

**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

**UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA**

<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

## SUMÁRIO

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS E DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: .....</b>	<b>7</b>
1.1. Identificação do Empreendimento .....	7
1.2. Equipe Técnica Responsável pelo EIV .....	7
1.3. Documentação .....	8
1.4. Anexos .....	9
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>10</b>
2.1. Justificativa da localização, do ponto de vista urbanístico e ambiental .....	10
2.2. Caracterização do Empreendimento .....	11
2.3. Parâmetros Urbanísticos a serem adotados, considerando as normas municipais em vigor .....	13
2.4. Planta de Localização .....	17
2.5. Planta de Situação .....	18
2.6. Descrição do projeto (Características urbanísticas, arquitetônica e construtiva do empreendimento) .....	18
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA .....</b>	<b>24</b>
3.1. Uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) .....	24
3.2. Estudo sobre a Paisagem .....	34
3.3. Caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultural, saúde, lazer e similares .....	37
3.4. Caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública .....	39
3.5. Sistemas de transporte e circulação na Área de Influência Direta (AID) .....	41
3.6. Laudo de avaliação do valor dos imóveis da região .....	52
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS .....</b>	<b>56</b>
4.1. Meio Ambiente .....	56
4.2. Urbano .....	56
<b>5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS .....</b>	<b>74</b>
5.1. Qualidade ambiental .....	74
5.2. Comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem ....	77
5.3. Uso e ocupação do solo .....	78

<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

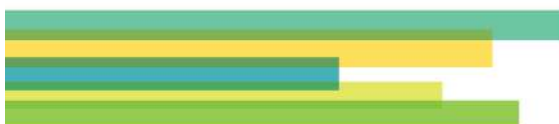
5.4. Transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, com também medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, com custos baixos .....	78
5.5. Equipamentos urbanos .....	79
5.6. Equipamentos públicos comunitários .....	79
5.7. Espaços livres de uso público .....	80
5.8. Equipamentos de segurança .....	80
5.9. Comprometimento do patrimônio cultural .....	81
<b>6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>82</b>



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

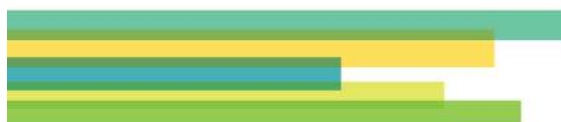
## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Imagetipo da Vivacidade Arquitetura e Urbanismo. ....	8
Figura 2 - Alguns clientes já atendidos pela Vivacidade, com elaboração de EIV. ....	8
Figura 3 – Vista do terreno onde será construído o empreendimento. ....	11
Figura 4 – Projeto do empreendimento. ....	12
Figura 5 - Mapa de Localização e Situação do empreendimento. ....	18
Figura 6 – Vista da implantação do projeto.....	19
Figura 7 – Vista da implantação do projeto.....	19
Figura 8 – Exemplo de estrutura pré-moldada a ser utilizada no galpão projetado.....	20
Figura 9 – Drenagem a ser executada. ....	21
Figura 10 – Mapa da Área de Influência Direta (AID). ....	24
Figura 11 – Mapa da Área de Influência Indireta (AII). ....	24
Figura 12 – Macrozonas na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VII. ....	26
Figura 13 – Zoneamento na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VII. ....	27
Figura 14 – Mapa de lotes vazios e ocupados na AID. ....	28
Figura 15 - Mapa de uso e ocupação do solo na AID. ....	29
Figura 16 – Mapa de gabaritos na AID. ....	31
Figura 17 – Exemplo da tipologia “Econômico Regional”, na BR-101.....	32
Figura 18 – Exemplo da tipologia “Residencial”, no bairro Areinha. ....	32
Figura 19 – Exemplo da tipologia “Misto”, no bairro Areinha. ....	33
Figura 20 – Exemplo da tipologia “Gleba Vazia” no bairro Parque Industrial.....	33
Figura 21 - Vista 01 do terreno a partir da Estrada de Furnas. ....	36
Figura 22 – Vista 02 do terreno a partir da Estrada de Furnas. ....	36
Figura 23 – Escola no bairro Areinha. ....	37
Figura 24 – Unidade de Saúde no bairro Areinha.....	38
Figura 25 – Mapa de equipamentos urbanos na AID. ....	39
Figura 26 – Estrada de Furnas, via de acesso ao empreendimento.....	40
Figura 27 – Vista a partir do encontro da entrada do terreno com a Estrada de Furnas, onde é possível avistar o asfalto da entrada do empreendimento. ....	40



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

Figura 28 – Mapa de hierarquia viária na AID. ....	41
Figura 29 – Mapa de transporte público na AID.....	42
Figura 30 – Mapa do itinerário do ônibus da linha 986 da Ceturb. ....	43
Figura 31 – Movimentos analisados na interseção 01.....	51
Figura 32 – Movimentos analisados na Interseção 0.; .....	52
Figura 33 - Média de temperatura em Viana (1984-2014). Fonte: INCAPER. ....	56
Figura 34 - Média mensal de chuvas em Viana (1984-2014). Fonte: INCAPER. ....	57



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Informações do empreendimento.....	7
Tabela 2 - Identificação da empresa de consultoria responsável pela elaboração do EIV.....	8
Tabela 3 – Índices urbanísticos da ZEIE-02.....	16
Tabela 4 - Cronograma de obras.....	23
Tabela 5 – Caracterização das vias da AID do empreendimento.....	42
Tabela 6 – Níveis de serviço das interseções na situação atual.....	52
Tabela 7 – Pesquisa de valores de imóveis.....	54
Tabela 8 - Emissão de particulados e gases poluentes.....	63
Tabela 9 - Emissão de ruídos.....	64
Tabela 10 - Emissão de gases poluentes.....	65
Tabela 11 – Geração de poluição do solo.....	66
Tabela 12 - Consumo de água no empreendimento.....	67
Tabela 13 - Geração de esgoto sanitário no empreendimento.....	68
Tabela 14 - Classificação dos resíduos.....	69
Tabela 15 - Gerenciamento dos resíduos gerados pelo empreendimento.....	71
Tabela 16 - Geração de resíduos sólidos.....	71



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS E DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 1.1. Identificação do Empreendimento:

O presente trabalho refere-se à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) refere-se à obras de implantação de um galpão de armazenagem, de uso não-residencial, de propriedade da empresa Uliana Holdings LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.633.858/0001-32. O empreendimento será implantado em um terreno com 25.031,14 m<sup>2</sup>, localizado no bairro Parque Industrial, município de Viana/ES.

O projeto encontra-se em fase de planejamento e licenciamento urbanístico e tem como finalidade a implantação de infraestrutura voltada a atividades logísticas e de armazenagem, alinhando-se ao perfil industrial da região e contribuindo para o desenvolvimento econômico local.

Nome e proprietário do empreendimento	Uliana Holdings LTDA CNPJ: 07.633.858/0001-32
Endereço	Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES
Dimensões do terreno utilizado	Área: 25.031,14m <sup>2</sup>   Perímetro: 641,71m
Objetivo do empreendimento	Armazém de logística

Tabela 1 - Informações do empreendimento.

### 1.2. Equipe Técnica Responsável pelo EIV:

A elaboração deste EIV está a cargo da Vivacidade Arquitetura e Urbanismo, empresa capixaba especializada na elaboração de planos e projetos de arquitetura e urbanismo para os setores público e privado, com portfólio de execução de Estudos de Impacto de Vizinhança para os mais variados seguimentos, tais como empreendimentos residenciais, supermercados e indústrias.



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>          Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p> 
---	---



Figura 1 - Imagetipo da Vivacidade Arquitetura e Urbanismo.



Figura 2 - Alguns clientes já atendidos pela Vivacidade, com elaboração de EIV.

Empresa responsável pelo EIV	Vivacidade Arquitetura e Urbanismo LTDA-ME
Responsável Técnico	Arq. Juliano Motta Silva (CAU A106946-2)
Contatos (telefone e e-mail)	(27) 99964-8644   <a href="mailto:juliano@vivacidade.arq.br">juliano@vivacidade.arq.br</a>
Registro de Responsabilidade Técnica	Apresentada no Anexo I

Tabela 2 - Identificação da empresa de consultoria responsável pela elaboração do EIV.

### 1.3. Documentação:

O Anexo I apresenta o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pelo EIV, o arquiteto e urbanista Juliano Motta Silva, CAU A106946-2. O Anexo II apresenta o Termo de Referência norteador da elaboração deste EIV (TR 002/2025), emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEMDUH). O Anexo III apresenta o documento de propriedade do terreno.

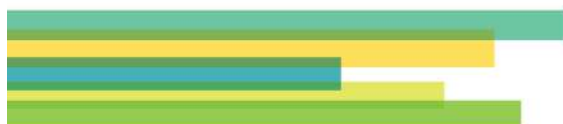


<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

#### 1.4. Anexos:

Este documento conta com os seguintes anexos:

- I. Registro de Responsabilidade Técnica;
- II. Termo de Referência (TR 001/2026);
- III. Documento de propriedade do terreno;
- IV. Mapa de Localização e Situação;
- V. Projeto de Arquitetura
- VI. Áreas de Influência Direta e Indireta;
- VII. Macrozoneamento e Zoneamento urbano;
- VIII. Mapas de análise da AID;
- IX. Pesquisa de Tráfego.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

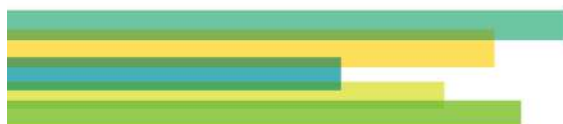
## 2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 2.1. Justificativa da localização, do ponto de vista urbanístico e ambiental:

Reconhecido como um dos principais vetores de crescimento logístico e empresarial do Espírito Santo, o município de Viana vem se consolidando como destino estratégico para a implantação de empreendimentos voltados ao setor produtivo. Esse cenário favorável foi determinante para a decisão da Uliana Holdings LTDA em desenvolver, no município, um galpão logístico destinado à locação para empresas atuantes nas áreas de armazenagem e distribuição de mercadorias.

Cortado pelas rodovias federais BR-101 e BR-262, Viana possui localização privilegiada, com fácil acesso à Região Metropolitana da Grande Vitória e proximidade de importantes polos produtores e consumidores. Essas características logísticas, somadas ao ambiente favorável ao desenvolvimento empresarial, tornam o município um ponto estratégico para operações de grande porte.

Dentro desse contexto, o bairro Parque Industrial destaca-se como área apta à instalação de empreendimentos logísticos e industriais, devido à sua infraestrutura urbana, vocação econômica e excelente conectividade viária. A escolha da área reafirma o potencial de Viana para abrigar iniciativas voltadas à cadeia de suprimentos e movimentação de cargas.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---



Figura 3 – Vista do terreno onde será construído o empreendimento.

## 2.2. Caracterização do Empreendimento:

O empreendimento em questão consiste na implantação de um galpão logístico para fins de locação a empresas atuantes nos setores de armazenagem, distribuição e outras atividades correlatas. A iniciativa é de responsabilidade da empresa Uliana Holdings LTDA, cuja atividade principal é o desenvolvimento e a gestão de ativos imobiliários logísticos e industriais.

A edificação principal será composta por um galpão com área total de 6.905,36 m<sup>2</sup>, além de mezanino com 1.376,04 m<sup>2</sup>, projetado para abrigar escritórios administrativos ou áreas de apoio operacional das empresas locatárias. O empreendimento será implantado em um terreno de 25.031,14 m<sup>2</sup>, situado no bairro Parque Industrial, município de Viana/ES.

O projeto contempla ainda a implantação das seguintes estruturas complementares:



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

- Portaria com controle de acesso de veículos e pedestres, garantindo segurança e organização operacional;
- Castelo d'água, destinado ao abastecimento e reserva técnica para combate a incêndio;
- Área técnica, que abrigará sistemas de apoio como geradores, transformadores e outros equipamentos;
- Área de resíduos sólidos, para manejo e armazenamento temporário de resíduos, conforme exigências ambientais e sanitárias.

As edificações foram planejadas para atender às exigências legais e técnicas vigentes, garantindo eficiência logística, segurança e sustentabilidade ambiental. A disposição física das estruturas pode ser visualizada na implantação do projeto arquitetônico, cuja planta na escala 1:100 encontra-se apresentada no Anexo IV deste estudo.

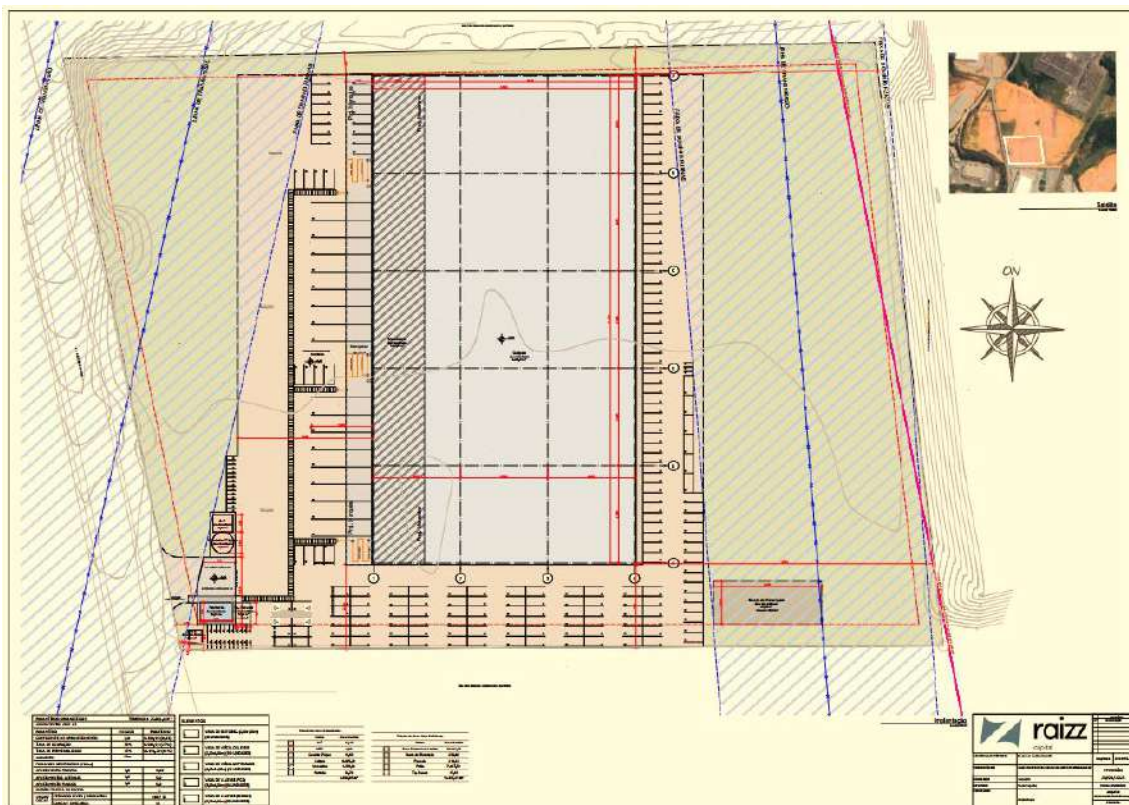
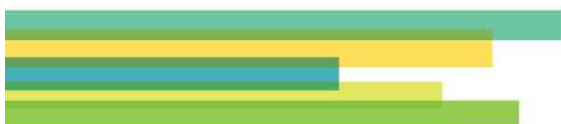


Figura 4 – Projeto do empreendimento.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

### **2.3. Parâmetros Urbanísticos a serem adotados, considerando as normas municipais em vigor:**

A Lei Federal nº 10257/2001, que institui o Estatuto da Cidade, em seu Art. 2º, estabelece diretrizes gerais da política urbana, implementando o conceito do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, estabelecendo:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

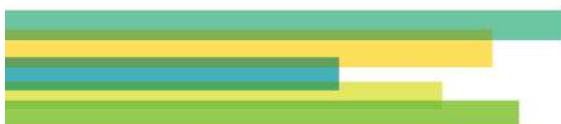
III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social

[...]

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

[...]

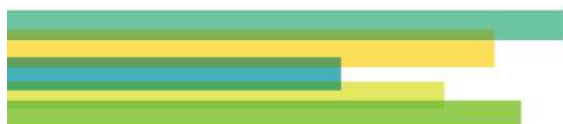
XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

Já os artigos 36 e 37 do Estatuto da Cidade, disciplinam a necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para os empreendimentos geradores de impacto urbano e ambiental, estabelecendo:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

O Município de Viana, por sua vez, possui como legislação urbanística a Lei Municipal nº 2829/2016, que “Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial e institui o Plano Diretor Municipal (PDM) e disciplina entre outras questões o uso e a ocupação do solo”, além do Código de Obras, pela Lei Municipal nº 1299/1995.

O PDM é o instrumento básico da política urbana de Viana, e tem como objetivos promover o pleno desenvolvimento social do Município, e o ordenamento territorial adequando o uso e ocupação do solo para cumprir com a função social da cidade e da propriedade. O art. 3º do PDM apresenta os princípios da Política de Desenvolvimento Urbano, conforme destaques apresentados a seguir:

- I – pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, seja ela urbana ou rural, expressos pelo atendimento das diretrizes contidas no art. 2º, da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, fazendo prevalecer o interesse do bem comum de toda a coletividade sobre o interesse particular e o exercício do direito da propriedade individual ou de grupo restrito, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer e às exigências fundamentais do Plano Diretor e legislações decorrentes;
- II – função social da propriedade urbana é elemento construtivo de propriedade e é atendida quando a mesma cumpre os critérios e graus de exigência de



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos anexos desta Lei;

De acordo com o anexo 1 do PDM, a área onde será implantado o Empreendimento, está inserida na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02) e, a seguir, são apresentados os índices urbanísticos da zona, constantes no anexo 1 do PDM:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO											
ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 16)											
ZONA ESPECIAL DE INTERSE ECONÔMICO 02 (ZEIE 02)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Comércio e Serviços Especial		3,00	70,00	15,00	5,00	15,00	5,00	5,00	5,00	50,00	5000,00
Indústria dos Tipos 01, 02 e 03	Indústria Especial	2,00									

Tabela 3 – Índices urbanísticos da ZEIE-02.

Esta zona é composta por áreas com baixa densidade de ocupação, geralmente com grandes glebas para implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais de grande e médio porte, visando o fortalecimento econômico do Município, localizadas dentro da malha urbana e próxima às rodovias federais. A seguir, apresenta-se os objetivos da ZEIE:

Art. 174. Os objetivos da Zona de Especial Interesse Econômico (ZEIE) são:

- I – promover oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda;
- II – implantar ou melhorar as infraestruturas de acesso e circulação para garantir a operação das atividades econômicas;
- III – reduzir as atividades de caráter local nos principais corredores, notadamente nas margens das rodovias federais;
- IV – promover a integração dos equipamentos existentes ou a serem instalados na cidade;
- V – potencializar o desenvolvimento econômico do Município.

Os artigos, 180, 181 e 182 do PDM apresentam informações importantes quanto a Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02), a saber:



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

Art. 180. A Zona de Especial Interesse Econômico 02 (ZEIE 02) é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão afastadas dos bairros, com atividades incompatíveis com as dinâmicas urbanas de bairro, concentrando principalmente atividades de Comércio e Serviço Especial, Indústria dos Tipos 01, 02 e 03 e Indústria Especial.

Art. 181. Os empreendimentos a serem implantados na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE 02), serão aqueles de natureza eminentemente industrial, de serviços e logística de abrangência regional, oferecendo condições especiais de oferta de terrenos e de infraestrutura adequada para abrigar investimentos para a construção e instalação produtiva de empreendimentos de médio e grande porte.

Art. 182. A Zona de Especial Interesse Econômico 02 (ZEIE 02) tem como objetivo principal:

- I – segregar atividades impactantes da dinâmica urbana dos bairros;
- II – estimular o potencial logístico do Município;
- III – promover acessibilidade à circulação de bens e serviços produzidos;
- IV – estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos sociais, ambientais e culturais da região em que se insere;
- V – restringir a instalação de usos de natureza residencial, comercial ou de serviços que possam vir a ocasionar conflitos imediatos ou futuros com os usos regulamentados para o local

De acordo os índices urbanísticos, o uso/atividade que irá ser desenvolvida no empreendimento se caracteriza como tolerado para o zoneamento. Sendo assim, de acordo com o PDM, a instalação do empreendimento pode gerar algum impacto na vizinhança, ambiental e/ou tráfego de veículos e, portanto, necessita-se a elaboração do EIV, que deverá ser apreciado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano do Município (CMDU).

## 2.4. Planta de Localização:



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

O empreendimento projetado está localizado na Estrada de Furnas, s/nº, no bairro Parque Industrial, conforme mapa de localização e situação exibida a seguir, apresentada em escala conveniente no Anexo IV.



Figura 5 - Mapa de Localização e Situação do empreendimento.

## 2.5. Planta de Situação:

O item anterior apresentou o mapa de localização e situação do empreendimento, apresentado em escala conveniente no Anexo IV.

