; p6: 389.062,779E 7.808.263,068N p7: 389.062,779E 7.808.057,081N;
p8: 388.957,947E 7.807.887,878N; contornando próximo a Av. Professor Aparício
Alvarenga até o ponto p9: 388.874,265E 7.807.905,350N; seguindo para o ponto p10:
388.774,950E 7.808.126,050N; até o ponto p11: 388.779,547E 7.808.160,994N; aos
pontos p12: 388.215,707E 7.807.664,181N; p13: 388.260,023E 7.808.452,031N; p14:
388.363,429E 7.808.445,876N; p15: 388.434,827E 7.808.442,183N; p16: 388.474,220E
7.808.447,107N; p17: 388.520,225E 7.808.462,617N; até o limite da área determinado
pelo ponto p18: 388.614,942E 7.808.509,516E.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

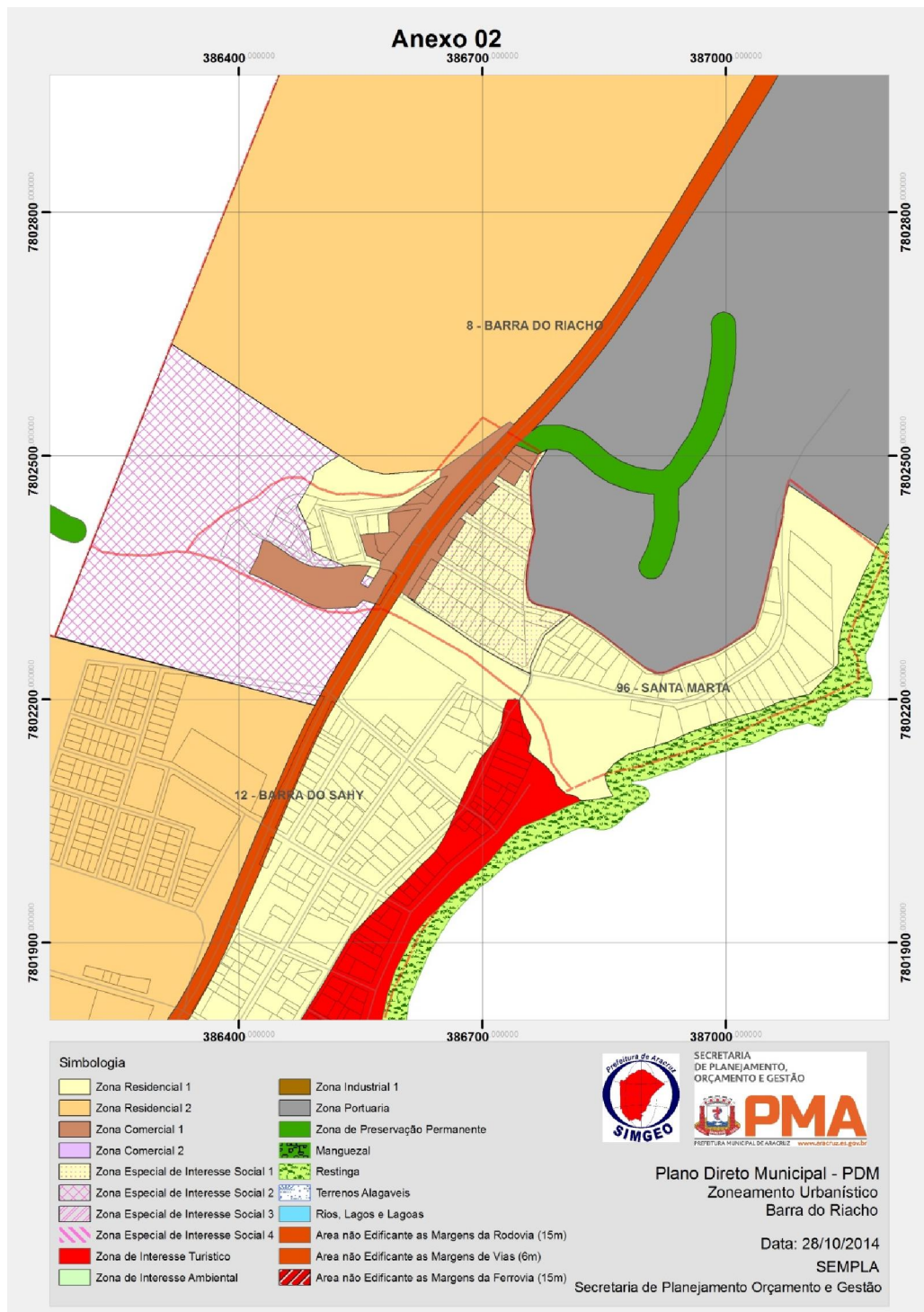
Prefeitura Municipal de Aracruz, 03 de Novembro de 2014.