## 2.6. Descrição do projeto (Características urbanísticas, arquitetônica e construtiva do empreendimento):

### 2.6.1. Características Gerais do Projeto:

O projeto arquitetônico do empreendimento, que será submetido à aprovação na Prefeitura Municipal de Viana, contempla todos os itens necessários ao



**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 006931/2025

Termo de Referência: 002/2025

Requerente: Uliana Holdings LTDA

Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,  
Viana/ES

Elaboração:

**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

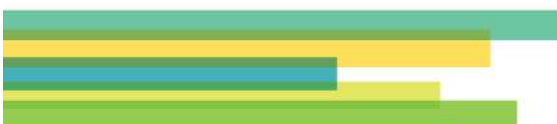
funcionamento das atividades do empreendimento e em atendimento às legislações de uso e ocupação do solo vigentes. O projeto contempla, em linhas gerais, a construção de um galpão com 6.905,36m<sup>2</sup> em estrutura pré-moldada de concreto para fins de locação a empresas atuantes nos setores de armazenagem, distribuição e outras atividades correlatas.



Figura 6 – Vista da implantação do projeto.



Figura 7 – Vista da implantação do projeto.



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>          Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
---	--



Figura 8 – Exemplo de estrutura pré-moldada a ser utilizada no galpão projetado.

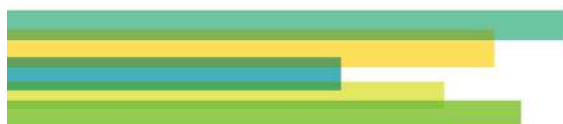
#### 2.6.2. Apresentar as vagas de veículos por todos os tipos de usuários:

O projeto prevê a implantação de 16 vagas destinadas a carga e descarga em formato de doca, 36 vagas para estacionamento de motocicletas e bicicletas, 180 vagas para veículos leves, 04 vagas reservadas a veículos leves de pessoas com deficiência (PcD) e 09 vagas destinadas a idosos. A distribuição e a localização dessas vagas estão detalhadas na planta de implantação, constante no Anexo V.

#### 2.6.3. Soluções de Drenagem

A implantação do empreendimento logístico no bairro Parque Industrial, em Viana/ES, poderá gerar impactos relevantes sobre a infraestrutura de drenagem pluvial existente, considerando a alteração do regime de escoamento superficial decorrente da impermeabilização do solo.

Com a ocupação progressiva do entorno, prevista no zoneamento da ZEIE-02 e nas diretrizes de expansão urbana do município, estima-se o aumento das áreas impermeabilizadas e, conseqüentemente, do volume de escoamento superficial na região. Esse cenário futuro tende a exigir maior capacidade da rede de



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

drenagem, tanto nos sistemas públicos existentes quanto nos novos empreendimentos que venham a se instalar na AID.

Diante desse contexto, a implantação do empreendimento deverá contemplar obras de drenagem que direcionem as águas para lago existente próximo ao empreendimento utilizando-se de drenagem já existente que leva as águas do terreno vizinho (Extrafruti) para o referido lago, e desta forma suas águas não chegarão a outras áreas urbanizadas da AID, conforme mapa apresentado a seguir:

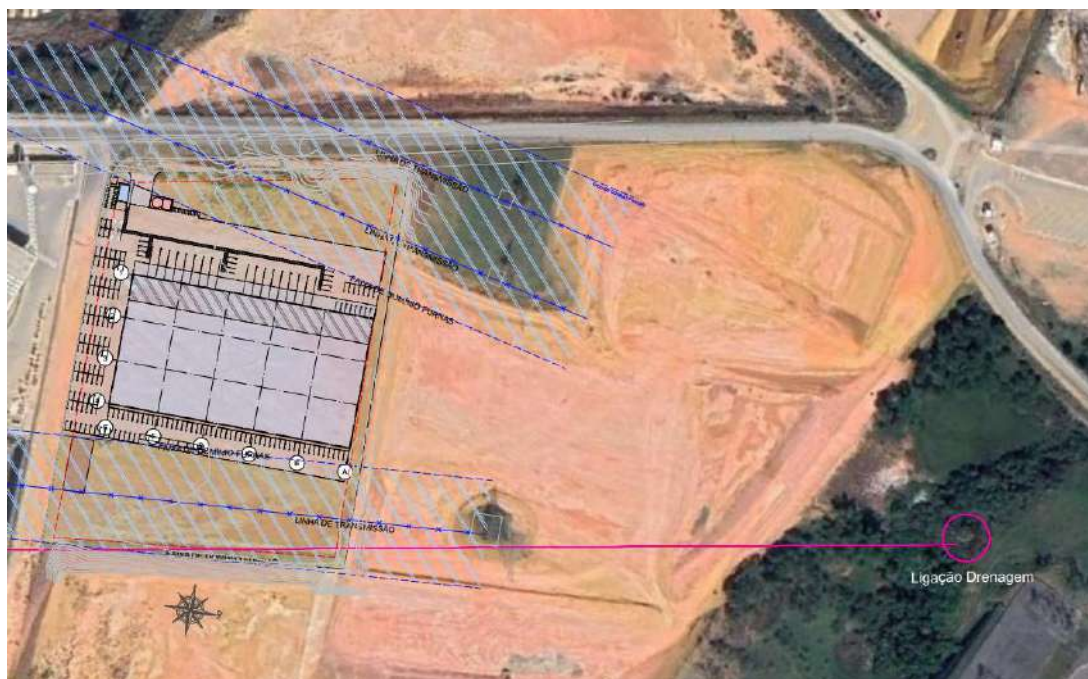


Figura 9 – Drenagem a ser executada.

#### 2.6.4. Procedimento e planejamento para execução da obra

O planejamento do canteiro de obras é de fundamental importância para um bom desempenho do trabalho, pois evita desperdício de tempo e de materiais e ainda melhora a estima dos trabalhadores, pois para uma boa realização do trabalho, é necessário um ambiente salubre.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

Tem se ainda a preocupação com a segurança de quem está realizando as obras, visto que dependendo de onde se coloca uma máquina e ou equipamento, pode causar acidentes de trabalho.

Assim, um bom planejamento do canteiro de obras, dará soluções para as diversas atividades que serão empregadas na implantação do empreendimento, podemos citar: solução para os problemas de entrada e saída de mercadorias (carga e descarga), diminuição com a distância de movimentação entre os principais itens utilizados na construção, interferências entres fluxos de serviços e interrupções desnecessárias.

Para a implantação do empreendimento, que possui área ampla, poderá ser escolhido, inicialmente, o tipo de canteiro amplo, com vários acessos e áreas para armazenamento de insumos destinados as obras de implantação do empreendimento.

Assim, a implantação do canteiro de obras no empreendimento poderá facilitar o trânsito dos trabalhos, máquina e equipamentos, bem como uma boa alocação dos materiais que serão empregados na obra. Com isso, o canteiro cumprir com o que é determinado na NR18.

Ressalta-se que a instalação do empreendimento envolverá vários serviços distintos que serão intercalados ao longo do cronograma de execução das obras. Cada serviço, por sua vez, possui uma característica construtiva própria, o que demandará uma adequação do canteiro de obras, onde são adequados alguns dos espaços apresentados.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	--

SERVIÇO	MÊS											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
CANTEIRO DE OBRAS												
FUNDAÇÃO												
PILARES PRÉ-MOLDADOS												
COBERTURA												
ALVENARIA												
ACABAMENTOS												
PAVIMENTAÇÃO E ACESSOS												

Tabela 4 - Cronograma de obras.

Os horários da execução das obras de implantação do empreendimento serão realizados em horário comercial, ou seja, entre as 07h00min as 18h00min, admitindo-se haver um melhor planejamento no trânsito dos veículos que atenderão ao empreendimento, para que possa ser evitado aumento de fluxo nos horários de maior pico.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

Os limites das áreas geográficas de influência de um empreendimento podem ser definidos como o espaço geográfico potencialmente afetado, direta ou indiretamente, pelas ações a serem desenvolvidas, tanto na fase de instalação, quanto na fase de operação, sobre os diferentes meios (urbano, ambiental, socioeconômico). A delimitação da Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento em estudo, foram definidas pela equipe técnica da Prefeitura Municipal de Viana, conforme mapas exibidos a seguir (apresentados em escala conveniente no Anexo VI):

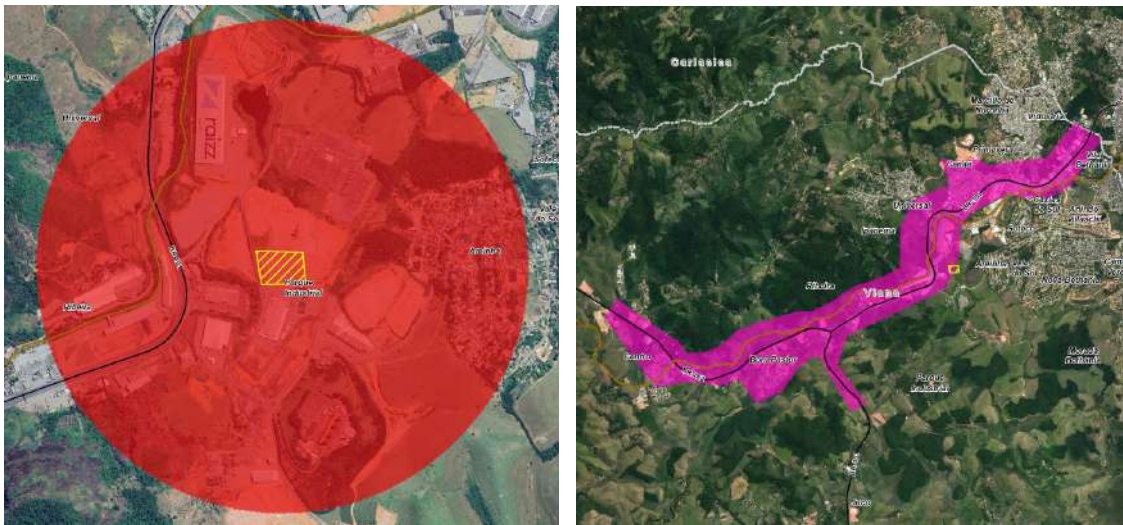
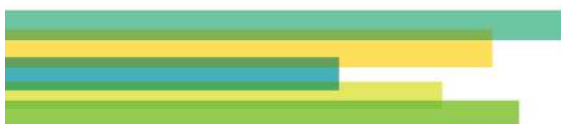


Figura 10 – Mapa da Área de Influência Direta (AID).

Figura 11 – Mapa da Área de Influência Indireta (AII).

#### 3.1. Uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID):

Neste item, cabe uma conceituação sobre o tema, para permitir a compreensão das análises aqui apresentadas. O diagnóstico de Uso do Solo refere-se as possibilidades de instalação de diferentes atividades na cidade, sejam elas residenciais, comerciais, industriais, etc. Portanto, o uso do solo se refere à onde se instala o quê, ou seja, a localização das atividades permitidas e não permitidas.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

Por sua vez, o diagnóstico de Ocupação do Solo refere-se ao formato das edificações que abrigam estas atividades, seja com relação ao tamanho, bem como sua relação com o restante do conjunto edificado da cidade. Portanto, a ocupação do solo se refere a quanto se instala o quê, ou seja, o porte das construções que abrigarão as atividades.

Estabelecida esta diferenciação, foi possível analisar o estágio atual da localização das atividades e sua distribuição na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento. A partir desta análise, pode-se inferir perspectivas futuras de evolução destas localizações e quantidades, para o enfrentamento das questões relativas ao tema Uso e Ocupação do Solo.

### 3.1.1. Macrozoneamento (AID):

O PDM de Viana divide o território municipal quatro macrozonas, denominadas: Urbana, Rural, de Transição e de Expansão Funcional. O art. 101 do PDM disciplina os objetivos do macrozoneamento:

Art. 101. O macrozoneamento decorrente da divisão territorial de Viana tem como objetivos:

- I – atender demandas presentes para redução das desigualdades sociais e inclusão socio-territorial;
- II – superar passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e ocupação do solo decorrente dos processos de urbanização;
- III – orientar a integração de políticas setoriais;
- IV – valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Viana, o empreendimento será implantado na Macrozona Urbana, que é porção do território com melhor infraestrutura instalada, maior concentração de população. Essa porção do território apresenta uma grande diversidade de uso e ocupação do solo, sendo a área mais propícia para à implantação de novas dinâmicas urbanas.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

O art. 105 do PDM apresenta os objetivos da Macrozona Urbana e, dentre eles, considera-se que o empreendimento cumpre com o objetivo de “dinamizar as atividades econômicas da região, ampliando a oferta de comércio e serviços”.

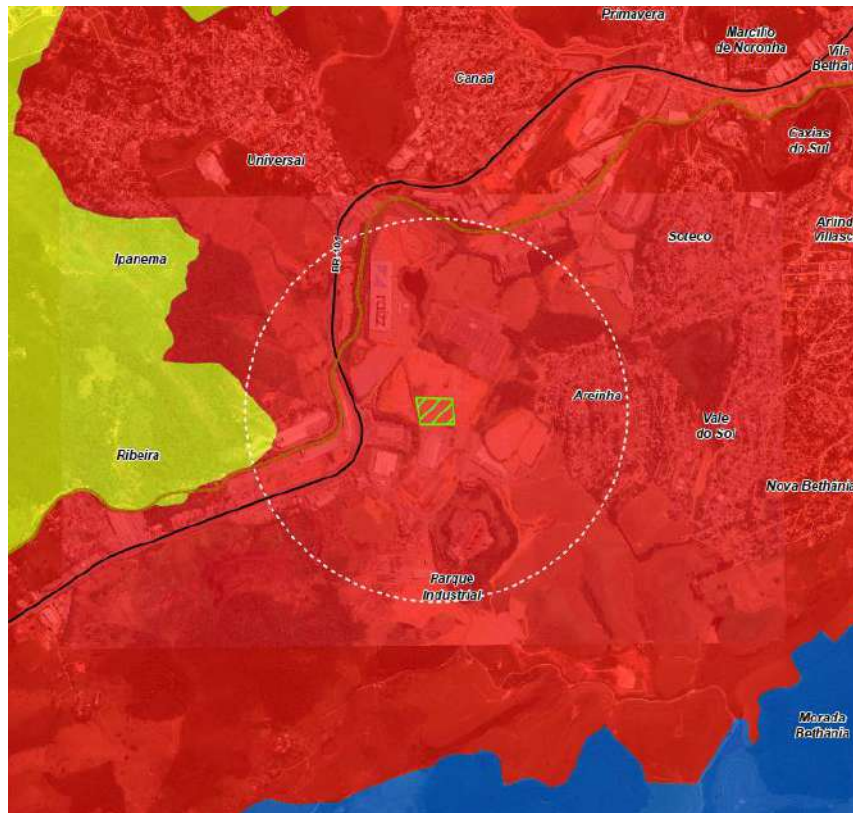


Figura 12 – Macrozonas na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VII.

### 3.1.2. Zoneamento Urbanístico (AID) x Localização do empreendimento:

O art. 131 do PDM apresenta os seguintes objetivos para o zoneamento na área urbana:

- I – consolidar o processo de ocupação das áreas já urbanizadas, promovendo o adensamento e a otimização da utilização da infraestrutura básica instalada e evitando a expansão desnecessária da malha urbana;
- II – atribuir parâmetros de uso e ocupação do solo para as zonas de modo a obter densidades equilibradas de acordo com a infraestrutura básica instalada e as condições sociofísicas da urbanização.

De acordo com o PDM, o empreendimento será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02), contudo a área de influência também possui



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	--

parte na Zona Especial de Interesse Ambiental 02 (ZEIA-2), Zona Especial de Interesse Econômico 01 (ZEIE-01), Zona Especial de Interesse Social 02 (ZEIS-02), Zona Urbana Consolidada (ZUC) e Zona de Expansão e Integração Urbana (ZEIU), conforme mapa de zoneamento apresentado na figura a seguir:

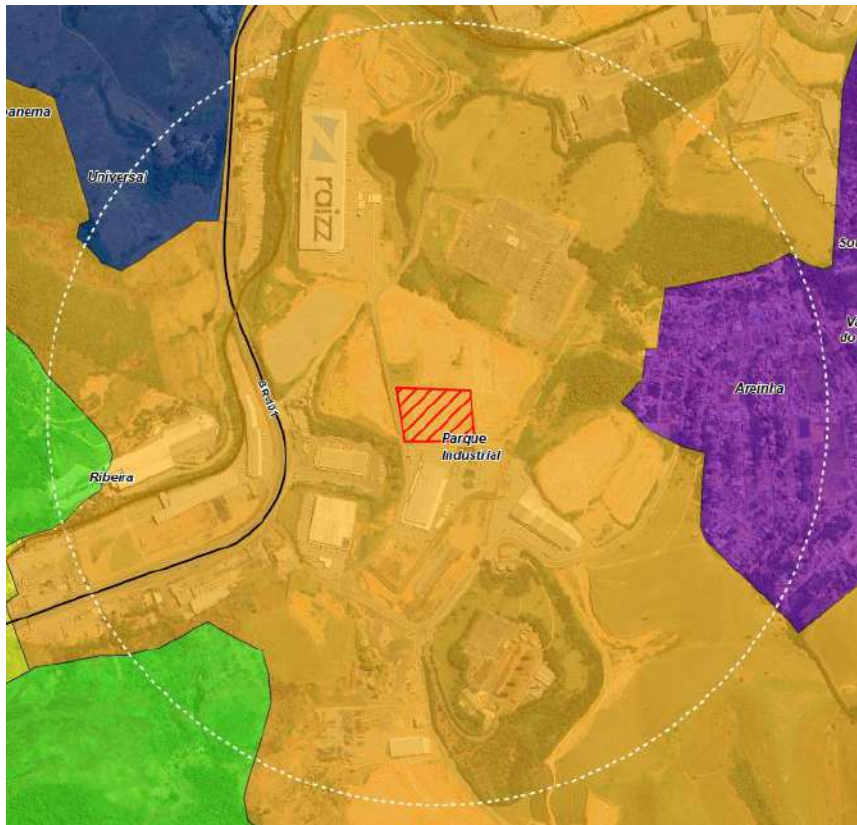
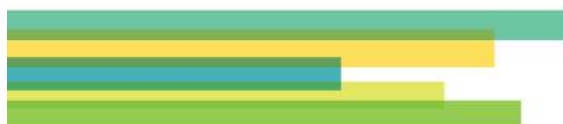


Figura 13 – Zoneamento na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VII.

### 3.1.3. Mapeamento de lotes vazios e ocupados na AID:

O mapeamento dos lotes vazios e ocupados foi realizado considerando todos os lotes que possuem algum tipo de construção, de baixa densidade, mas que ainda pode ser adensada; ou que possuem ocupação a serem efetivadas em breve, com novos projetos de empreendimentos.

A imagem a seguir exibe o mapeamento de lotes vazios e ocupados na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VIII.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

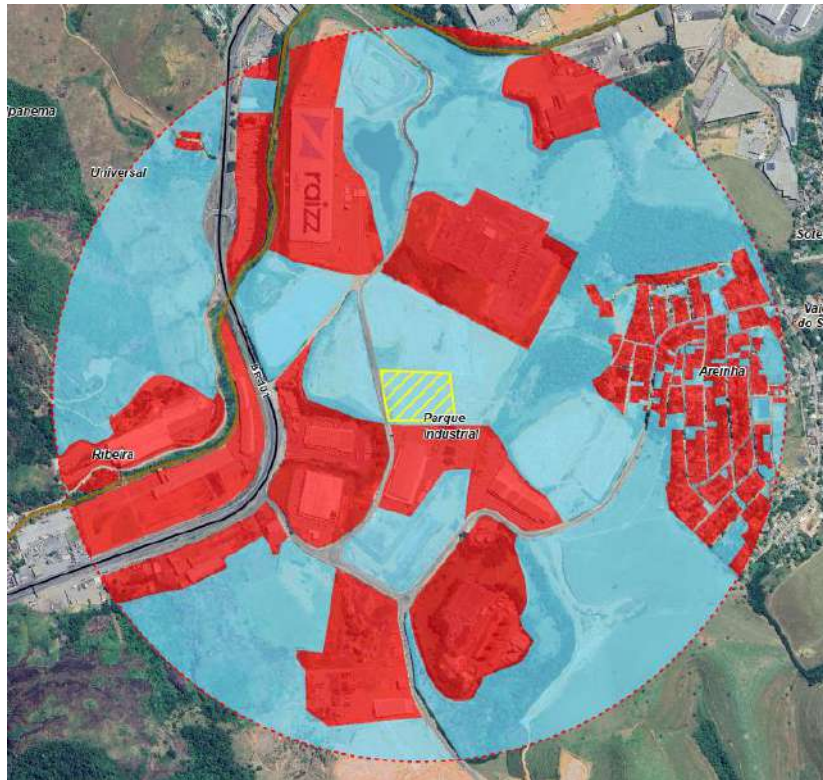


Figura 14 – Mapa de lotes vazios e ocupados na AID.

#### 3.1.4. Mapeamento de uso do solo na AID:

Conforme pode ser observado no mapa de uso e ocupação do solo, apresentado em escala apropriada no Anexo IX, a região em estudo apresenta uma configuração diversificada. O bairro Parque Industrial, local onde será implantado o empreendimento, destaca-se por conter amplas áreas ainda não ocupadas, ao mesmo tempo em que abriga usos industriais e de serviços, com ênfase nas atividades logísticas. Essas áreas remanescentes tendem a ser direcionadas à instalação de empreendimentos de médio e grande porte, em conformidade com os objetivos e os índices urbanísticos estabelecidos pela ZEIE-02.

A ocupação do Parque Industrial teve início em lotes situados ao longo da BR-101, sendo sua vocação atual predominantemente voltada para o comércio e os serviços. Apesar disso, uma porção significativa do bairro ainda permanece desocupada, reforçando seu potencial para novos desenvolvimentos.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

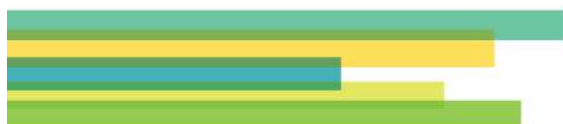
Já o bairro Universal, um dos mais antigos do município de Viana, foi criado por meio do Decreto nº 4/1976, de 20 de abril de 1976. Sua ocupação ocorreu principalmente por famílias oriundas de diferentes municípios do interior capixaba, bem como do município vizinho de Cariacica. A área do bairro que integra a AID (Área de Influência Direta) do empreendimento é limitada, sendo composta por edificações com usos não residenciais, mistos, vazios e, em menor proporção, residenciais unifamiliares.

No caso do bairro Ribeira, o processo de ocupação teve início com um pequeno loteamento de perfil residencial. Contudo, o entorno é caracterizado por grandes glebas que vêm sendo, gradualmente, destinadas a atividades empresariais.

Por sua vez, Areinha apresenta perfil marcadamente residencial, com predominância de moradias unifamiliares distribuídas ao longo das principais vias do bairro. Pequenos estabelecimentos comerciais voltados ao atendimento das demandas locais também estão presentes, compondo uma dinâmica urbana mista. Algumas áreas ainda permanecem não edificadas ou encontram-se em fase de urbanização, o que demonstra um processo de ocupação em evolução.



Figura 15 - Mapa de uso e ocupação do solo na AID.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

### 3.1.5. Mapeamento de gabarito por lote:

O mapeamento de gabarito por lote na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento revela a predominância de construções com 01 a 02 pavimentos, refletindo o padrão de ocupação característico da região. Essa configuração é observada de forma contínua nos bairros Parque Industrial, Areinha, Universal e Ribeira, indicando uma ocupação de baixa verticalização, compatível com usos residenciais unifamiliares e edificações de pequeno porte voltadas a atividades comerciais e logísticas.

No bairro Parque Industrial, onde será implantado o empreendimento, há forte presença de galpões e edificações associadas ao setor logístico. Embora muitas dessas estruturas também se enquadrem na faixa de 01 a 02 pavimentos, apresentam alturas superiores às edificações residenciais, chegando a até 12 metros, mesmo com apenas dois níveis, o que se deve às necessidades operacionais desse tipo de uso.

Os gabaritos de 03 a 04 pavimentos aparecem de forma pontual dentro da AID, com concentração principalmente no bairro Parque Industrial, em áreas com uso não residencial, e no bairro Universal, onde o uso misto (residencial e comercial) se faz presente. Apesar de sua menor representatividade, esses gabaritos sinalizam um potencial de verticalização localizado, provavelmente relacionado à maior acessibilidade e infraestrutura próximas às rodovias BR-101 e BR-262.

A análise espacial indica que, mesmo com presença de vias estruturantes e áreas de expansão, a AID ainda mantém um perfil predominantemente horizontal. Tal cenário é compatível com o atual estágio de urbanização local e favorece a implantação de empreendimentos que respeitem esse padrão construtivo, sem comprometer a harmonia urbanística e a paisagem da região.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

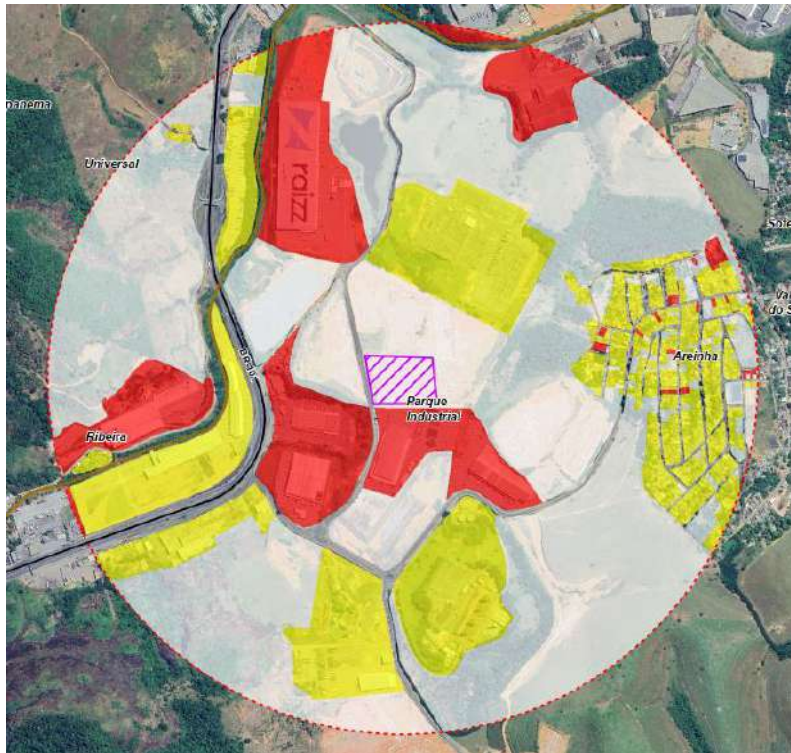
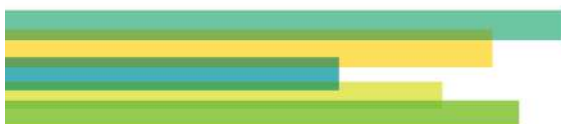


Figura 16 – Mapa de gabaritos na AID.

### 3.1.6. Descrição e análise dos estudos de uso e ocupação do solo mapeado:

Na AID do empreendimento, pôde-se agrupar 04 (quatro) tipologias de uso e ocupação do solo, que refletem as características morfológicas e locais dessas implantações, quais sejam: Econômico Regional, Residencial, Misto e Glebas Vazias.

O primeiro tipo, aqui neste estudo denominado como “Econômico Regional”, predomina em área de superfície na AID. Este tipo corresponde às empresas que se implantam no eixo da rodovia BR-101, ou em glebas próximas, nos bairros Parque Industrial e Universal. Em sua maioria apresentam galpões de grandes dimensões, com atividades de abrangência que extrapola os limites do município, dada sua vocação para a logística. O empreendimento projetado possui as mesmas características do tipo “Econômico Regional” e se mostra complementar aos usos encontrados no bairro Parque Industrial.



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>          Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
---	--

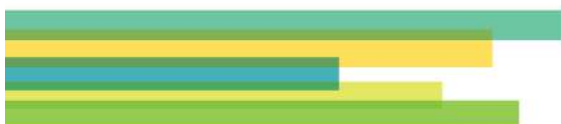


Figura 17 – Exemplo da tipologia “Econômico Regional”, na BR-101.

O segundo tipo, aqui neste estudo denominado como “Residencial”, é o que predomina no bairro Areinha. Este tipo é bastante comum nas vias locais dos bairros, podendo apresentar residências unifamiliares (uma casa no lote) ou multifamiliares, porém, com características de autoconstrução, ou seja, não foram construídas pelo mercado imobiliário formal, mas sim por pessoas que muitas vezes são de uma mesma família (pais, irmãos, filhos, etc.).



Figura 18 – Exemplo da tipologia “Residencial”, no bairro Areinha.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

O terceiro tipo, aqui neste estudo denominado como “Misto”, encontra-se especialmente presente no interior do bairro Areinha. Uso Misto é aquele que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial, como por exemplo comércio e serviços.

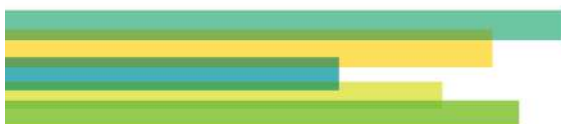


Figura 19 – Exemplo da tipologia “Misto”, no bairro Areinha.

O quarto tipo, aqui neste estudo denominado como “Glebas Vazias”, possui grandes áreas de superfície da AID. Este tipo é caracterizado pelas áreas sem construção, vazios que já possuem projetos para sua ocupação ou ainda aguardam novos projetos.



Figura 20 – Exemplo da tipologia “Gleba Vazia” no bairro Parque Industrial.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

### 3.1.7. Análise referente à densidade demográfica atual e futura:

O empreendimento projetado, cujo objetivo é implantar o empreendimento de armazém de logística para locação, gerará cerca de 1 emprego direto para cada 100m<sup>2</sup> de área construída e 1 emprego indireto para cada 250m<sup>2</sup> de área construída na fase de operação. Considerando que o empreendimento contará com 8.360,95m<sup>2</sup> de área construída, são previstos 84 empregos diretos e 34 empregos indiretos, porém, não se verifica alterações populacionais no município Viana causadas pela implantação do empreendimento.

## 3.2. Estudo sobre a Paisagem:

Os geógrafos brasileiros Aziz Ab'Sáber e Milton Santos entendem que a paisagem, seja ela urbana ou natural, deve ser compreendida a partir das superposições naturais e antrópicas realizadas ao longo do tempo. Já o geógrafo canadense Douglas Porteous, especialista em estética ambiental, afirma que são evidentes os sinais de queda no valor estético das paisagens urbanas em cidades de todos os continentes, sendo relevante o debate público acerca do tema, a despeito de tratar-se de questão notadamente subjetiva.

Neste tópico, serão apresentadas características da paisagem local, com registros fotográficos de pontos de vista na AID, bem como será feita análise das possíveis interferências visuais, sejam elas positivas ou negativas, que o empreendimento projetado causará na paisagem local.

### 3.2.1. Descrição e caracterização dos componentes históricos-culturais:

A preservação do Patrimônio Histórico é uma questão de planejamento territorial, uma vez que a dinâmica das cidades e do campo tem sido pautada pela destruição da memória com grande rapidez. Nesse sentido, acredita-se que resgatar as memórias significa preservar as origens, mantendo as múltiplas identidades que formaram o município de Viana. A identificação e preservação



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

do patrimônio arquitetônico deve ser um esforço coletivo, envolvendo os cidadãos e coordenada pelo poder público. Cabe destacar que,

A preocupação com o patrimônio não significa uma oposição ao desenvolvimento das cidades. Ao contrário, casos de preservação ao redor do mundo deixam clara a relação direta entre preservação e desenvolvimento econômico.<sup>1</sup>

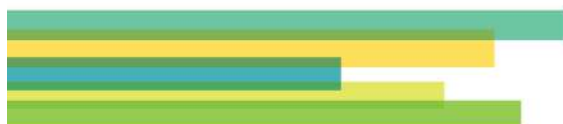
Uma das maneiras de promover a articulação entre preservação e planejamento urbano é a criação de mecanismos de inserção da preservação no Plano Diretor Municipal. O PDM de Viana indica imóveis de interesse de preservação, porém nenhum deles localiza-se dentro da AID.

Entretanto, considerando que a história do desenvolvimento urbano de Viana está ligada ao desenvolvimento econômico das empresas que se instalaram ao longo das rodovias BR-101 e BR-262, pode-se destacar a ferrovia como elemento presente no imaginário da população local.

### 3.2.2. Registro fotográfico da paisagem:

Em levantamento de campo, verificou-se *in loco* a paisagem para subsidiar análise da sua mudança após a implantação do empreendimento. Verificou-se o posicionamento do terreno em relação ao entorno, em pontos de vista a partir do interior do terreno.

<sup>1</sup> SOMEKH, Nadia (Org.). **Preservando o patrimônio histórico: um manual para gestores municipais.** São Paulo: CAU/SP.



**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 006931/2025

Termo de Referência: 002/2025

Requerente: Uliana Holdings LTDA

Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES

Elaboração:

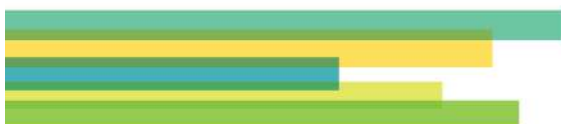
**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Figura 21 - Vista 01 do terreno a partir da Estrada de Furnas.



Figura 22 – Vista 02 do terreno a partir da Estrada de Furnas.

A partir da análise do projeto arquitetônico, verifica-se que a implantação do empreendimento transformará paisagem existente, uma vez que a área vazia será ocupada por nova edificação. Considerando que a paisagem do bairro Parque Industrial se encontra em constante transformação com edificações



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

semelhantes a projetada (galpões industriais e de logística), não se verifica impacto negativo na alteração da paisagem local.

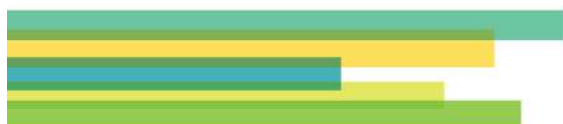
### **3.3. Caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultural, saúde, lazer e similares:**

Os equipamentos urbanos comunitários têm um grande potencial de ordenamento urbano, através deles é possível criar ambientes de maior qualidade socioespacial, proporcionando bem-estar à população. O planejamento para implantação desses equipamentos, normalmente, é atribuído ao poder público e compreende tanto aspectos qualitativos como técnicos.

Em levantamento realizado na AID, verificou-se que os equipamentos públicos comunitários estão localizados no interior do bairro Areinha.



Figura 23 – Escola no bairro Areinha.

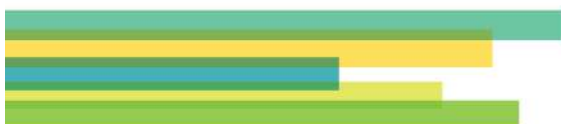


<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--



Figura 24 – Unidade de Saúde no bairro Areinha.

Analisando a oferta de equipamentos públicos na AID, verifica-se que estes estão localizados próximos aos locais de maior população residente, enquanto as áreas com forte tendência empresarial, até o presente momento não contam com equipamentos urbanos e comunitários. A imagem a seguir exhibe o mapa de equipamentos urbanos na AID, apresentado em escala conveniente no Anexo VIII.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

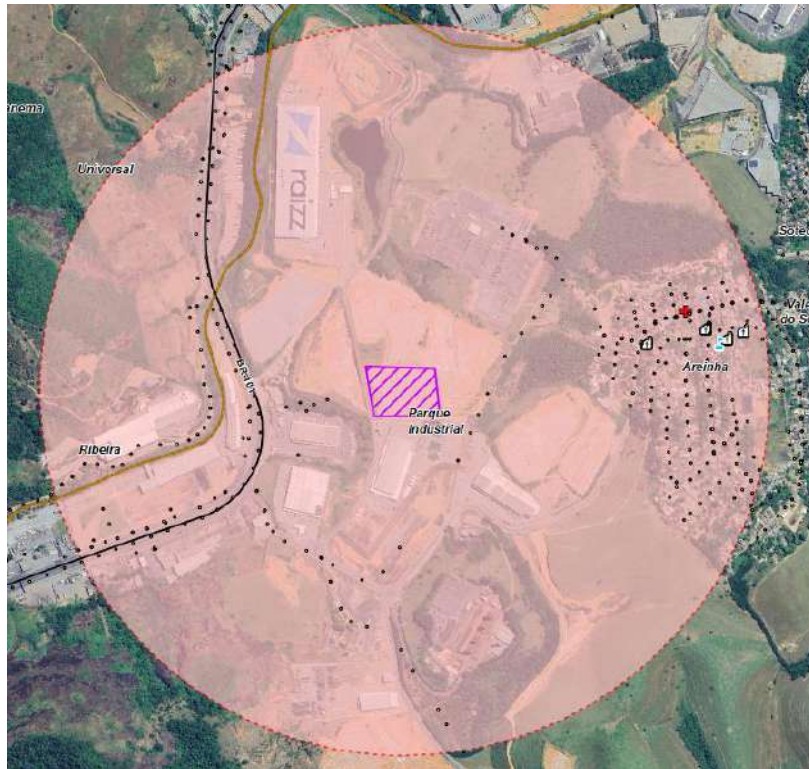
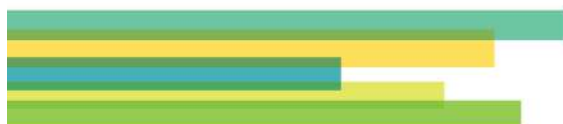


Figura 25 – Mapa de equipamentos urbanos na AID.

Com relação à implantação do empreendimento, não foram verificadas interferências aos equipamentos públicos e comunitários, uma vez que sua localização está fora dos núcleos dos bairros, tampouco haverá acréscimo populacional que demandará ampliação desses serviços.

### **3.4. Caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública:**

As vias urbanas da AID encontram-se, em sua maioria, pavimentadas, seja com asfalto ou piso intertravado (estilo *Pavi's*). Estas vias apresentam, em sua maioria, sistema de drenagem pluvial, infraestrutura que possui boa capacidade de escoamento das águas.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

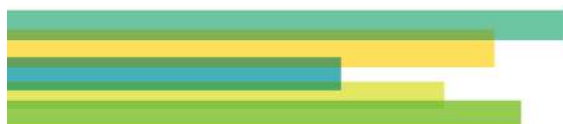


Figura 26 – Estrada de Furnas, via de acesso ao empreendimento.



Figura 27 – Vista a partir do encontro da entrada do terreno com a Estrada de Furnas, onde é possível avistar o asfalto da entrada do empreendimento.

Todas as edificações na AID possuem acesso à água tratada e o sistema de esgotamento sanitário encontra-se em constante ampliação, contando com estações de tratamento de água, esgoto e elevatória. A AID também é totalmente atendida por energia elétrica, com iluminação pública em todas as vias urbanas e capacidade de atendimento à demanda futura do empreendimento. A AID



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>          Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
---	--

também apresenta, em suas áreas urbanizadas, cobertura de telefonia móvel e internet 4G e 5G.

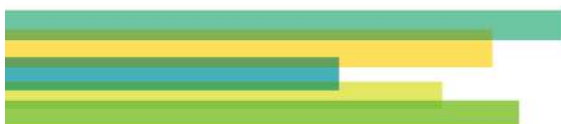
### 3.5. Sistemas de transporte e circulação na Área de Influência Direta (AID):

#### 3.5.1. Caracterização física e operacional das vias de acesso, à região e ao imóvel

A principal via de acesso ao empreendimento será a Estrada de Furnas, que por sua vez é acessada a partir da BR-262, que se conforma como via estruturante para essa região, pois promove o acesso à diversos bairros, como Viana Sede e Bom Pastor. As Rodovias BR-101 e BR-262 apresentam características de ocupação empresarial, com boa pavimentação, sem estacionamentos e geometria compatível com o tipo de ocupação da ZEIE-02. As demais ruas possuem características de via de bairro residencial, com baixa velocidade de tráfego, contando ainda com edificações lindeiras, principalmente residenciais.



Figura 28 – Mapa de hierarquia viária na AID.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

LOGRADOURO	Nº PISTAS	LARG. FAIXA	LARG. PISTA	PONTO ÔNIBUS	ESTACION.
Rod. BR-101/262	02	3,50m	7,00m	Sim	Não
Estrada de Furnas	01	3,50m	7,00m	Não	Não

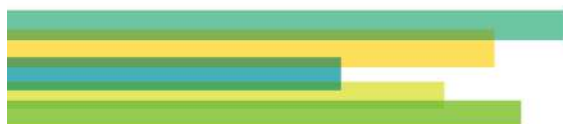
Tabela 5 – Caracterização das vias da AID do empreendimento.

### 3.5.2. Oferta de transporte (características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga)

Em relação ao sistema de transportes público, o Município de Viana não possui sistema público municipalizado, o serviço é gerido pela Companhia de Transportes Urbanos da Grande Vitória (CETURB-GV). As linhas de ônibus que atendem à AID são as seguintes: 901; 902; 903; 904; 905; 912; 915; 917; 918; 982; 983; 984; 985. São Linhas provenientes do Terminal de Campo Grande em direção a diversos bairros, como por exemplo: Centro, Araçatiba, Piapitangui, Bom Pastor e outros, essa integração possibilita fácil acesso do empreendimento aos bairros do município e da Grande Vitória.



Figura 29 – Mapa de transporte público na AID.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

Recentemente, a linha de ônibus 986 que parte do bairro Areinha (Itinerário: Areinha / Bairro Ipanema Via Universal / Primavera / Marcílio De Noronha / Vila Bethânia – Circular) teve seu ponto final modificado para o bairro Parque Industrial, atendendo as empresas do entorno e tornando-se mais próximo do empreendimento em questão.

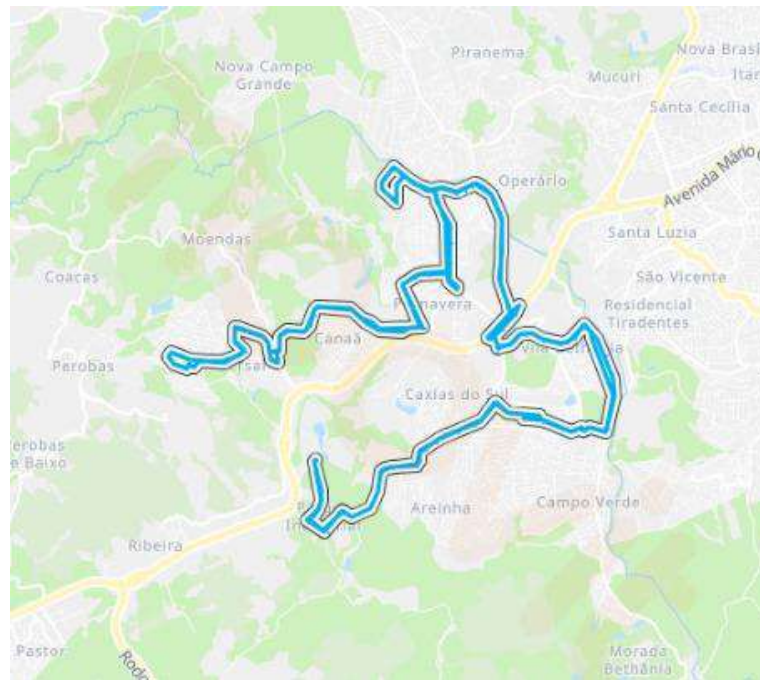


Figura 30 – Mapa do itinerário do ônibus da linha 986 da Ceturb.