MARCELO DE SOUZA COELHO
Prefeito Municipal

ANEXO 01



ANEXO 02



ANEXO 03

TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO ENTRE A EMPRESA NUTRIPETRO E A PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ



SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE ARACRUZ**, pessoa jurídica de direito interno, com sede na Avenida Morobá, nº 20, Bairro Morobá, Aracruz/ES, CEP: 29.192-733, por seu representante legal, Sr. Marcelo de Souza Coelho, Prefeito Municipal, inscrito no CPF sob nº 982.123.897-15, no uso de suas atribuições legais, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, a empresa **NUTRIPETRO S/A**, de endereço: Avenida Professor Aparício Alvarenga s/n, CEP 29197.556, Barra do Riacho, Aracruz ES, inscrita no CNPJ sob n. 10.608.868/0001-13, neste ato representada por seus Diretores Tércio Borlenghi Junior, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n. e do CPF/MF n. e Alessandra Bessa Alves de Melo, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG n. 20.918.800 e do CPF /MF n. 094.259.048-12 ambos com endereço na Rua Das Palmeiras n. 687, sala 412, Vitória, Estado do Espírito Santo, e outro lado doravante denominada simplesmente **EMPREENDEDOR**;

CONSIDERANDO que o planejamento do Município de Aracruz tem como finalidade promover a ordenação do uso e ocupação do solo com base nas condições físico-ambientais e socioeconômicas locais e regionais, visando o desenvolvimento sustentável da cidade, a distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município, de modo a evitar e corrigir as distorções de crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a cidade.

CONSIDERANDO que avaliar impactos é exigência contemporânea, de uma sociedade que está assistindo ao esgotamento dos recursos naturais, ao esgotamento dos grandes aglomerados urbanos e a degradação das relações de vizinhança e que não tem mais como viver em sociedade, buscando padrões de qualidade de vida, sem analisar e incidir sobre os empreendimentos, as atividades e o seu próprio universo, a partir da relação estabelecida do projeto com a possibilidade de absorção pelo meio no qual irá se inserir.

CONSIDERANDO a necessidade de medidas que superem a visão fragmentada das análises, implicando uma decisão mais abrangente e que gere melhor qualidade de vida em todo território municipal impactado.

CONSIDERANDO que o CPDM somente autoriza o envio do Projeto de Lei que prevê a mudança de zoneamento da Barra do Riacho após a assinatura deste Termo de Compromisso assumindo a responsabilidade de cumprir as condicionantes elencadas e ciente das consequências pelo seu descumprimento.

Av. Morobá, nº 20 | Bairro Morobá - Aracruz - ES | CEP: 29192-733
Tel: 27 3256-7306 | Tel: 27 3256-7325 | www.aracruz.es.gov.br



SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

CONSIDERANDO que a aprovação da mudança de zoneamento em Barra do Riacho se deu na 07ª reunião ordinária de 2014 do Conselho do Plano Diretor Municipal, desde cumpridas as medidas indicadas ao final.

RESOLVEM

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETIVO:

O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências decorrentes da reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal de Aracruz, a respeito da responsabilidade que cabe ao EMPREENDEDOR de assegurar o cumprimento das obrigações constantes da Cláusula Segunda do presente Termo de Compromisso, como condicionantes para alteração do Zoneamento de Barra do Riacho, protocolado ao Processo Administrativo na Prefeitura Municipal de Aracruz sob n.º 11.764/2013, referente à solicitação de mudança de zoneamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR:

Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o **EMPREENDEDOR**, sem prejuízo das demais disposições legais pertinentes, a aplicar em prol da qualidade de vida e desenvolvimento do município de Aracruz o valor líquido, certo e irrevogável de R\$ 2.093.340,00 (dois milhões, noventa e três mil, trezentos e quarenta reais), referente ao



PMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIACHO - www.barraonline.gov.br

SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

3. Contratação de empresa para construção ou reformas que o MUNICÍPIO entender necessárias e cujo projeto já tenha sido elaborado e aprovado pela competente Secretaria Municipal. Segue abaixo a ordem de prioridades:

- a) **Praça de Esportes** na Barra do Riacho cujo projeto foi elaborado pela Prefeitura e orçado em R\$ 1.272.293,88 (um milhão, duzentos e setenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos);

Prazo para início das obras: 90 (noventa) dias após a publicação da Lei Municipal que altera o Zoneamento Urbanístico da Barra do Riacho e expedição do competente alvará de construção;

Prazo para conclusão das obras: 300 (trezentos) dias após o início das obras;

- b) **Reforma da Creche Vovó Jandira** na localidade de Barra do Riacho – Aracruz, cujo projeto será elaborado pela Prefeitura ficará em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

Prazo para início das obras: 90 (noventa) dias após a publicação da Lei Municipal que altera o Zoneamento Urbanístico da Barra do Riacho e expedição do competente alvará de reforma/construção;

Prazo para conclusão das obras: 180 (cento e oitenta) dias após o início das obras;

EMPREENDEDOR as medições para autorização e liberação dos pagamentos a empresa que será contratada.