Conforme informações obtidas com a Prefeitura de Viana, o município possui aproximadamente 50 táxis nos mais diversos pontos da cidade, sendo que a Lei Nº 3.068, de 18 de dezembro de 2019 regulamenta o serviço de táxi no Município. Além dos táxis, os serviços de transporte por aplicativo, como o *Uber*, também operam no Município, integrado aos demais municípios da Grande Vitória.

### 3.5.3. Demanda atual e a ser gerada (resultado de pesquisas sobre os principais polos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens)



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

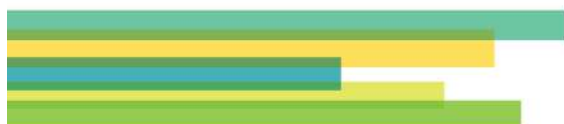
O estudo da capacidade viária tem como objetivo identificar os níveis de serviço atuais e futuros das vias selecionadas para análise. Para avaliação da capacidade viária das vias constantes na AID do empreendimento, faz-se necessário nas mesmas um estudo dos fatores de restrição de capacidade para que, junto com o volume de tráfego, se possa determinar o nível de serviço atual.

Para cada interseção definida, foram realizadas pesquisas de movimentos de veículos, com objetivo de considerar todos os movimentos possíveis nos cruzamentos. Dessa forma, para cada intervalo de 15 minutos, calculou-se o volume equivalente, que consiste em transformar todo o volume da contagem em UCP (Unidade de Carro de Passeio), utilizando-se os índices 1,00 para automóvel, 1,75 para caminhão, 2,25 para ônibus e 0,33 para motos, conforme Boletim Técnico 16, da CET-SP. Assim, pode-se determinar a hora de pico dos movimentos pertencentes à interseção. Neste estudo, utilizou-se o volume equivalente na hora pico para cada aproximação.

O Nível de Serviço Atual da via é definido como a relação entre o Volume (V) e a Capacidade (C), numa unidade de tempo. Através desse fator, podem-se avaliar as condições em que a via se encontra no que diz respeito à sua fluidez de tráfego (velocidade, tempo de viagem, interrupções do fluxo, etc.). Os dados necessários para o cálculo da capacidade e nível de serviço destas interseções foram obtidos da seguinte forma:

- Demanda atual de automóveis (Volume Atual Equivalente) de todas as interseções foi obtida através da pesquisa de contagem de tráfego direcional e seletiva;
- As larguras das vias foram levantadas em uma pesquisa “in loco”. Os tempos de verde, amarelo e vermelho foram levantados em uma pesquisa “in loco”.

A “capacidade” é o máximo número de veículos que pode passar sobre uma dada seção de uma dada faixa ou via em uma direção (ou em ambas para vias de duas ou três faixas) – durante a unidade de tempo nas condições normais de



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

tráfego e da via. De um modo geral, capacidade é um volume horário. A capacidade nunca poderá ser excedida sem que as condições da via considerada sejam modificadas.

São 04 (quatro) os métodos usuais de cálculo de capacidade de interseções semaforizadas. Assim sendo, acredita-se que o Método de Webster é aplicável a este estudo, por se tratar de um método completo e detalhado. Além disso, aborda praticamente todos os fatores que interferem no valor da capacidade e apresenta cálculos complementares que permitem uma avaliação mais precisa das condições encontradas. De acordo com o Método de Webster, os fatores determinantes para o cálculo da capacidade são:

➤ Largura da Aproximação:

A relação entre largura da aproximação (sem veículos estacionados, nem movimento de conversão à esquerda e com 10% de conversões à direita) e o fluxo de saturação é dada pela fórmula:

**S = 525 x L**, onde:

S = fluxo de saturação;

L = largura física disponível para a chegada dos veículos (em metros).

O resultado é válido para valores de L maiores que 5,20 metros e menores que 18,00 metros. Para valores menores, são fornecidos os fluxos de saturação:

<b>L (m)</b>	3,00	3,30	3,60	3,90	4,20	4,50	4,80	5,20
<b>S (v/hvt)</b>	1.850	1.875	1.900	1.950	2.075	2.250	2.475	2.700

Obs: A largura utilizada para o cálculo do fluxo de saturação foi a largura efetiva que equivale a largura da via descontando o espaço físico retirado pelo estacionamento de veículos, seja ele regulamentado ou não.

**Largura efetiva = L – E**, onde:

L = largura da aproximação



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	--

E = espaço físico retirado pelo estacionamento, obtido pela tabela abaixo:

Ângulo	0°	30°	45°	60°
E	2,00	4,50	5,19	5,48

A capacidade horária é dada, então, pelo produto do fluxo de saturação pela porcentagem de verde dedicada à cada aproximação. Assim:

**C = S x (v'/c)**, onde:

C = capacidade horária da aproximação;

v' = tempo de verde efetivo da aproximação (segundos);

S = fluxo de saturação da aproximação;

c = ciclo (segundos).

Obs: O tempo de verde efetivo da aproximação (v') é calculado da seguinte maneira:

**v' = v + a - l**, onde:

v' = tempo de verde efetivo da aproximação (segundos);

v = tempo de verde normal (segundos);

a = tempo de amarelo (segundos);

l = tempo perdido (segundos).

➤ Fator Semáforo (Z):

Considera a perda de capacidade pela retenção e congestionamento de veículos e filas. É determinado pela relação entre o tempo de verde e o tempo do ciclo completo.

➤ Fator de Interseção (fint):

Considera a perda da capacidade em interseções não semaforizadas que causam interrupções no fluxo de tráfego.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

$$f_{int} = \frac{0,57 Y_1 + 0,43 Y_i - 0,21 Y + 0,21}{Y} \quad Y_1 = V_i \quad e \quad \frac{Y}{S_i} = \sum Y_i$$

$Y_i$  = coeficiente de interseção;

$Y$  = coeficiente total;

$V_i$  = número de veículos em UCP que chegam na hora de pico;

$S_i$  = fluxo de saturação da aproximação.

➤ Fator de Declividade (fdecliv):

Deve-se reduzir o fluxo de saturação de 3% para cada 1% de subida, no máximo de 10% de declividade; deve-se aumentá-lo de 3% para cada 1% de descida, num máximo de 5% de declividade.

A declividade é definida como a taxa média entre a linha de retenção e um ponto na aproximação situado a 60 metros antes dela, sendo que esta declividade continua através da interseção.

I	0%	+5%	+10%	-3%	-5%
fdecliv	1,0	0,85	0,70	1,09	1,15

➤ Veículos Comerciais – Fator de Equivalência (fequiv):

Refere-se à composição do tráfego e é definido pela relação entre o volume total de veículos e o volume equivalente de veículos em UCP: **fequiv =  $V_t / V_{equiv}$** .

É corrigido através de coeficientes de equivalência, que transformam os veículos que não sejam “leves” em unidades de carros de passeio (UCP). Os coeficientes adotados são 1,00 para automóvel, 1,75 para caminhão médio ou pesado e 2,25 para ônibus, conforme publicação do Boletim Técnico 16, da CET-SP.

➤ Fator de Localização (floc):



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

O método classifica as localizações em três tipos (“boa”, “média” e “ruim”), além de fornecer os valores do fluxo de saturação com relação à cada condição, sendo adotados os seguintes valores: 1,20 para condição “boa”; 1,00 para condição “média” e 0,85 para condição “ruim”.

Consideram-se as características de ocupação do solo no entorno das vias, bem como o nível de interferências existentes na circulação de veículos e no tráfego de forma geral. Adotaram-se as condições “médias” em todas as vias analisadas.

➤ Fator de Estacionamento (fest):

Considera a perda da largura útil para estacionamento e a distância deste até a linha de retenção.

$$\text{fest} = (L - P) / L$$

$$P = 1,68 - 0,90 \times (d - 7,6) / VD, \text{ onde:}$$

L = largura da via em metros;

P = perda da largura em metros;

d = distância em metros entre a linha de retenção e primeiro veículo estacionado;

VD = tempo de verde da aproximação, em segundos.

Se  $d < 7,6$  e  $P < 0$ , deve-se adotar  $P = 0$ .

Quando se tratar de estacionamento de veículos pesados, aumenta-se a perda em 50%. Neste estudo, adotou-se fator de estacionamento igual 1,00, pois se trabalhou com a largura efetiva da aproximação.

➤ Fator de Conversão à esquerda e à direita (fconv):

O procedimento geral é adotar o fator de equivalência igual a 1,75 para conversões à esquerda; cada veículo que vira à esquerda vale 1,75 de um que segue em frente. O movimento de conversão à direita depende da curvatura e do número de pedestres que cruzam a transversal.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	--

Assim sendo, para conversões à direita a mais do que 10%, deve-se assumir cada veículo que vira como equivalente a 1,25 de um veículo que segue em frente. Este fator refere-se à restrição de capacidade pelas conversões efetuadas pelos veículos.

Se  $VD$  e  $VE > 0,10 VTE$ :

**$f_{conv} = VTE / [VF + 1,25 VD + (1,25VE \text{ ou } 1,75 VE)$** , onde:

$VTE$  = volume total de veículos que chegam à interseção, em UCP;

$VF$  = volume total de veículos que seguem em frente;

$VD$  = volume total de veículos que convergem à direita;

$VE$  (1) = volume total de veículos que convergem à esquerda em vias de sentido único de tráfego;

$VE$  (2) = volume total de veículos que convergem à esquerda em vias de dois sentidos de tráfego.

Se  $VD$  e  $VE < 0,10 VTE$ :  $f_{conv} = 1,00$ .

➤ Fator de Ônibus ( $f_{ônib}$ ):

Considera a restrição imposta por pontos de ônibus na aproximação (antes e depois da interseção) e que interfira no fluxo da via. Para pontos de ônibus em meio de quadra, utiliza-se  $f_{ônib} = 1,00$ . Para outras localizações, utiliza-se ábaco do Boletim Técnico 16 a CET-SP.

➤ Determinando o nível de serviço:

O nível de serviço é determinado a partir do grau de saturação ( $X$ ) da interseção obtida pela relação entre a demanda ( $Q$ ) e a capacidade horária ( $C$ ) através da tabela elaborada por Watson/Reily do BIRD.

Determinados a capacidade teórica e os volumes equivalentes que chegam às interseções, obtêm-se o nível de serviço para as mesmas através da relação volume/capacidade:



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

A+	A	A-	B+	B	B-	C+	C	C-	D+	D	D-	E+	E	E-	F
> 1,00	0,97 – 1,00	0,94 – 0,96	0,91 – 0,93	0,87 – 0,90	0,84 – 0,86	0,81 – 0,83	0,77 – 0,80	0,74 – 0,76	0,71 – 0,73	0,67 – 0,70	0,64 – 0,66	0,61 – 0,63	0,57 – 0,60	0,54 – 0,56	≤ 0,53

Nível de Serviço A: via com baixos volumes e densidades de tráfego cuja velocidade é livremente escolhida pelos motoristas. O volume de veículos é menor que 60% da capacidade da via.

Nível de Serviço B: fluxo estável e velocidades operacionais com pequenas influências nas condições do tráfego. O motorista ainda tem liberdade de escolha da velocidade do veículo. O volume varia de 60% a 70% da capacidade da via.

Nível de Serviço C: fluxo estável, porém restringindo a liberdade de escolha e de manobras pelos motoristas. O volume varia de 70% a 80% da capacidade da via.

Nível de Serviço D: aproxima-se do fluxo instável e apresenta velocidades afetadas pela condição de operação da via. O volume de veículos está entre 80% e 90% da capacidade da via.

Nível de Serviço E: fluxo e velocidades instáveis com paradas frequentes, influenciadas pelo comportamento dos motoristas que condicionam os demais. O volume atinge de 90% a 100% da capacidade da via.

Nível de Serviço F: fluxo forçado, com baixíssima velocidade operacional, apresentando paradas frequentes que resultam na formação de filas. O volume apresenta-se acima da capacidade da via.

➤ Procedimento geral para cálculo:

1. Determinar a largura efetiva de cada aproximação (L) e achar os fluxos de saturação básicos por hora de tempo de verde (Sbásico);



**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 006931/2025  
 Termo de Referência: 002/2025  
 Requerente: Uliana Holdings LTDA  
 Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,  
 Viana/ES

Elaboração:



**VIVACIDADE**  
 Arquitetura e Urbanismo

2. Calcular os valores de correção devido à declividade ( $f_{decliv}$ ), localização ( $f_{local}$ ), conversões à esquerda ( $f_{ce}$ ), conversões à direita ( $f_{cd}$ ) e a presença de veículos comerciais ( $f_{equiv}$ );
3. Calcular o fluxo de saturação final ( $S_{final}$ ), corrigindo o fluxo de saturação básico:  $S_{final} = S_{básico} \times f_{decliv} \times f_{local} \times f_{ce} \times f_{cd} \times f_{equiv}$
4. Determinar a capacidade ( $C$ ) e o grau de saturação ( $X$ ) de cada aproximação;
5. Calcular o nível de serviço de cada aproximação.

Com base no Termo de Referência foram executadas contagem volumétricas no dia 22/05/2025 entre os horários 06:00hs as 19:00hs como pode ser visto no Anexo IX. Tendo os dados de volume em 15 e 15 minutos se traçou o perfil de hora pico em cada interseção, dados esses que foram transferidos a planilha de cálculo pelo modelo de Webster.

Cada interseção foi analisada conforme as aproximações existentes, pelos movimentos de veículos. A seguir, apresenta-se mapeamento das interseções estudadas, onde foram realizadas contagem de automóveis, motos, caminhões e ônibus:



Figura 31 – Movimentos analisados na interseção 01.

<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

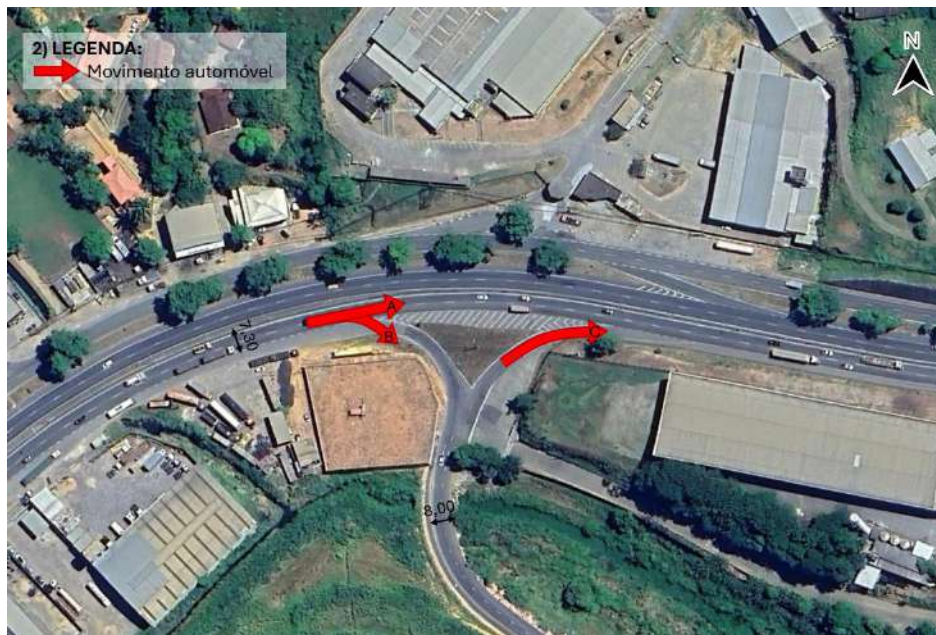


Figura 32 – Movimentos analisados na Interseção 0.;

Após a inserção dos dados obtidos na pesquisa de campo, chegou a seguinte configuração de nível de serviço por intercessão, apresentada na tabela a seguir:

INTERSEÇÃO	NÍVEL DE SERVIÇO
I01	A+
I02	A+

Tabela 6 – Níveis de serviço das interseções na situação atual.

Portanto, na situação atual, todas as intercessões apresentaram bom nível de serviço da capacidade da via, todas em A+. Ressalta-se que o cálculo detalhado do nível de serviço das interseções está apresentado no Anexo IX deste EIV.

### 3.5.3.1. Determinação do tráfego futuro gerado segundo a distribuição modal, obtida através de realização de pesquisas em empreendimentos semelhantes previstos na AID

Com os dados levantados, considerando que a grande parte do empreendimento e do entorno já está consolidado, e que com isso resta-se apenas à inserção do incremento a nível futuro das viagens relativas ao empreendimento projetado,



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

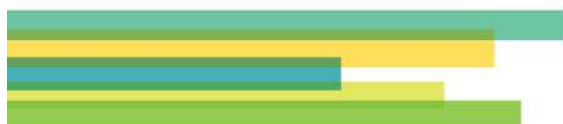
utilizou-se majoração de 200% a mais nas viagens, uma vez que o Bairro Parque Industrial vem recebendo uma grande quantidade de novos empreendimentos. Mesmo com essa perspectiva majorada, não houve mudança no nível das intercessões, que continuaram a manter os níveis de serviço A+ nas interseções estudadas.

### 3.6. Laudo de avaliação do valor dos imóveis da região:

Com relação as possibilidades de valorização ou desvalorização imobiliária, o empreendimento de uso não residencial terá impacto positivo, uma vez contribuirá para a economia do Município. Nesse sentido, verifica-se um favorecimento à valorização e qualificação do espaço urbano, uma vez que reafirmará o caráter econômico do Município para o desenvolvimento logístico, bem como seu uso complementar às atividades econômicas de abrangência regional que se implantam ao longo da BR-262.

A implantação do empreendimento permitirá desenvolvimento dos setores da economia e das finanças do município de Viana, após a sua ocupação. A Área de Influência Direta desse empreendimento é, atualmente, composta por um cenário urbano que vem se consolidando com indústrias e atividades de comércio e serviços de âmbito regional, além de apresentar um processo de residencial no interior dos bairros. Soma-se a isso que é uma zona bem guarnecida com infraestrutura de transporte e fluxo de veículos rodoviários. A sua localização também é mais um aspecto positivo, pois a situa em um corredor metropolitano da BR 101/262, bem como de um contexto estadual e federal por meio da facilidade de acesso pelas citadas rodovias.

Tendo em vista esta situação, foi realizada pesquisa imobiliária em 12 de junho de 2025, por meio de consultas na Internet em endereços como <http://es.olx.com.br>, [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br) e [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br). A busca foi realizada utilizando combinações da palavra 'Viana', "Parque Industrial",



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

“Universal”, “Areinha” mais as palavras-chave: imóveis, lotes, terrenos, casas, apartamento, venda, imobiliária, sendo encontrado os seguintes valores:

Nº	BAIRRO	TIPO	ÁREA(m²)	VALOR
1	Universal	Apartamento	120	R\$295.000,00
2	Universal	Casa	120	R\$170.000,00
3	Universal	Casa	240	R\$780.000,00
4	Universal	Casa	60	R\$195.000,00
5	Universal	Casa	91	R\$310.000,00
6	Universal	Lote	300	R\$300.000,00
7	Universal	Lote	3.033	R\$3.000.000,00
8	Universal	Casa	91	R\$310.000,00
9	Universal	Casa	50	R\$185.000,00
11	Areinha	Casa	160	R\$600.000,00
12	Areinha	Casa	300	R\$280.000,00
13	Areinha	Casa	280	R\$600.000,00
14	Areinha	Apartamento	80	R\$150.000,00
15	Parque Industrial	Lote	10.000	R\$1.500.000,00
16	Parque Industrial	Lote	79.000	R\$7.500.000,00
17	Parque Industrial	Lote	1.150.000	R\$105.000.000,00
18	Parque Industrial	Lote	52.000	R\$23.400.000,00

Tabela 7 – Pesquisa de valores de imóveis.

A análise dos resultados considerou uma avaliação no próprio município incluindo terrenos, casas e apartamentos, visto que não havia imóveis comerciais disponíveis, com base nas publicações do índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados.

#### ➤ Resultados

A avaliação gerou um dado de preço médio de valor do metro quadrado dos terrenos/glebas de R\$ 109,28 (cento e nove reais e vinte e oito centavos) na região, e para imóveis (casas e apartamentos) de R\$ 1.334,80 (mil e trezentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos) preço esse que deverá sofrer valorização, pelo fato da implantação de um empreendimento comercial na localidade.



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

O Guia Imobiliário do Espírito Santo (2016) apontou que empreendimentos comerciais e as obras de ampliação de rodovias estão desenvolvendo o mercado imobiliário tanto de Viana quanto de Cariacica. Foram publicadas estimativas de valorização de mais de 100%, chegando até 300% nos próximos cinco anos.

Numa avaliação geral, levando em consideração a disponibilidade de terrenos vazios e a política de regularização fundiária realizada pela Prefeitura de Viana, entende-se que desenvolvimento imobiliário no município está ligado ao seu potencial logístico e aos estudos para implantação de condomínios na região, em destaque para área residencial.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

## 4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS

### 4.1. Meio Ambiente:

#### 4.1.1. Caracterização ambiental de Viana

Antes de identificar os impactos ambientais, faz-se necessário apresentar caracterização física e ambiental do município de Viana, com relação ao clima, hidrologia, topografia, geomorfologia e pedologia.

- Clima:

O município de Viana possui temperaturas altas durante o verão e temperaturas mais amenas nas demais estações. Os meses de dezembro, janeiro, fevereiro, março e abril são os mais quentes, com temperatura média das máximas acima de 31°C, enquanto todos os demais meses apresentaram média das máximas menores, ou bem próximas deste valor. Julho é o mês de menores médias das máximas e mínimas temperaturas. A diferença entre as temperaturas máximas e mínimas mensais é em torno de 10°C, e mantêm-se praticamente constante durante todo o ano. A Temperatura média do município é de 23,7°C.

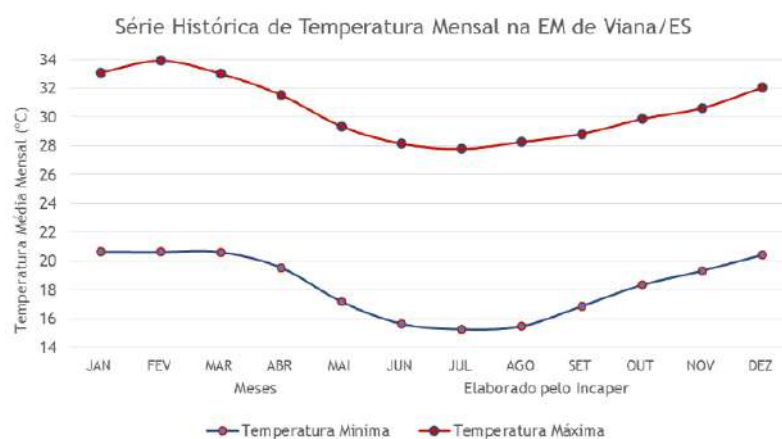


Figura 33 - Média de temperatura em Viana (1984-2014). Fonte: INCAPER.

Como a região está inserida em zona de latitudes maiores que 10°, os valores da radiação solar e insolação no topo da atmosfera são máximos no solstício de verão e mínimo no solstício de inverno. Entretanto, nem sempre estas são



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	--

medidas desta forma devido à formação de nuvens nos meses próximos ao solstício de verão, que são os meses mais chuvosos, encobrendo o céu com nuvens, diminuindo a insolação.

O regime pluviométrico na região é caracterizado por chuvas mal distribuídas no decorrer dos anos e durante o ano. A estação chuvosa compreende o período outubro-março, nela se concentrando cerca de 70% do total pluviométrico anual.

Para caracterização das chuvas, utilizou-se os dados da série histórica de precipitação no período de 1984 a 2014, da estação convencional de Viana, que pertence ao INCAPER, que indicam o comportamento das chuvas ao longo do período monitorado, com a precipitação anual acumulada e as médias mensais no período de um ano.



Figura 34 - Média mensal de chuvas em Viana (1984-2014). Fonte: INCAPER.

- Hidrologia:

O município de Viana está inserido em uma bacia de domínio do Estado, do Rio Jucu – um dos principais rios para abastecimento de água na Grande Vitória. De todo o território da Bacia do Jucu, aproximadamente 13% estão em Viana, 14,5% em Marechal Floriano, 60% em Domingos Martins, 6,5% em Guarapari, 5,5% em



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

Vila Velha e 0,5% em Cariacica (IJSN, 2009). O terreno empreendimento encontra-se localizado na micro-bacia do Córrego Areinha.

- Topografia:

O relevo do terreno onde será implantado o empreendimento já se encontra nivelado, sem necessidade de obras de terraplenagem.

- Geomorfologia e pedologia:

Quanto à geomorfologia, segundo o estudo feito pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), juntamente com o Departamento de Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), tem-se nesta região apenas um domínio morfoestrutural, representado pela faixa de Depósitos Sedimentares.

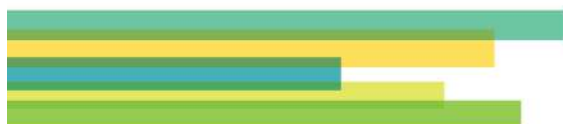
Este domínio se estende por uma ampla região no Estado do Espírito Santo e, de modo geral, grande parte da região norte e central do estado. Dentro dos limites do município de Viana temos três regiões geomorfológicas predominantes: Piemontes Inumados, planaltos da Mantiqueira setentrional e Acumulação Fluvial. A área do empreendimento, especificamente, está inserida apenas na unidade geomorfológica dos Piemontes Inumados.

O empreendimento encontra-se localizado unidade dos Tabuleiros Costeiros, também conhecido como platôs litorâneos, chãs ou terciário, são terras baixas, planas ou suave, apresentado localmente e que, às vezes, são mais acidentados, estando entre as planícies costeiras e as regiões serranas.

Os vales têm forma de U e fundo chato. A deposição deste material deu-se antes do período Holocênico (época geológica, os últimos 10 mil anos), em pleno período de glaciação.

#### 4.1.2. Identificação dos impactos ambientais

Para verificar os possíveis impactos gerados pela implantação do empreendimento projetado, as análises serão divididas em dois momentos:



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

- 1) Fase de implantação: consiste na construção das edificações (obra civil);
- 2) Fase de operação: consiste na operação do empreendimento.

Para identificação e avaliação dos impactos ambientais gerados pela construção e operação do empreendimento em estudo, foram utilizadas as resoluções do CONAMA nº 01/86 e nº 237/97, que norteiam o licenciamento ambiental de acordo com os seguintes itens:

- Tipo:

Este atributo para classificação do impacto considera a consequência do impacto ou de seus efeitos em relação ao empreendimento, podendo ser classificado como (1) direto, quando o impacto é resultante de uma simples relação de causa e efeito; ou (2) indireto: quando o impacto é resultante de uma reação secundária em relação à ação, ou quando é parte de uma cadeia de reações. De modo geral, impactos indiretos são decorrentes de desdobramentos consequentes dos impactos diretos.

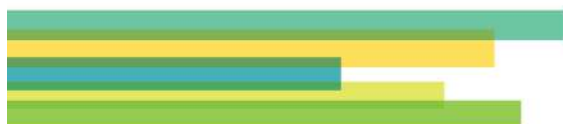
- Categoria do Impacto:

O atributo categoria do impacto considera se o mesmo será positivo (benéfico) ou negativo (adverso), quando a ação resulta em melhoria ou prejuízo da qualidade de um fator ou parâmetro ambiental/social, respectivamente. Considera-se, ainda, o impacto positivo e negativo, que apresenta dualidade, pois ora pode ser benéfico para os fatores ambientais ao qual se remete, ora adverso, a depender das consequências que estão relacionadas ao mesmo.

- Escala:

A definição criteriosa e bem delimitada das áreas de influência de um determinado empreendimento permite a classificação da abrangência de um impacto em:

- a) Impacto Local: quando este ou seus efeitos ocorrem ou se manifestam somente na área de influência direta definida para o empreendimento.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

- b) Impacto Regional: quando este ou seus efeitos ocorrem ou se manifestam também na área de influência indireta definida para o empreendimento.
- c) Impacto Estratégico: quando este ou seus efeitos se manifestam em áreas que extrapolam as Áreas de Influência definidas para o empreendimento, contudo, sem se apresentar como condicionante para ampliar tais áreas.

- Temporalidade:

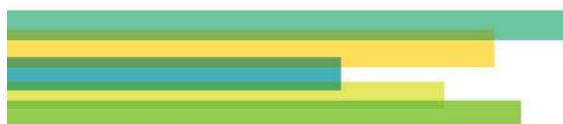
Este atributo de classificação/avaliação corresponde ao tempo que o impacto pode ser verificado na área em que se manifesta, variando como temporário, permanente ou cíclico. Adotam-se os seguintes critérios para classificação:

- a) Temporário: Quando um impacto cessa a manifestação de seus efeitos em um horizonte temporal definido ou conhecido.
- b) Permanente: Quando um impacto apresenta seus efeitos estendendo-se além de um horizonte temporal definido ou conhecido, ou seja, pode ser considerado que ocorre por toda a vida útil do empreendimento.
- c) Cíclico: Quando um impacto cessa a manifestação de seus efeitos em um horizonte temporal definido, porém, volta a repetir-se de forma sistemática ao longo do empreendimento. De modo geral, os períodos de repetição das ações que geram o impacto são conhecidos e planejados.

- Grau de Reversibilidade (Estado):

A classificação de um impacto segundo este atributo considera as possibilidades de ele ser reversível ou irreversível, para o que são utilizados os seguintes critérios:

- a) Reversível: Quando é possível reverter à tendência do impacto ou os efeitos decorrentes das atividades do empreendimento, levando-se em conta a aplicação de medidas para sua reparação (no caso de impacto negativo) ou com a suspensão da atividade geradora do impacto.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

b) Irreversível: Quando mesmo com a suspensão da atividade geradora do impacto não é possível reverter a sua tendência.

- Duração:

Este atributo considera o tempo para que ele ou seus efeitos se manifestem, desde a ação geradora, independentemente de sua área de abrangência, podendo ser classificado como imediato, de médio prazo ou de longo prazo.

Procurando atribuir um aspecto quantitativo de tempo para este atributo, de forma a permitir uma classificação geral segundo um único critério de tempo, considerando-se a temporalidade para todos os impactos, como se segue:

- a) Imediato: 0 a 6 meses.
- b) Curto Prazo: 6 meses a 1 ano.
- c) Médio Prazo: 1 a 10 anos.
- d) Longo Prazo: Acima de 10 anos.

- Caráter:

O impacto pode ser real ou potencial. Para o primeiro tipo, tem-se como certo que o impacto irá ocorrer em decorrência da atividade e/ou empreendimento, já para a análise de um impacto potencial, assume-se que existe a probabilidade de ocorrer tal impacto e, buscando consonância com o princípio da precaução, preconizado pelo Direito Ambiental, adotam-se medidas preventivas por conta de seu caráter potencial.

- Magnitude:

A magnitude é a grandeza de um impacto em termos absolutos, podendo ser definida como a medida de alteração de um atributo ambiental, em termos quantitativos e qualitativos. Os impactos ambientais podem apresentar baixa, média ou alta magnitude.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

A classificação de um impacto segundo o atributo magnitude consolida também a avaliação de todos os outros atributos de classificação anteriormente citados, na medida em que realiza o balanço da classificação desses atributos, além de avaliar a intensidade e a propriedade cumulativa e sinérgica de cada impacto identificado e avaliado.

Sempre que possível, a valoração da magnitude de um impacto se realiza segundo um critério não subjetivo, o que permite uma classificação quantitativa dele, portanto, mais precisa.

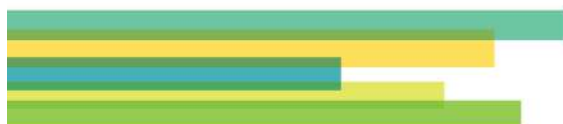
Todavia, observa-se que a maior parte dos impactos potenciais previstos não é passível de ser mensurada quantitativamente, dificultando a comparação entre os efeitos decorrentes do empreendimento com a situação anterior à sua instalação, não permitindo, assim, uma valoração objetiva com relação à magnitude dos impactos. Desta forma, na maior parte dos casos, há necessidade de utilizar critérios subjetivos, baseados principalmente no julgamento dos especialistas envolvidos. Também vale ressaltar que os critérios são variáveis entre os impactos, ou seja, a variação da magnitude pode depender de diferentes critérios, dependendo do impacto em análise.

Para todos os casos, utiliza-se para a sua classificação a escala subjetiva:

- a) Intensidade fraca;
- b) Intensidade média;
- c) Intensidade forte.

Com relação à classificação dos impactos como de magnitude variável, observa-se que correspondem aos impactos cuja magnitude pode variar segundo as diferentes intensidades das ações que geraram este impacto, provocando efeitos de magnitudes diferentes.

Procura-se, nestes casos, identificar as diferentes situações de variabilidade do impacto através da descrição de suas consequências conforme cada magnitude possível. Desta forma, para um dado impacto, são apresentadas descrições



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

indicando as situações em que sua ocorrência se dará com magnitude baixa, média ou forte.

a) Emissão de particulados e gases poluentes:

Para todo e qualquer tipo de movimentação e atividade, existe uma eminente geração de particulados, uma vez que a ação eólica, movimentação de veículos e materiais gera um desprendimento desses particulados para a atmosfera.

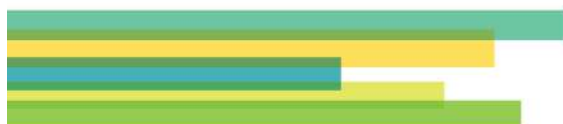
Sendo assim, durante a fase de construção, pode-se destacar os impactos de operação dos canteiros de obras e obras civis como impactos negativos devido as emissões atmosféricas constituídas, uma vez constituídas basicamente de material particulado em suspensão (PTS) e partículas inaláveis (PM10) provenientes da limpeza e preparação do terreno para sua construção, da movimentação de cargas, das máquinas em atividades na obra e da construção civil. Sendo assim, durante a fase de instalação do empreendimento será de média significância, direta, permanente, imediato reversível, local e real.

Na operação do empreendimento, a movimentação de veículos nas vias do empreendimento deverá ser o responsável pela emissão e suspensão de particulados para a atmosfera. Outrossim, pode-se classificar a operação pequeno impacto, indireto, cíclico, longo prazo, irreversível, local e potencial.

Impacto: Emissão de particulados e gases poluentes																	
Classificação do impacto		Tipo		Temporalidade			Duração			Estado		Escala			Caráter		
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	2			2		2				2		2			2	
Operação	Positivo																
	Negativo		3			2				1		1	1			1	

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 8 - Emissão de particulados e gases poluentes.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

### b) Emissão de ruídos:

Durante a fase de instalação, a execução da obra civil pela mão de obra especializada poderá ser um fator de acréscimo da emissão de ruídos, uma vez que serão necessários a movimentação de máquinas pesadas para entrega e movimentação de materiais, além da utilização do ferramental especializado para a produção de obra civil. Entretanto, considerando a distância que as obras terão de qualquer outra atividade urbana, bem como, a amenização dos ruídos dada pela presença de vegetação no entorno, esses impactos são classificados como médio impacto negativo, direto, temporário, imediato, reversível, local e real.

Na fase de operação, não se verifica aumento na emissão de ruídos, uma vez que o empreendimento será de uso comercial, classificando o impacto como indireto, temporário, longo prazo, reversível, local e potencial.

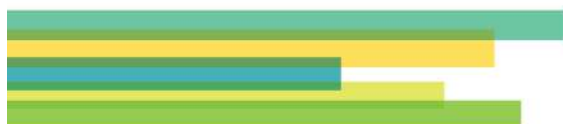
Impacto: Emissão de ruídos																	
Classificação do impacto		Tipo		Temporalidade			Duração			Estado		Escala			Caráter		
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	2		2			2			2		2				2	
Operação	Positivo																
	Negativo	2		2					2	2		2				2	

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 9 - Emissão de ruídos.

### c) Emissão de gases poluentes:

A emissão de gases poluentes é gerada principalmente pela combustão interna de veículos automotores que ingressarão nas dependências do empreendimento e em seu entorno. Os principais gases emitidos são: HCT, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> e CO.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>	Elaboração: 
Processo: 006931/2025	
Termo de Referência: 002/2025	
Requerente: Uliana Holdings LTDA	
Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	

Durante a fase de instalação, as manutenções das máquinas pesadas usadas nas etapas da construção civil deverão ocorrer em oficinas mecânicas licenciadas. O impacto foi classificado como médio impacto negativo, direto, temporário, imediato, irreversível, local e real.

Ressalta-se que na fase de operação, apesar da movimentação de veículos dos futuros usuários trafegando nas vias internas e pelo entorno do empreendimento, não haverá modificação da qualidade do ar. Sendo assim, o impacto da fase de operação será pequeno impacto negativo, direto, permanente, curto prazo, irreversível, local e real.

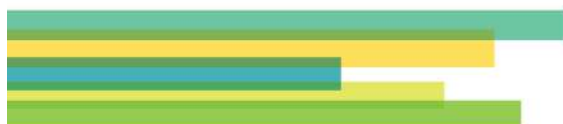
<b>Impacto: Emissão de gases poluentes</b>																	
Classificação do impacto		Tipo		Temporalidade			Duração				Estado		Escala			Caráter	
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	2		2			2				2	2				2	
Operação	Positivo																
	Negativo	1			1			1			1	1				1	

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 10 - Emissão de gases poluentes.

#### d) Poluição do solo:

O risco de poluição do solo neste empreendimento poderá ocorrer na fase de implantação uma vez que o solo ficará exposto devido à implantação da fundação e demais etapas da obra civil. A principal fonte do risco de contaminação vem do maquinário que estará em maior número transitando pela área nessa fase, devido ao (possível) vazamento de óleos e graxas necessários para o seu funcionamento. Outras fontes de contaminação são efluentes domésticos e resíduos sólidos, caso não seja feito o manejo adequado, podem entrar em contato com o solo. O impacto foi classificado nessa fase como médio impacto negativo, direto, temporário, imediato, reversível, local e potencial.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

Impacto: Poluição do solo																
Classificação do impacto	Tipo		Temporalidade			Duração				Estado		Escala			Caráter	
	DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo															
	Negativo	2		2		2				2		2				2
Operação	Positivo															
	Negativo															

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 11 – Geração de poluição do solo.

#### e) Consumo de água:

Segundo Tsutiya (2006) o uso de água nas instalações comerciais e industriais podem ser classificados nas seguintes categorias:

- a) Uso humano;
- b) Uso doméstico;
- c) Água incorporada ao produto;
- d) Água utilizada no processo de produção;
- e) Água perdida ou para usos não rotineiros.

Neste sentido considerou-se que durante a fase de implantação da implantação do empreendimento (obra civil) o uso da água se dará para o consumo humano e uso doméstico. O uso da água para consumo humano refere-se à água a ser utilizada em banheiros e canteiro de obras, sendo função do quantitativo de funcionários e do regime de trabalho desses. Considera-se como uso doméstico a água utilizada em limpezas e usos gerais. Além disso, considera-se a umidificação das vias e utilização da água nas etapas da construção civil de edificações.

Ao decorrer da implantação do empreendimento é previsto o consumo de água em função da seguinte equação:



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

$C = N \times q$  , onde:

C= consumo (m<sup>3</sup>/dia)

N= número de colaboradores (adotou-se 40)

q = consumo per capita (adotou-se 0,12 m<sup>3</sup>/dia)

Sendo assim, o C= para o período da implantação será de 4,8 m<sup>3</sup>/dia, com média de 115,2 m<sup>3</sup>/mês (considerando-se 24 dias úteis por mês). Na fase de operação, é previsto um consumo máximo de 14,40 m<sup>3</sup>/dia, que corresponde a 432 m<sup>3</sup>/mês. Sendo assim, será considerado o impacto de instalação como médio impacto negativo, classificado como direto, temporário, imediato, reversível, local e real. Na fase de operação o impacto foi classificado como médio impacto negativo, direto, permanente, longo prazo, reversível, local e real.

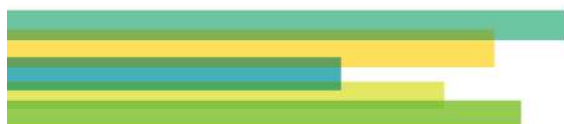
Impacto: Consumo de água																	
Classificação do impacto		Tipo		Temporalidade			Duração			Estado		Escala			Caráter		
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	2		2			2				2		2			2	
Operação	Positivo																
	Negativo	2			2				2	2		2				2	

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 12 - Consumo de água no empreendimento.

#### g) Esgotamento sanitário:

O esgoto sanitário é uma denominação genérica para despejos líquidos residências, comerciais e águas de infiltração na rede coletora, que podem conter parcelas de efluentes industriais e demais efluentes não domésticos. O esgoto compõe uma solução de água com uma série de impurezas, dentre elas, dejetos e outros contaminantes. Tanto na instalação quanto operação do empreendimento o esgoto é caracterizado como esgoto doméstico.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

De acordo com a NBR 7229, o esgoto representa uma parcela de 80% do consumo da água. Utilizando os dados do item anterior, referentes ao consumo de água, estima-se a geração de 3,84 m<sup>3</sup>/dia de esgoto sanitário durante a fase de implantação, e 345,6 m<sup>3</sup>/dia na fase de operação.

Durante a fase de instalação será construída infraestrutura provisória e serão dispostos banheiros na proporção de 1 banheiro para cada 20 trabalhadores, conforme preconiza a NR 18, sendo pequeno impacto negativo, direto, temporário, curto prazo, reversível, local, real e potencial.

Durante a fase de operação, a destinação final do efluente sanitário deverá seguir para a rede coletora, para tratamento pela CESAN. Nesse caso, devido às características qualitativas do efluente e a sua dinâmica de gestão, o impacto é considerado pequeno impacto negativo, indireto, de duração permanente, longo prazo, reversível, local, real e potencial.

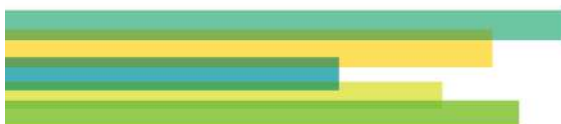
Impacto: Esgotamento sanitário																	
Classificação do impacto		Tipo		Temporalidade			Duração			Estado		Escala			Caráter		
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	1		1						1			1			1	1
Operação	Positivo																
	Negativo		1		1						1		1			1	1

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 13 - Geração de esgoto sanitário no empreendimento.