3.3. O EMPREENDEDOR como mero agente financeiro não se responsabilizará pelo andamento das obras, cumprimento de prazos e nem pela qualidade de execução e/ou de materiais utilizados que deverão ser fiscalizados pelo MUNICÍPIO.

4. O EMPREENDEDOR se compromete a não fechar ou impedir o acesso da estrada Avenida José Zampierline Machado x Rodovia ES010 – Sentido Oeste a Sede Municipal, que atravessa a sua propriedade, sem antes ouvir sugestões da comunidade, permitindo que os moradores continuem a utilizá-la até que se tenha uma alternativa de acesso, devidamente consensada entre todos, administração, empreendedor e comunidade.

5. O EMPREENDEDOR se compromete ainda a garantir o acesso a Rodovia ES010 mesmo quando a implantação do empreendimento previsto para sua propriedade, devendo ouvir a comunidade da Barra do Riacho para sugestões e alternativas.

6. As obrigações previstas no presente Termo serão consideradas cumpridas com a comprovação do efetivo pagamento do valor total previsto no caput da Cláusula Segunda.

7. Quanto a expectativa de futura valorização do imóvel no valor de R\$ 4.884.460,00 prevista no processo administrativo n. 11.764/2013, que poderá ocorrer mediante a liberação do conjunto de licenças e/ou autorizações perante órgãos como IBAMA, FUNAI, ANTAQ, CAPITANIA, SPU, DNPM, etc., fica desde já estabelecido que todos os investimentos realizados pelo EMPREENDEDOR em estudos, projetos, consultorias, análises, em terra ou mar, e ainda as despesas decorrentes do cumprimento de condicionantes, sejam eles passados ou futuros, deverão ser abatidos do valor supra mencionado e/ou do valor que será apresentado através de novo estudo em momento oportuno.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

1. Pelo presente Termo de Compromisso o MUNICÍPIO DE ARACRUZ através de suas secretarias se compromete a:

- a) Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA: executar, acompanhar, fiscalizar, gerenciar e atestar o cumprimento das obrigações constantes da Cláusula Segunda itens: 01; 02; 04; 05; 06 e 07;
- b) Secretaria de Obras e Infraestrutura – SEMOB: executar, acompanhar, fiscalizar, gerenciar e providenciar as medições para autorização e liberação de pagamento da empresa que será contratada para a execução das obras previstas na Cláusula Segunda, item 3.



SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

2. A não fechar ou impedir o acesso da via municipal denominada Avenida Professor Aparício Alvarenga, que liga Barra do Riacho a Rodovia ES010.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA ACBR:

Pelo presente Termo de Compromisso a ACBR se compromete a:

1. Fornecer número de conta para realização do repasse financeiro previsto na Cláusula Segunda, item 02;
2. Informar a Prefeitura Municipal de Aracruz da realização do cumprimento da obrigação previsto na Cláusula Segunda, item 02;
3. Aplicar os recursos advindos do repasse previsto na Cláusula Segunda, item 02 para reforma da sede da associação.

CLÁUSULA QUINTA – DO DESCUMPRIMENTO

1. Caso o EMPREENDEDOR deixe de cumprir com as suas obrigações previstas na Cláusula Segunda deste Termo de Compromisso, ou seja, o pagamento do valor resultante da valorização imobiliária da área, a alteração do zoneamento previsto especificamente para aquele local retorna automaticamente ao zoneamento anterior.

Essa previsão deverá ser inserida no Projeto de Lei que versa sobre mudança de zoneamento na localidade da Barra do Riacho.

2. Caso haja descumprimento da Cláusula Segunda deste Termo de Compromisso por parte do MUNICÍPIO, o EMPREENDEDOR compromete-se a notifica-lo para que dê seguimento no prazo de 30 (trinta) dias, sendo certo que em não sendo atendido o EMPREENDEDOR deverá quitar o saldo remanescente do item inadimplente e considera-lo totalmente cumprido.

CLÁUSULA SEXTA – DA ATUAÇÃO DO MUNICÍPIO

Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão municipal, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO E ENCERRAMENTO:

As partes elegem o foro da Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Aracruz, neste Estado, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Termo de Compromisso.

- 5 -



SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

Ficam cientes as partes que este Termo de Compromisso tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não o eximindo de eventuais responsabilidades administrativa e penal em razão de sua conduta e que valerá como título executivo extrajudicial.

E por estarem ajustadas, assinam o presente Termo de Compromisso, com 06 (seis) páginas e em 05 (cinco) vias, para que produza os efeitos legais na forma de suas cláusulas.

Aracruz, 29 de outubro de 2014.

MARCELO DE SOUZA COELHO

PREFEITO MUNICIPAL

TÉRCIO BORLENGHI JUNIOR
NUTRIPETRO S/A

ALESSANDRA BESSA ALVES DE MELO
NUTRIPETRO S/A

JOÃO DE JESUS PEREIRA
PRESIDENTE DA ACBR

Testemunhas:

Nome: Wálio Gagliardi D'Ávila
CPF nº: 170.029.298-60

Nome: Karlyna Trale Bononi
CPF nº: 10869623713