#### h) Resíduos gerados na fase de implantação e operação na área do empreendimento e em seu entorno:

Durante a etapa de instalação do empreendimento, serão gerados os chamados resíduos de construção civil (RCC), oriundos da instalação e operação dos canteiros de obras e obras civis, classificados como em A, B, C e D, de acordo com a Resolução CONAMA 307/02.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>	Elaboração: 
Processo: 006931/2025	
Termo de Referência: 002/2025	
Requerente: Uliana Holdings LTDA	
Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	

A destinação final dos resíduos gerados das Classes A, B, C e D será realizada por empresa licenciada, que deverá apresentar certificado ambiental para destinação final de resíduos gerados.

Os tipos de RCC gerados durante as obras de instalação são apresentados na tabela a seguir:

Tipo de Resíduo	Classe	Tipo de Resíduo 2	Classe3
Azulejo (caco)	A	Embalagem de Cera	D
Brita (sobra)	A	Embalagem de Cimento	D
Embalagem de Aguarrás	D	Embalagem de Verniz	D
Fio/Cobre	B	Embalagem de Zarcão	D
Lixa N150	D	Embalagem Silicone	D
Refugo de Metais	B	Embalagem tinta látex	D
Resíduo de Madeira	B	EPI – Danificado	B
Aço CA 50/60 (Refugo)	B	Estopa Contaminada	D
Arame Galvanizado	B	Lajota (Refugo)	A
Areia Comum	A	Lixa	D
Bloco Cerâmico	A	Lona Preta	D
Caco de Telha	A	Madeira (Refugo)	B
Cerâmica (caco)	A	Massa Corrida PVA	D
Concreto Seco	A	Pontaletes 8x8 (Refugo)	B
Duto de PVC (Refugo)	B	Refugo de Alumínio	B
Embal. de Argamassa	B	Refugo Pregos/Parafusos	B
Embal. Massa Acrílica	D	Res. de Manta Asfáltica	D
Embalagem de aditivo	D	Resíduos de Gesso	C
Embalagem de Álcool	B	Resíduos de Louça	A
Embalagem de Cal	D	Tela de Estuque	D

Tabela 14 - Classificação dos resíduos

Identificados os resíduos, no manuseio dos resíduos, tem-se a triagem, quando os resíduos devem ser segregados conforme as classes definidas na etapa de caracterização. Outra etapa é o acondicionamento, quando se deve garantir o confinamento após o transporte, assegurando reutilização ou reciclagem, se for o caso.

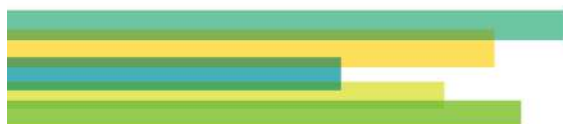


<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

O tratamento ou disposição final dos RCC deve obedecer à legislação ambiental, considerando a seguinte classificação:

- Resíduos Classe A: Acondicionados em caçambas no interior da obra em local definido para este procedimento. Os resíduos de construção civil podem ser destinados a aterro de construção civil licenciados ambientalmente para recebê-los, sendo transportados por caminhões caçambas também licenciados.
- Resíduos Classe B: Acondicionados em tonéis no interior da obra em local destinado a este procedimento. Os resíduos classe B podem ser reciclados/reutilizados com acondicionamento temporário que favoreçam este propósito. Destinam-se a empresas recicladoras licenciadas ambientalmente.
- Resíduos Classe C: Acondicionados em caçamba no interior da obra em local designado para este procedimento. Não devem ser destinados a aterro de construção civil.
- Resíduos Classe D: Acondicionados em caçambas. Deverão ser destinados para aterro industrial de resíduos classe D, tais como latas de tinta, embalagens de cimento, thinner, cal, solvente e massa plástica, resíduos de manta asfáltica, etc.

O impacto na fase de instalação foi classificado com médio impacto negativo, direto, temporário, imediato, reversível, regional e real. Na etapa de operação os resíduos sólidos provenientes do empreendimento poderão ser classificados como do tipo IIA e IIB, sendo estes em sua maioria de restos de alimentos (orgânicos), plástico em geral, papéis e embalagens de produtos. Na tabela a seguir, são apresentados os tipos de resíduos sólidos gerados, bem como a dinâmica de gestão até a destinação final.



<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES	Elaboração:  <b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo
--	---

Tipo de Resíduo	Classificação NBR 10004/2004	Fonte	Armazenamento Temporário*	Destinação final
Embalagens de produtos (insumos)	Classe IIB	Setores administrativos	Contenedor Cinza	Coleta pública Aterro sanitário
Papel de escritório	Classe IIA	Setores administrativos	Contenedor Azul	Coleta pública Aterro sanitário
Plásticos em geral	Classe IIA	Setores administrativos	Contenedor Vermelho	Coleta pública Aterro sanitário
Restos de alimentos	Classe IIA	Setores administrativos	Tambor fechado Cor Marrom	Coleta pública Aterro sanitário

Tabela 15 - Gerenciamento dos resíduos gerados pelo empreendimento.

Para a fase de operação, serão gerados resíduos do tipo IIA e IIB, sendo que estes resíduos deverão passar por um processo de coleta seletiva para que amplie o potencial de reciclagem. Portanto, na fase de operação os impactos foram classificados como pequeno impacto negativo, indireto, cíclico, curto prazo, irreversível regional, real e potencial.

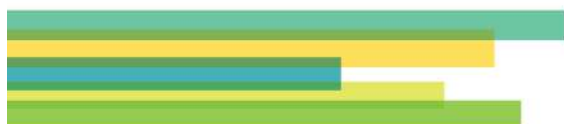
Classificação do impacto		Impacto: Resíduos sólidos															
		Tipo		Temporalidade			Duração			Estado		Escala			Caráter		
		DIRETO	INDIRETO	TEMPORÁRIO	PERMANENTE	CÍCLICO	IMEDIATO	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO	REVERSÍVEL	IRREVERSÍVEL	LOCAL	REGIONAL	ESTRATÉGICA	REAL	POTENCIAL
Instalação	Positivo																
	Negativo	3		3			3				3			3			3
Operação	Positivo																
	Negativo		1			1		1			1		1		1		1

Legenda: 1-Pequeno impacto; 2-Médio impacto; 3-Grande impacto.

Tabela 16 - Geração de resíduos sólidos.

#### i) Riscos ambientais e periculosidades:

Os riscos ambientais classificados como físico, químicos, e biológicos podem ser controlados implementando as medidas de controle propostas pelo EIV, uma vez que os mesmos contemplam as diretrizes ambientais a serem seguidas. Na esfera de periculosidade os colaboradores na fase de obra deverão utilizar os



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
---	--

EPI's indicados pelos profissionais de segurança do trabalho e seguem as diretrizes dos documentos tais como o PCMAT (Programa de Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção Civil), sendo este indicativo do planejamento e da orientação em relação a quais medidas e procedimentos devem ser adotados pela empresa bem como pelos funcionários para reduzir riscos no ambiente de trabalho, evitar adoecimento da equipe e estipular estratégias em caso de acidente.

## **4.2. Urbano:**

### **4.2.1. Uso e ocupação do solo**

De acordo com o PDM de Viana, a região onde se implantará o empreendimento é uma área urbana consolidada, com potencial para adensamento urbano. O uso pretendido, que será a implantação dos galpões de logística da empresa, é complementar aos usos indicados na ZEIE-02, bem como o formato de ocupação, de uso industrial e de logística. Esse formato de uso e ocupação reafirma a vocação econômica do município, e é considerado no zoneamento urbano, que permite atividades similares de comércio/serviços. Portanto, considera-se que implantação do empreendimento não causará impacto negativo com relação ao uso e ocupação do solo.

### **4.2.2. Adensamento populacional**

Conforme apresentado ao longo deste estudo, a operação do empreendimento está prevista para gerar aproximadamente 84 empregos diretos e 34 empregos indiretos, contribuindo para o fortalecimento da dinâmica econômica local. Durante a fase de obras, estima-se a atuação de, em média, 40 trabalhadores envolvidos nas atividades de construção e instalação do empreendimento.

### **4.2.3. Transportes e circulação**

Conforme detalhado no item 3.5, a implantação do empreendimento projetado tende a gerar impacto reduzido sobre o sistema de transportes e a circulação



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

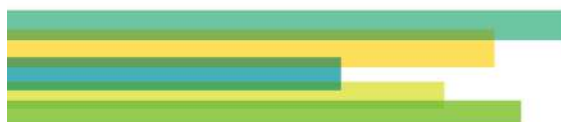
viária da região. A área já é atendida por linhas regulares de transporte coletivo e apresenta vias com bom desempenho operacional, sem registros de congestionamentos significativos. Nesse contexto, o acréscimo de viagens previsto em decorrência do funcionamento do empreendimento não deverá comprometer a fluidez do tráfego local, configurando-se, portanto, como um impacto de baixa relevância.

#### 4.2.4. Valorização imobiliária

A ocupação do terreno ocorrerá por meio de uso compatível e complementar às atividades já consolidadas no bairro Parque Industrial, especialmente no que se refere à dinâmica econômica local. Essa compatibilidade tende a contribuir para a valorização imobiliária tanto do próprio imóvel quanto de seu entorno imediato. Dessa forma, o impacto gerado pode ser caracterizado como positivo.

#### 4.2.5. Drenagem Urbana

A execução das obras de drenagem que direcionará as águas pluviais para lago existente, conforme demonstrado no item 2.6.3, se mostra uma solução adequada para evitar que ocorram inundações em outras áreas urbanas consolidadas da AID.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

## 5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS

### 5.1. Qualidade ambiental:

- Emissão de Particulados

As emissões atmosféricas, na fase de instalação, serão constituídas de material particulado em suspensão (PTS) e partículas inaláveis (PM10) provenientes da limpeza e preparação do terreno, da movimentação de cargas, do tráfego de veículo e de máquinas em atividades na obra.

Na operação do empreendimento, ocorre um incremento do tráfego de veículos o que tende a suspender partículas inaláveis (PM10) nas vias de acesso.

A ação eólica, juntamente com os outros fatores anteriormente citados, devem promover o desprendimento das partículas e suspensão das mesmas, o que devem ser mitigados nas medidas a seguir.

- Medidas mitigadoras, preventivas e de controle:

Para a fase de instalação do empreendimento, devem ser promovidas ações em prol da minimização de emissão de particulados, todas sob responsabilidade do empreendedor:

- a) Umectação constante do solo nas áreas de intervenção, com frequência pré-determinada;
- b) A instalação de baias de armazenagem de materiais granulados deve ser feita em local onde há a menor incidência de ação, para evitar desprendimentos e suspensão, evitando assim o arraste eólico;
- c) Conscientizar dos trabalhadores para os procedimentos de controle e mitigação das emissões atmosféricas;
- d) Realizar manutenção preventiva dos equipamentos geradores de gases poluentes.



<p align="center"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p align="center">Elaboração:</p>  <p align="center"><b>VIVACIDADE</b>          Arquitetura e Urbanismo</p>
--	--

- Emissão de ruídos

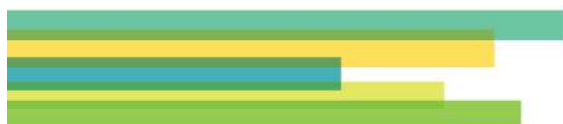
Na fase de operação do empreendimento a emissão de ruídos dar-se-á principalmente pelo incremento do número de veículos de passeio. Para a fase de instalação, o incremento de ruído será subsidiado pela utilização de maquinário nas obras e na movimentação de pessoal próximo as instalações.

- Medidas mitigadoras, preventivas e de controle:
  - a) Fazer uso de equipamentos, máquinas e veículos em bom estado de conservação e manutenção;
  - b) Dar prioridade a utilização der mão de obra local com intuito de diminuir os ruídos com movimentação de carros e motos;
  - c) Implementação de um plano de movimentação, onde serão definidas e respeitadas as rotas e horários, visando diminuir ruídos indesejados.

- Emissão de gases poluentes

Durante a fase de instalação as emissões de poluentes atmosféricos são oriundos dos escapamentos de veículos de pequeno porte e máquinas que irão trabalhar nas obras. Para a fase de operação, a emissão será oriunda dos veículos pessoais dos trabalhadores e clientes assim como do maquinário necessário para operação, sendo HCT, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> e CO, os principais gases poluentes emitidos nas duas fases.

- Medidas mitigadoras, preventivas e de controle:
  - a) Realizar manutenção preventiva no maquinário e equipamentos envolvidos na obra;
  - b) Conscientizar dos colaboradores em ralação a controle e prevenção da emissão de gases poluentes.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

- Poluição do solo

Os principais contaminantes presentes são os hidrocarbonetos (óleos e combustíveis de motores), efluentes domésticos, e resíduos sólidos. Tais contaminantes poderão atingir as áreas de solo natural, exposto, por meio do vazamento de material em motores desregulados, má gestão e armazenagem de resíduos gerados, assim como a destinação errônea dos efluentes.

- Medidas mitigadoras, preventivas e de controle:

- a) Estocar combustíveis, óleos lubrificantes e quaisquer outras substâncias químicas em locais distantes de solo exposto;
- b) Realizar manutenção preventiva no maquinário e equipamentos envolvidos na obra;
- c) Utilizar o programa de manejo de resíduos sólidos descrito no EIV;
- d) Possuir sistema de drenagem e de águas pluviais de forma a evitar a contaminação das águas, solos e conseqüentemente água subterrânea;
- e) Ligar-se a rede pública de coleta de efluentes domésticos.

- Efluentes Líquidos

A fonte de efluentes líquidos na instalação da obra se dará principalmente pela instalação e operação dos canteiros de obras e obras civis. Para a fase de operação podemos definir as fontes de efluentes como a contratação de mão de obra e serviços. Sendo assim, o esgoto sanitário formado pelos efluentes de pias, vasos sanitários, cozinhas, tanques e similares e deverão ser serão recolhidos pela rede pública de esgotamento sanitário.

- Resíduos sólidos

Ressalta-se a importância da coleta seletiva, processo que se dá pela prévia separação dos resíduos segundo a sua constituição ou composição e que proporciona um aumento na capacidade de reciclagem dos resíduos gerados no empreendimento.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

## **5.2. Comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem:**

Com base nas análises desenvolvidas ao longo deste estudo, compreende-se que a interação entre o meio ambiente e a função urbana está diretamente relacionada à incorporação de elementos de modernização próprios do processo de desenvolvimento urbano. A expansão das cidades, quando conduzida de maneira planejada, deve considerar não apenas os aspectos econômicos e funcionais, mas também os impactos ambientais e sociais decorrentes das novas dinâmicas territoriais.

Para que essa transformação ocorra de forma equilibrada e sustentável, é essencial promover uma relação harmônica entre o ser humano e o meio natural, valorizando os recursos ambientais existentes e preservando os elementos paisagísticos e ecológicos que caracterizam o território. Essa abordagem visa assegurar a manutenção da qualidade ambiental, a promoção do bem-estar da população e a valorização da paisagem urbana que irá se configurar com o novo empreendimento.

Nesse contexto, o cumprimento das legislações urbanísticas e ambientais vigentes assume papel central. Os parâmetros estabelecidos para o uso e ocupação do solo — como coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito e recuos — são elaborados com base em critérios técnicos que consideram as condições locais, os fluxos urbanos, a capacidade de suporte da infraestrutura existente e a preservação de áreas sensíveis. Esses instrumentos legais têm como finalidade orientar o crescimento urbano de forma ordenada, promovendo a sustentabilidade dos assentamentos humanos e prevenindo conflitos com a vizinhança e o meio ambiente.

Portanto, ao respeitar tais diretrizes, o empreendimento contribui não apenas para a conformidade legal, mas também para a construção de uma cidade mais equilibrada, resiliente e ambientalmente responsável.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

### **5.3. Uso e ocupação do solo:**

Conforme discutido ao longo deste estudo, a implantação do empreendimento da empresa Uliana Holdings LTDA. resultará em alterações na dinâmica urbana local, especialmente por se localizar em uma área que ainda apresenta parcelas de terreno não edificadas. Essa transformação tende a gerar impactos positivos, contribuindo para o desenvolvimento econômico da região, incentivando a melhoria da infraestrutura urbana existente e promovendo a valorização imobiliária do entorno.

No que diz respeito ao projeto arquitetônico, sugere-se a adoção de medidas que visem à sustentabilidade e à conformidade com a legislação vigente, tais como:

- Desenvolvimento e execução de projeto hidrossanitário em conformidade com as normas estabelecidas pela Lei Municipal nº 2.771/2015 (Programa Conserva Viana);
- Adoção de tecnologias e sistemas construtivos que favoreçam a eficiência no uso de recursos, com destaque para dispositivos economizadores de água (como válvulas de controle de vazão) e estratégias de ventilação natural que reduzam a necessidade de climatização artificial;
- Implantação de projeto paisagístico com foco na arborização das áreas permeáveis internas e das calçadas no entorno do empreendimento, contribuindo para o conforto ambiental, a drenagem urbana e a qualificação estética da paisagem urbana.

Essas ações integram um conjunto de boas práticas voltadas para a integração harmônica do empreendimento ao tecido urbano existente, reduzindo impactos negativos e potencializando benefícios à vizinhança.

### **5.4. Transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, com também medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, com custos baixos:**



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

A mitigação dos impactos sobre o sistema viário constitui um dos aspectos prioritários na fase de implantação do empreendimento. Nesse sentido, recomenda-se a adoção de medidas específicas, sob responsabilidade do empreendedor, com o objetivo de melhorar as condições de circulação e segurança no entorno imediato do lote. Dentre essas medidas, destacam-se:

- Execução de calçadas acessíveis em todo o perímetro voltado para as vias públicas, em conformidade com as diretrizes da NBR 9050/2015, assegurando mobilidade universal e conforto aos pedestres;
- Instalação de sinalização adequada nas áreas de acesso ao empreendimento, com indicação clara de entrada e saída de veículos, a fim de organizar o fluxo e reduzir riscos de acidentes;

A adoção dessas ações contribuirá para a qualificação do espaço urbano e para a compatibilização do empreendimento com a dinâmica viária existente e futura da região.

### **5.5. Equipamentos urbanos:**

Conforme abordagem apresentada neste EIV, o projeto do empreendimento utilizará de infraestrutura consolidada existente, não demandando a implantação de novos equipamentos urbanos para seu funcionamento.

### **5.6. Equipamentos públicos comunitários:**

Conforme abordagem apresentada neste EIV, a implantação do empreendimento não deverá ocasionar sobrecarga significativa nos equipamentos públicos comunitários existentes na região, tais como os destinados à educação, saúde, cultura, lazer e segurança. Isso se deve ao fato de que o projeto não prevê uso habitacional, não implicando, portanto, em aumento populacional direto na área. Dessa forma, a demanda gerada pelo funcionamento do empreendimento será limitada à sua atividade comercial,



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

mantendo-se compatível com a capacidade instalada dos serviços públicos locais, sem comprometer sua eficiência ou qualidade de atendimento à comunidade.

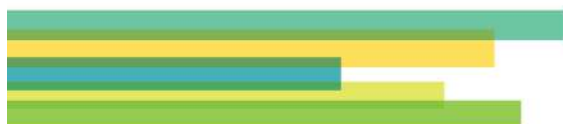
### **5.7. Espaços livres de uso público:**

Conforme abordagem apresentada neste EIV, a implantação do empreendimento não deverá ocasionar sobrecarga significativa nos espaços livres de uso público existentes na região, como por exemplo praças, parques e áreas verdes. Isso se deve ao fato de que o projeto não prevê uso habitacional, não implicando, portanto, em aumento populacional direto na área. Dessa forma, a demanda gerada pelo funcionamento do empreendimento será limitada à sua atividade comercial, mantendo-se compatível com a capacidade instalada dos serviços públicos locais, sem comprometer sua eficiência ou qualidade de atendimento à comunidade.

### **5.8. Equipamentos de segurança:**

Conforme abordagem apresentada neste EIV, a implantação do empreendimento possui potencial para contribuir positivamente com a percepção de segurança na área ao seu redor, sobretudo pela maior movimentação de pessoas e o aumento da vigilância natural proporcionada pela atividade comercial. Essa dinâmica tende a inibir práticas ilícitas e promover um ambiente mais protegido para moradores, trabalhadores e frequentadores.

Entretanto, considerando a complexidade e a extensão da demanda por segurança pública na região, torna-se fundamental a revisão e o aprimoramento do planejamento das rondas policiais, de modo a garantir que as ações de patrulhamento sejam eficientes e adequadas às especificidades locais. Essa revisão deve contemplar a definição de rotas, horários e frequência das rondas,



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

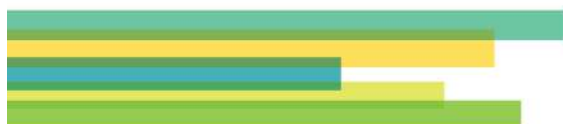
buscando otimizar a presença policial e a capacidade de resposta a eventuais ocorrências.

Além disso, recomenda-se que essa revisão seja realizada em parceria com as autoridades locais, incorporando dados estatísticos sobre criminalidade, vulnerabilidades específicas do entorno e as necessidades manifestadas pela comunidade. Dessa forma, será possível assegurar uma atuação preventiva e integrada, fortalecendo a segurança pública e o bem-estar coletivo no entorno do empreendimento.

### **5.9. Comprometimento do patrimônio cultural:**

Conforme abordagem apresentada neste EIV, a implantação do empreendimento não deverá causar impactos relevantes sobre o patrimônio histórico-cultural existente na região, seja em relação a bens materiais ou imateriais reconhecidos.

Entretanto, considerando a importância da preservação do patrimônio histórico-cultural para a identidade local e o valor simbólico que esses bens representam para a comunidade, recomenda-se atenção especial à proteção desses elementos durante todas as fases do empreendimento, garantindo que o desenvolvimento ocorra de forma integrada à valorização e conservação do patrimônio cultural, minimizando riscos e promovendo a sustentabilidade cultural da região.



<p style="text-align: center;"><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b></p> <p>Processo: 006931/2025          Termo de Referência: 002/2025          Requerente: Uliana Holdings LTDA          Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial,          Viana/ES</p>	<p style="text-align: center;">Elaboração:</p>  <p style="text-align: center;"><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
---	---

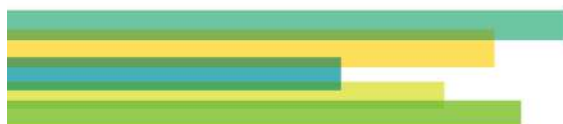
## 6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

A escolha pela implantação do empreendimento no bairro Parque Industrial, em Viana/ES, reflete a visão estratégica do empreendedor quanto ao potencial de desenvolvimento econômico da região. Considerando-se a adoção das medidas indicadas ao longo deste Estudo de Impacto de Vizinhança, estima-se que o projeto promovido pela empresa Uliana Holding LTDA. contribuirá significativamente para o fortalecimento da economia local, impulsionando o setor da construção civil e ampliando a arrecadação municipal.

Entre os principais benefícios potenciais associados à implantação do empreendimento, destacam-se:

- a) A utilização de matéria-prima, bens e serviços majoritariamente oriundos do próprio município;
- b) O estímulo à expansão, modernização e diversificação dos setores produtivos e de serviços locais;
- c) O fortalecimento da competitividade de Viana na atração de novos investimentos, com ênfase na renovação tecnológica e na geração de emprego e renda;
- d) A contribuição para um desenvolvimento sustentável e contínuo, uma vez que se trata de um projeto com caráter permanente e não especulativo;
- e) A geração de receitas operacionais e acessórias durante as fases de implantação e operação do empreendimento;
- f) A valorização imobiliária do entorno imediato e da região como um todo.

A confiança no potencial de crescimento de Viana, somada à localização estratégica do empreendimento, reforça a viabilidade e os benefícios da sua implantação. Os impactos positivos esperados abrangem a dinamização da economia local, a ampliação da base tributária municipal, a geração de empregos diretos e indiretos, e a atração de novos agentes econômicos para o



<p><b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b> Processo: 006931/2025 Termo de Referência: 002/2025 Requerente: Uliana Holdings LTDA Localização: Estrada de Furnas, s/nº, Parque Industrial, Viana/ES</p>	<p>Elaboração:</p>  <p><b>VIVACIDADE</b> Arquitetura e Urbanismo</p>
--	---

município. Nesse contexto, o empreendimento da Uliana Holding LTDA apresenta-se como um vetor estruturante para o desenvolvimento urbano e socioeconômico de Viana.



## **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

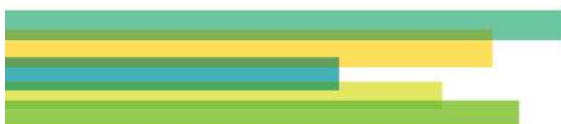
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## **ANEXO I: REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**





## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JULIANO MOTTA SILVA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 124.XXX.XXX-48  
Nº do Registro: 00A1069462

### 1.1 Empresa Contratada

Razão Social: VIVACIDADE SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E URBANISMO LTDA - ME  
CNPJ: 23.XXX.XXX/0001-07  
Período de Responsabilidade Técnica: 06/01/2016 - 06/01/2046  
Nº Registro: PJ327980

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15367743R01CT001  
Data de Cadastro: 11/02/2026  
Data de Registro: 11/02/2026

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: RETIFICADOR  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0022-87  
Data de Início: 10/10/2024  
Data de Previsão de Término: 30/05/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RODOVIA  
Logradouro: BR 262  
Bairro: CENTRO

CEP: 29130055  
Nº: sn  
Complemento:  
Cidade/UF: VIANA/ES

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.9 - Plano de Controle Ambiental - PCA  
Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.13 - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS  
Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 4.560,00  
Unidade: metro quadrado  
Quantidade: 4.560,00  
Unidade: metro quadrado  
Quantidade: 4.560,00  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica



### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, Plano de Controle Ambiental e Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para implantação das atividades da empresa União Brasileira de Mineração LTDA, em Viana/ES.

### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI15367743R01CT001</b>	<b>UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA</b>	<b>RETIFICADOR</b>	<b>11/02/2026</b>

## 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

## 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JULIANO MOTTA SILVA, registro CAU nº 00A1069462, na data e hora: 2026-02-11 19:14:02, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



## **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## **ANEXO II: TERMO DE REFERÊNCIA**



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**TERMO REFERÊNCIA - 001/ 2026**  
**PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV**

**Processo nº:**

009310/ 2025 (TR/ EIV Lei Municipal nº 2.829/ 2016)

**Requerente:**

UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA – CNPJ: 07.912.650/0022-87

**Empreendimento:**

**Atividade:** EXTRAÇÃO MINERAL;

**Tipo de Edificação:** EXTRAÇÃO MINERAL E ADMINISTRATIVO;

**Área do terreno:** 32.188,59m<sup>2</sup>;

**Área Construída:** 6.789,26m<sup>2</sup>

**Endereço:**

Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória, Viana-ES



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

O objeto deste **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto e Vizinhança (RIV)** é um empreendimento de uso não-residencial, que se encontra em fase de planejamento, e viabilizará como atividade principal a **extração mineral**, que é a atividade principal da empresa. Além dessa atividade principal, o empreendimento também incluirá atividades **vinculadas**, ou seja, atividades complementares necessárias ao funcionamento do negócio, como o **beneficiamento** (processamento do minério extraído) e o **administrativo**, que envolve a gestão da empresa, **em um terreno com 50.382,99 m<sup>2</sup>**, situado no Bairro Parque Industrial, Viana-ES.

De acordo com o macrozoneamento rural definido no Plano Diretor Municipal – PDM, Lei Municipal nº 2.829/2016, parte da área está inserida na Zona de Uso Agropecuário Diversificado (ZUD-01). Segue abaixo os índices urbanísticos que deverão ser utilizados para os projetos de edificação a serem implantados na área em análise:

ANEXO 1.A - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 01)										
ZONA DE USO AGROPECUÁRIO DIVERSIFICADO (ZUD-01)										
USOS (conforme Art. 126 e Anexo 02 do PDM)	CA MAX.	TO MAX. (%)	TP MIN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar e Multifamiliar que não configure parcelamento do solo	0,5	30	35	3,00	9,00	4,00	3,00	3,00	50,00	20.000,00
Misto (Residencial e Comércio e Serviços 3A) para atendimento às comunidades rurais										
Atividades de comércio e serviço de suporte às atividades turísticas										
Postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares										
Lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares										
Silos, depósitos e similares, para atendimento atividades rurais										
Barragens, represas ou açudes										
Oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgoto, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares, usinas de compostagem, reciclagem e aterro sanitário										
Extrações de minerais										
Beneficiamento de produtos agrícolas										
Fabricação envolvendo produtos agropecuários										
Portos fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias, rodoviárias e similares										
Colégios, asilos, centro de reabilitação de dependentes químicos, pensionato, centros de educação física e similares										
Centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares										
Postos de saúde, ambulatórios, clínicas genéricas, hospitais, creches e similares										
Igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares										
Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares										

Ainda de acordo com a **Lei Municipal nº 2.829/2016 - Plano Diretor Municipal – PDM e do seu Anexo 04**, o empreendimento é considerado gerador de impacto urbano por se enquadrar nos incisos I, II e III, do art. 221, art. 222 e nos itens 3 e 4 do Anexo 04.

*“[...] Art. 221 – Para efeito desta Lei, qualifica-se os impactos dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos e Interferências no Tráfego como segue:*

*I – Sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, caracterizando o empreendimento como um Polo Gerador de Tráfego, considerando, no mínimo, um dos seguintes critérios:*



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

*a) empreendimentos nos quais se desenvolvem atividades geradoras de grande número de viagens, com reflexos negativos na circulação circunvizinha na acessibilidade à área onde estão inseridos e na segurança de veículos e pedestres; II – Sobrecarga da infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações; [...]*

*“[...] Art. 222 – Para fins de análise do nível de incomodidade e/ ou impacto dos Empreendimentos Geradores de Impactos Urbanos e Interferências no Tráfego, deverão ser observados os seguintes fatores:*

*I – poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;*

*II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou, simplesmente, lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis;*

*III - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;*

*IV - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;*

*V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;*

*VI - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;*

*VII - geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;*

*VIII - geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;*

*IX – paisagem natural e construída: geração de interferências visuais sobre a composição da paisagem circundante, em relação aos seus componentes geológicos, hídricos, biológicos, antrópicos e históricos.*

O **EIV** deverá contemplar os reflexos positivos e negativos da implantação e do funcionamento do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária, sobre o meio ambiente urbano e natural. E deverá propor soluções e medidas mitigadoras para os impactos negativos nas questões descritas nesse Termo de Referência, dentre outras.



## SUMÁRIO

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS E DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>6</b>
1.1. Identificação do Empreendimento .....	6
1.2. Equipe Técnica Responsável pelo EIV .....	6
1.3. Empreendedor deverá anexar cópia dos seguintes documentos .....	6
1.4. Anexos.....	6
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</b>	<b>7</b>
2.1. Justificativa da localização, do ponto de vista urbanístico e ambiental .....	7
2.2. Características do Empreendimento.....	7
2.3. Parâmetros urbanísticos a serem adotados, considerado as normas municipais em vigor.....	7
2.4. Planta de Localização .....	7
2.5. Planta de Situação.....	7
2.6. Descrição do projeto (Características urbanísticas, arquitetônica e construtiva do empreendimento) .....	7
2.6.1. Características Gerais do Projeto.....	7
2.6.2. Apresentar as vagas de veículos por tipos de usuários (funcionários, visitantes, idosos, portador de necessidades especiais PNE) e por tipos de vagas (bicicletas, motos, porte de veículos, carga e descarga) especificando os seguintes itens: .....	8
2.6.3. Planta de Implantação:.....	8
2.6.4. Projeto Arquitetônico.....	8
2.6.5. Soluções de Drenagem.....	8
2.6.6. Quadro com parâmetros urbanísticos adotados no projeto.....	8
2.6.7. Procedimento e planejamento para execução da obra .....	9
<b>3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) e INDIRETA .....</b>	<b>9</b>
3.1. Uso e ocupação do solo na AID.....	10
3.2. Estudo sobre a Paisagem .....	10
3.3. Caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultural, saúde, lazer e similares .....	11
3.4. Caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública .....	11
3.5. Sistema de Transportes e Circulação na Área de Influência Direta (AID) .....	11
3.5.1. Caracterização física e operacional das vias de acesso, à região e ao imóvel .....	11
3.5.2. Oferta de transporte (características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga) .....	12
3.5.3. Demanda atual e a ser gerada (resultado de pesquisas sobre os principais pólos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens) .....	12
3.5.3.1. Realização de contagem volumétrica direcional e seletiva de tráfego nos pontos indicados .....	14
3.5.3.2. Análise da capacidade viária e determinação do nível de serviço atual, indicando a metodologia e parâmetros utilizados .....	14



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

3.5.3.3. Determinação do tráfego futuro gerado segundo a distribuição modal, obtida através de realização de pesquisas em empreendimentos semelhantes previstos na AID .....	14
3.5.3.4. Alocação do tráfego futuro na rede viária de acordo com o comportamento do tráfego atual .....	15
3.5.3.5. Análise dos volumes de tráfego e níveis de serviço futuros .....	15
3.5.3.6. Dimensionamento e localização de áreas de estacionamento, áreas de carga e descarga de mercadorias, área de acumulação, áreas de embarque e desembarque de passageiros, avaliação da circulação de pedestres, demanda de taxi, demanda de transporte coletivo .....	15
3.6. Laudo de avaliação do valor dos imóveis da região .....	16
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS .....</b>	<b>16</b>
4.1. Meio Ambiente .....	16
4.1.1. Qualidade Ambiental .....	16
4.2. Urbano .....	17
4.2.1. Uso e ocupação do solo .....	17
4.2.2. Adensamento populacional .....	17
4.2.3. Transportes e circulação .....	17
4.2.4. Valorização imobiliária .....	17
4.2.5. Drenagem urbana .....	17
<b>5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS .....</b>	<b>18</b>
5.1. Qualidade ambiental .....	18
5.2. Comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem .....	18
5.3. Uso e ocupação do solo .....	18
5.4. Transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, com também de medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, com custos baixos, abrangendo: .....	18
5.5. Equipamentos urbanos .....	19
5.6. Equipamentos públicos comunitários .....	19
5.7. Espaços livres de uso público .....	19
5.8. Equipamentos de segurança .....	19
5.9. Comprometimento do patrimônio cultural .....	19
<b>6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>19</b>
<b>7. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>20</b>



## **1. INFORMAÇÕES GERAIS E DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **1.1. Identificação do Empreendimento**

- ✓ Nome do empreendimento;
- ✓ Endereço do empreendimento;
- ✓ Número da inscrição imobiliária do lote (após remembramento do terreno, se for o caso);
- ✓ Área e dimensão do terreno utilizado;
- ✓ Objetivo do empreendimento;
- ✓ Identificação do proprietário do imóvel e apresentação de Certidão de Ônus atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (após remembramento do terreno);
- ✓ Identificação do empreendedor (nome ou razão social, CPF ou CNPJ, endereço completo, telefone e e-mail dos responsáveis legais e contato local);
- ✓ Identificação da Construtora;
- ✓ Identificação dos responsáveis pela obra;

### **1.2. Equipe Técnica Responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

- ✓ Identificação da empresa e do responsável técnico pela elaboração do EIV;
- ✓ Nomes, formação profissional, número do registro dos devidos órgãos fiscalizadores dos integrantes que compõem a equipe técnica multidisciplinar;
- ✓ Endereço, telefone, fax e endereço eletrônico;
- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pela Elaboração do Estudo e/ou Registro de Responsabilidades Técnica (RRT) de Obra/Serviço com o comprovante de arrecadação;

### **1.3. Empreendedor deverá anexar cópia dos seguintes documentos**

- ✓ Carta de Anuência de Uso e Ocupação do Solo;
- ✓ Anuência do proprietário quanto à elaboração do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança em terreno de sua propriedade e que este esteja ciente de que a aprovação do referido estudo poderá implicar em restrições de uso e ocupação do terreno);
- ✓ Carta de viabilidade da Cesan e da Escelsa para atender a demanda do empreendimento.

### **1.4. Anexos (apresentar conteúdos mínimos)**

- ✓ Parecer das concessionárias públicas;
- ✓ Estudo Preliminar do Projeto Arquitetônico;
- ✓ Levantamento Topográfico (cotas, curvas de nível e inclinação);
- ✓ Implantação geral;
- ✓ Memorial de cálculo.



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- ✓ A descrição do empreendimento será acompanhada dos estudos, projetos e demais documentos, permitindo a análise da qualidade de alternativa técnica adotada. Essa descrição abordará:

### 2.1. Justificativa da localização, do ponto de vista urbanístico e ambiental

### 2.2. Características do Empreendimento

### 2.3. Parâmetros urbanísticos a serem adotados, considerado as normas municipais em vigor

- ✓ Abordagem quanto ao cumprimento da Legislação Urbanística Federal, Estadual e Municipal ou afim (caso pertinente).

### 2.4. Planta de Localização

- ✓ Apresentar mapa e/ou planta, com relação ao bairro e à cidade, demonstrando o sistema viário de acesso, nome das ruas, divisão dos lotes.

### 2.5. Planta de Situação

- ✓ Apresentar as dimensões e área do terreno, na escala de 1/500, com endereço e número de inscrição imobiliária.

### 2.6. Descrição do projeto (Características urbanísticas, arquitetônica e construtiva do empreendimento)

#### 2.6.1. Características Gerais do Projeto

- ✓ Área prevista de construção;
- ✓ Tipo de atividades a serem desenvolvidas (principais e secundárias)
- ✓ Número de unidades previstas, caracterizando seu uso;
- ✓ Número de pavimentos e volumetria;
- ✓ Previsão de dias e horários de funcionamento;
- ✓ Estimativa da população fixa e flutuante que irá utilizar o empreendimento distribuído em turnos. Especificando previsão de dias e horários de funcionamento de cada tipo de atividade;
- ✓ Consumo de água;
- ✓ Consumo de energia elétrica;
- ✓ Demanda de serviços de telecomunicação;
- ✓ Demanda de esgoto sanitário;
- ✓ Demanda de drenagem pluvial.

**Indicar em Planta:** a ligação com a rede pública, no caso da existência da rede coletora de esgotos da CESAN.



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**2.6.2. Apresentar as vagas de veículos por tipos de usuários (funcionários, visitantes, idosos, pessoas com deficiência (PCD) e por tipos de vagas (bicicletas, motos, porte de veículos, carga e descarga) especificando os seguintes itens:**

- ✓ Número de vagas definidas pela Lei Municipal nº 2.829/2016 (Plano Diretor Municipal); Lei Federal nº 10.098/2000; Lei Federal nº 5.296/2004; Resolução CONTRAN nº 303/ 2008 e 304/ 2008;
- ✓ Número de vagas de veículos previstas no EIV;
- ✓ Número de vagas de veículos oferecidas pelo empreendedor;
- ✓ Dimensionamento e localização de áreas de estacionamento, de carga e descarga de mercadorias e valores, embarque e desembarque, indicações de locais para acesso de veículos de emergências, acesso de veículos e pedestres, etc, no empreendimento;

**2.6.3. Planta de Implantação:**

- ✓ Apresentar com cotas, nível e áreas em m<sup>2</sup> contendo:
  - Acessos para pedestres (adequar acessos para pessoas com deficiência física, mobilidade reduzida, idosos nas áreas internas e externas e os dispositivos de proteção ao pedestre);
  - Acessos de veículos de passeio e de grande porte;
  - Área de embarque e desembarque;
  - Estacionamento / número de vagas e tipo;
  - Áreas de manobra, áreas de carga e descarga;
  - Delimitação das áreas permeáveis e impermeáveis;
  - Edificações e usos;
  - Indicação e delimitação das áreas “non aedificand” (faixa em metros);
  - Delimitação com cotas e metragem das áreas permeáveis e impermeáveis;
  - Indicar a distância do lote à esquina mais próxima, largura da calçada e do leito carroçável da rua.

**2.6.4. Projeto Arquitetônico**

- ✓ Apresentar com cotas gerais e parciais e descrição dos espaços a construir com os respectivos usos, por pavimento, contendo:
- ✓ Planta baixa (Layout);
- ✓ Cortes Esquemáticos;
- ✓ Fachadas;
- ✓ Volumetria (inserida em imagem do cenário atual)

**2.6.5. Soluções de Drenagem**

- ✓ Apresentar as soluções de drenagem que deverão ser adotadas em projeto, de forma a não gerar impactos negativos no sistema de drenagem existente, bem como à vizinhança.

**2.6.6. Quadro com parâmetros urbanísticos adotados no projeto**



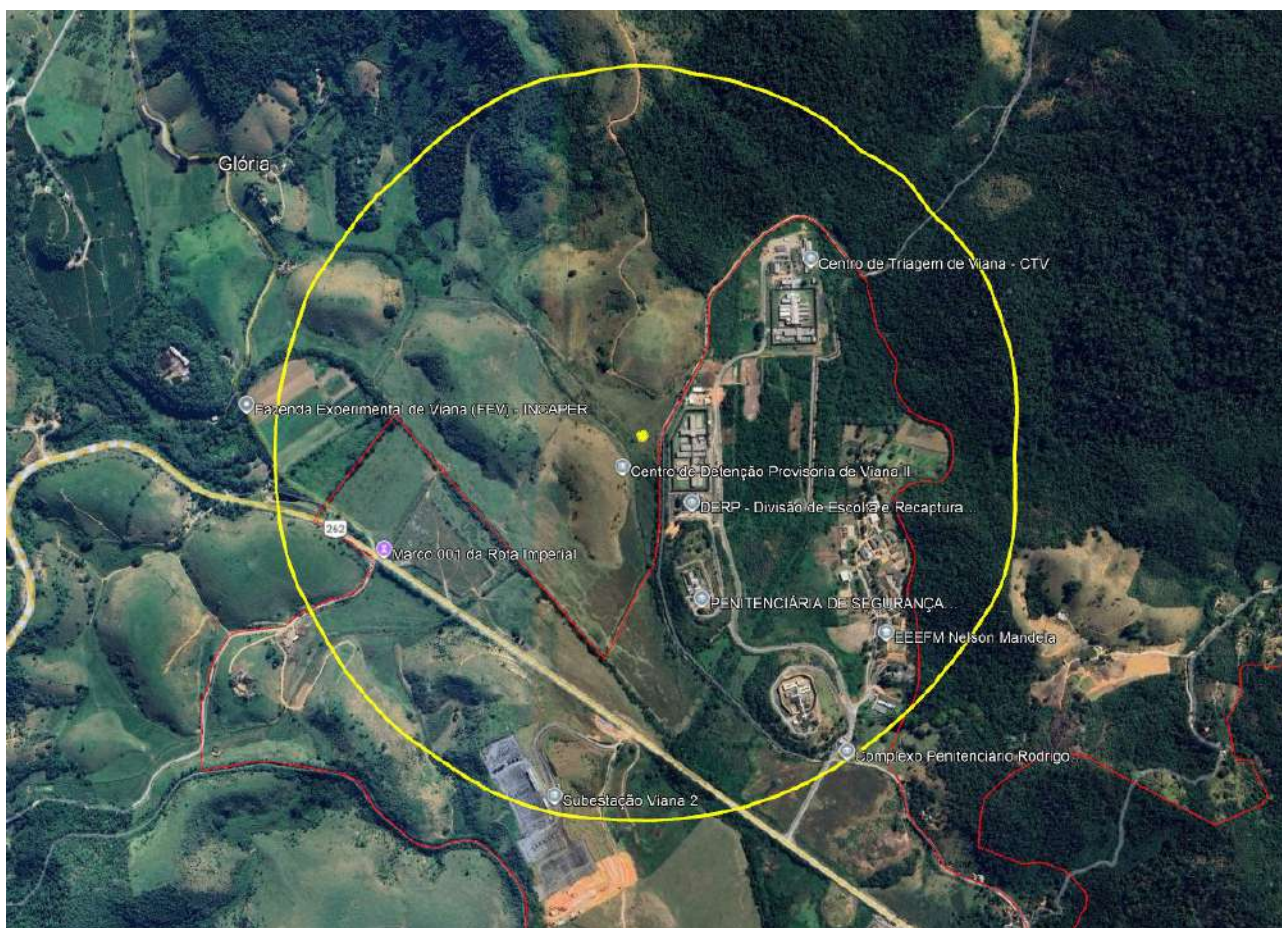
**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- ✓ Apresentar quadro de áreas (m<sup>2</sup>) contendo:
- ✓ Área do lote (conforme escriturada);
- ✓ Área total a construir;
- ✓ Área computável;
- ✓ Área de projeção;
- ✓ Área permeável;
- ✓ Índices urbanísticos adotados;
- ✓ Altura da edificação até o ponto mais alto.

**2.6.7. Procedimento e planejamento para execução da obra**

- ✓ Layout conciso do canteiro de obra;
- ✓ Área destinada ao estacionamento e a carga e descarga de material;
- ✓ Horário de carga e descarga de material (como o de caminhões betoneiras, a fim de não interferir no tráfego nos horários de maior fluxo)

**3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)**



Definido pelo termo de referência segue em **anexo o mapa de delimitação da(s) área(s) de influência direta – AID**, que compreende a área geográfica a ser afetada pelo impacto, considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

impacto identificados. O estudo deve ser feito em um raio de 1.000,00 metros. Analisar especialmente os aspectos referentes à:

**3.1. Uso e ocupação do solo na AID (Apresentar caracterização baseado no Plano Diretor Municipal Lei 2.829/ 2016) os seguintes itens:**

- ✓ Macrozoneamento (AID);
- ✓ Mapa Ilustrativo com a sobreposição do Zoneamento Urbanístico (AID) X Localização do empreendimento;
- ✓ **Mapear os lotes ocupados e vazios** na AID e apresentar seus respectivos percentuais para se avaliar o nível de ocupação da área;
- ✓ **Mapear o uso do solo** na AID agrupá-los por tipos de uso, para se avaliar o tipo de ocupação, considerando as seguintes classificações:
  - Residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, não residencial, misto e áreas livres de uso público (praças);
- ✓ **Mapear gabarito por lote:**
  - Agrupá-los considerando as seguintes faixas de classificação: vazio, 01 a 02 pavimentos; 03 pavimentos; 04 a 07 pavimentos; 08 a 12 pavimentos: acima de 12 pavimentos;
- ✓ **Descrição e análise dos estudos de uso e ocupação do solo mapeado:**
  - Mapear os empreendimentos existentes, os futuros e em construção na AID, identificar o uso, características e os considerados de maior potencial de impacto;
- ✓ **Apresentar análise referente à densidade demográfica atual e futura** e apontar possíveis impactos decorrentes do aumento da densidade demográfica pela ocupação futura da AID.

**3.2. Estudo sobre a Paisagem**

- ✓ **Descrição e caracterização dos componentes Históricos – Culturais:**
  - Identificado os elementos singulares e/ou de valor histórico, patrimônio natural (paisagem) e cultural, vegetação e arborização viária existentes na paisagem do entorno;
- ✓ **Relatório fotográfico da paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento:**
  - Localizar em planta os pontos de observação;
  - Avaliar áreas de influência;
  - Caracterização do terreno em estudo em função do grau de visibilidade estabelecido entre o mesmo e os espaços públicos do entorno;
  - Avaliar as possibilidades de composição de cenas visuais estabelecidas de dentro para fora e de fora para dentro do empreendimento, sequências visuais dos eixos e cones de aproximação e acesso ao terreno; Caracterizar os pontos de observação selecionados quanto a: percurso de motorista; pedestres; áreas de calçada, praças; pontos visualmente privilegiados ou não; etc;



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- Registrar e caracterizar a paisagem que se visualiza a partir dos pontos selecionados considerando: abertura visual, visibilidade de céu, elementos de composição, naturais, marços visuais, etc. (considerar a altura média do brasileiro definida em estudo de antropometria - 1.50m e apresentar as imagens no tamanho mínimo de 10x15cm).

**3.3. Caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultural, saúde, lazer e similares**

- ✓ níveis de serviço do atendimento à população antes da implantação do empreendimento;

**3.4. Caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública**

- ✓ **Indicar em planta**, a localização de dutos (adutoras - CESAN, rede de esgoto - CESAN; gasodutos - PETROBRAS) com suas faixas de domínio e os bueiros no entorno do empreendimento, caso existam;
- ✓ Avaliar a capacidade da infra-estrutura existente na AID (esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem urbana e abastecimento de água e serviço de coleta de lixo) se a mesma conseguirá atender a demanda requerida pelo empreendimento, na fase de implantação/construção e operação/funcionamento;

**3.5. Sistema de Transportes e Circulação na Área de Influência Direta (AID)**

**3.5.1. Caracterização física e operacional das vias de acesso, à região e ao imóvel**

- ✓ Apresentar plantas na escala 1:1000, compreendendo a marcação dos seguintes aspectos:
- ✓ Marcação dos acessos de veículos;
- ✓ Marcação dos pontos de parada de transporte coletivo;
- ✓ Marcação dos pontos de táxi;
- ✓ Localização da área de estacionamento;
- ✓ Localização das áreas de carga e descarga (regulamentada) de mercadorias e valores;
- ✓ Marcação de local de travessia de pedestres nas vias de acesso direto ao empreendimento;
- ✓ Marcação do mobiliário urbano como telefones públicos; hidrantes; bancas de revistas; postes iluminação e arborização públicas;
- ✓ Sentido de tráfego,  **sinalização horizontal e vertical**, e outros elementos necessários.
- ✓ Largura das ruas e avenidas que delimitam a quadra do empreendimento e aquelas que permitem o acesso a mesma;



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- ✓ Verificar a compatibilidade dos acessos do empreendimento com os pontos de ônibus existentes no entorno do terreno;
- ✓ Verificar a compatibilidade das ruas e avenidas que delimitam a quadra do empreendimento com o tráfego que as mesmas irão sofrer, bem como ao porte dos veículos que passará a transitar por tais vias;
- ✓ Verificar a compatibilidade das vias de acesso ao empreendimento com tráfego que a mesma passará a ter com a o trafego já existente na região.

**3.5.2. Oferta de transporte** (características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga)

- ✓ **Estrutura institucional existente** (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existentes, legislação e regulamentação de cada um desses sistemas de transporte);
- ✓ Descrever o Sistema de **Transporte Público** de Passageiros e Pontos de Táxi;
- ✓ Descrever os acessos ao empreendimento segundo o menor percurso a ser percorrido, considerando a parada de transporte coletivo e pontos de taxi, avaliando a sinalização horizontal, vertical e semafórica existente na AID;
- ✓ Apresentar em **planta ou mapa ilustrativo** as possibilidades de rotas que hoje podem ser realizados, tendo como destino o acesso ao empreendimento proposto e as rotas de saída para as diversas regiões utilizando veículos automotores e transporte público;
- ✓ Pesquisa e análise **quantitativa e qualitativa de uso de transporte público**, visando compreender a demanda atual e seu nível de serviço, bem como a demanda futura e sua interferência – todas as situações diretamente ligadas aos usuários do empreendimento – a partir da ativação do empreendimento. A análise deverá compreender tabela de horários e linhas de ônibus disponíveis para a região do empreendimento.

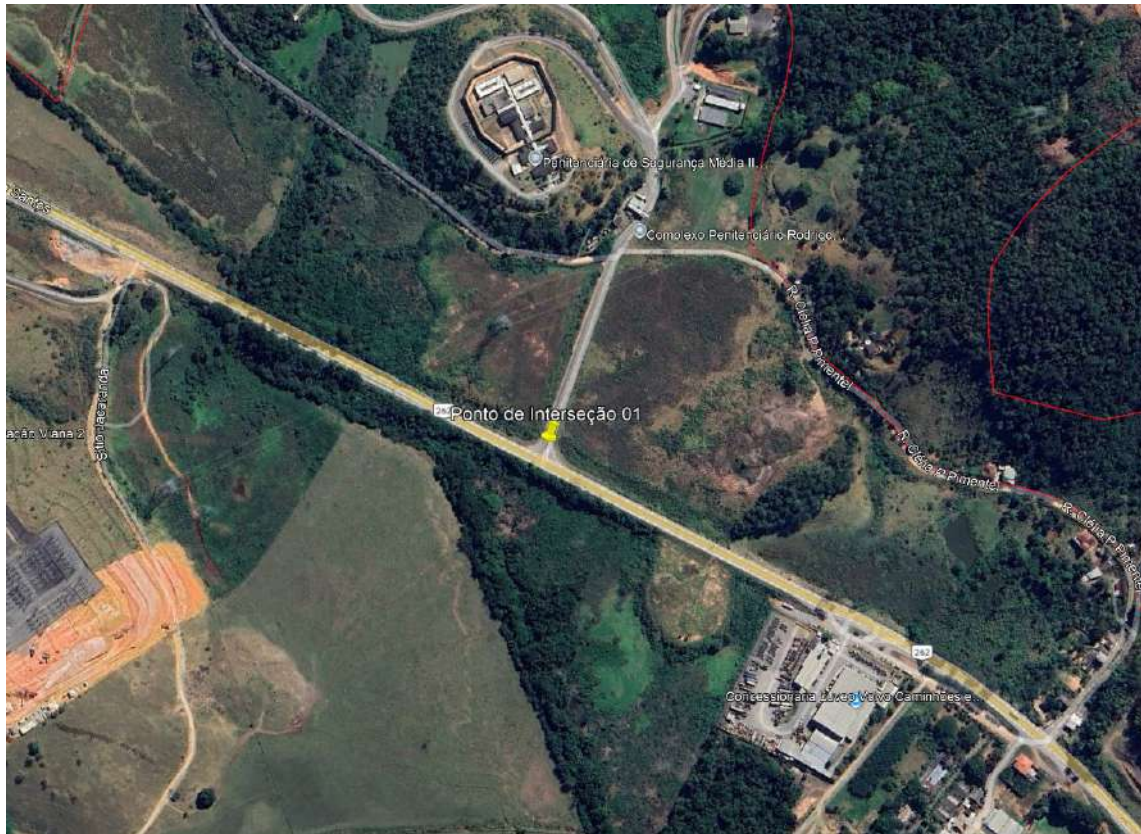
**3.5.3. Demanda atual e a ser gerada** (resultado de pesquisas sobre os principais pólos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens)

**As interseções para contagem de tráfego estão compreendidas na AID e deverão ser realizadas nas seguintes interseções:**

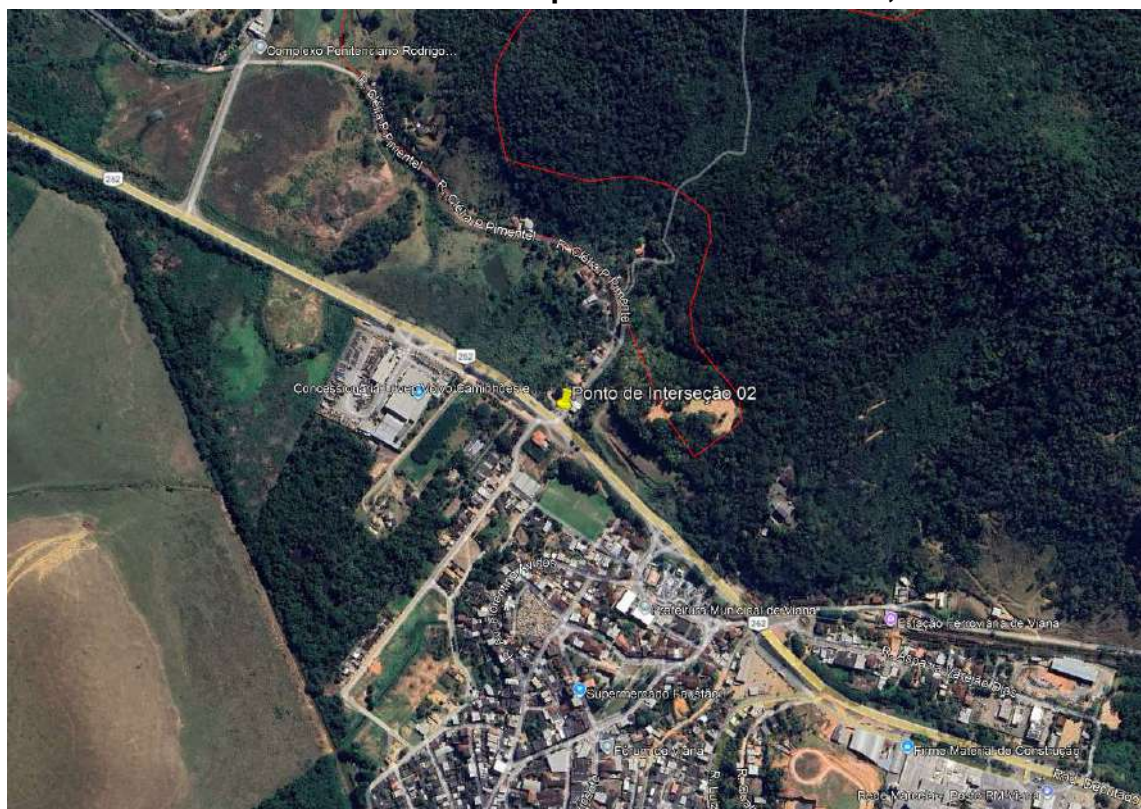


**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**1. Via de Acesso as Penitenciárias x Rodovia Deputado Aloízio Santos;**



**2. Rua Clélia P. Pimentel x Rodovia Deputado Aloízio Santos;**





### 3. Rua Projetada, Acesso ao Bairro Parque Industrial pela Rodovia Governador Mário Covas;



**Obs.:** As contagens deverão ser realizadas em dias típicos de terça-feira à quinta-feira no horário de 6:30h as 10:30h; de 11:00h as 14:00h; de 16:30h às 19:30h.  
As contagens não poderão ser feitas em semanas que contenham feriado, no período de férias escolares e nos meses de janeiro, julho, dezembro.

#### 3.5.3.1. Realização de contagem volumétrica direcional e seletiva de tráfego nos pontos indicados

- ✓ Cálculo dos níveis de serviço atual.

#### 3.5.3.2. Análise da capacidade viária e determinação do nível de serviço atual, indicando a metodologia e parâmetros utilizados

- ✓ Metodologia aplicada na realização das contagens de tráfego classificadas;
- ✓ Avaliação dos Resultados da Capacidade Viária Atual (nas interseções/aproximações das vias onde serão realizadas contagens de tráfego. Esta análise deverá ser feita com base no horário de pico, e não com picos separados por movimento).

#### 3.5.3.3. Determinação do tráfego futuro gerado segundo a distribuição modal, obtida através de realização de pesquisas em empreendimentos semelhantes previstos na AID ou fora dela



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- ✓ Os parâmetros a serem utilizados no empreendimento para geração do cálculo de tráfego futuro, como divisão modal, taxa de ocupação de veículos, índice de geração de viagens, demanda de vagas, deverão ser obtidos através de pesquisas realizadas em um empreendimento semelhantes implantado em algum Município da Grande Vitória.

#### **3.5.3.4. Análise dos volumes de tráfego e níveis de serviço futuros**

Definição do nível de serviço futuro que deverá considerar as viagens geradas pelo empreendimento e daqueles em fase de construção e os previstos para implantação próximos ao empreendimento.

- ✓ Avaliação da Repercussão nas Operações de Transporte Coletivo e Táxi;

#### **3.5.3.5. Alocação do tráfego futuro na rede viária de acordo com o comportamento do trafego atual**

- ✓ Apresentar **planta e memorial descritivo**, da distribuição do tráfego especializado para cada cruzamento, contemplando os volumes de cada movimento (período);

#### **3.5.3.6. Dimensionamento e localização de áreas de estacionamento, áreas de carga e descarga de mercadorias, área de acumulação, áreas de embarque e desembarque de passageiros, avaliação da circulação de pedestres, demanda de taxi, demanda de transporte coletivo**

- ✓ Demanda de vagas de estacionamento devera ser determinada a partir da aplicação dos índices de geração viagens;
- ✓ Determinação da área de embarque e desembarque de funcionários e visitantes do empreendimento;
- ✓ Dimensionamento e localização das áreas de circulação de pedestres ao Empreendimento (Previsão de rampa de acesso para pessoas com mobilidade reduzida);
- ✓ Determinar as áreas necessárias para efetuar operações de carga e descarga de mercadorias no empreendimento;
- ✓ Definição de quantidade e localização dos acessos e área de acumulação (compreendida como aquela entre o acesso interno e o primeiro ponto de parada);
- ✓ Dimensionamento da área de acumulação necessária para os veículos que acessam o empreendimento de acordo com o tipo de controle de acesso;
- ✓ Dimensionamento da faixa de desaceleração necessária para os veículos que acessam e saem do empreendimento de forma a garantir a segurança de acesso e saída do mesmo, sem prejuízo do tráfego de passagem;
- ✓ Dimensionamento do número de taxis necessários para atender aos futuros usuários do empreendimento que utilizam este modal.
- ✓ Verificar a compatibilidade dos acessos do empreendimento com os pontos de ônibus existentes no entorno do terreno;
- ✓ Apresentar estudo preliminar do pavimento térreo com localização de áreas de acesso de veículos e pedestres, contemplando passeio público, arborização, posteamento e pontos de ônibus.



### 3.6. Laudo de avaliação do valor dos imóveis da região

- ✓ Apresentar qual o reflexo da implantação do empreendimento sobre os imóveis próximos, sobre o bairro e quanto à valorização ou desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário;
- ✓ Caracterização socioeconômica da população atingida pelo empreendimento.

## 4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANOS

Levantamento e análise dos incômodos possíveis a serem causados à vizinhança e adjacências durante a fase de construção e funcionamento do empreendimento.

### 4.1. Meio Ambiente

Os impactos ambientais potenciais deverão ser **identificados, descritos, analisados e quantificados**, para orientar a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas, **nas fases de planejamento, implantação (construção) e funcionamento do empreendimento**. Deverão ser caracterizados os impactos sobre:

#### 4.1.1. Qualidade Ambiental

- ✓ **Geográficas, hidrológicas, climatológicas, topográficas e geológicas** da área em estudo;
- ✓ Previsão de **alteração do solo e do perfil do terreno**: apontar as medidas de controle quando houver necessidades de desmonte de rocha e movimentação de terra;
- ✓ **Resíduos sólidos, efluentes líquidos e atmosféricos**:
  - Os resíduos serão classificados de acordo com a norma NBR nº 10.004/04. A estimativa e gerenciamento de resíduos de construção, onde aplicável, será baseada na Resolução CONAMA nº 307/02;
  - **Fontes de geração dos resíduos sólidos**, com informações sobre sua classificação, sistema de acondicionamento e coleta, estocagem intermediária e disposição final dos resíduos sólidos (lixo, entulho, sobras e resíduos de Classe I);
- ✓ **Níveis de ruído e vibrações**:
  - Descrever e caracterizar as principais **fontes geradoras de ruído**, considerando os níveis de ruídos e sistemas de controle a serem propostos para minimizar os incômodos;
- ✓ **Análise de riscos**.

**Obs.:** Caso a área em questão esteja contemplada com rede coletora de esgotos da CESAN, o empreendedor deverá apresentar Carta de Viabilidade Técnica emitida pela CESAN. Caso não esteja contemplado por rede coletora da CESAN, apresentar Projeto Sanitário, obedecendo às diretrizes da ABNT/ NBR 7229/93, 13969/97, 8160/99 e 12209/2011.



## 4.2. Urbano

Baseando-se nas pesquisas e informações apresentadas deverão ser analisados os impactos positivos e negativos do empreendimento na AID em relação aos seguintes aspectos:

### 4.2.1. Uso e ocupação do solo

- ✓ Meio ambiente natural e construído;
- ✓ Incômodos a vizinhança;
- ✓ A ventilação e iluminação das edificações vizinhas, incluindo a apresentação de diagramas e gráficos, se necessário;
- ✓ Permeabilidade;
- ✓ Regularidade da ocupação;
- ✓ Patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
- ✓ Alteração da paisagem na área e adjacências.

### 4.2.2. Adensamento populacional

- ✓ Equipamentos públicos comunitários;
- ✓ Equipamentos públicos urbanos;
- ✓ Segurança pública.
- ✓ Os impactos das demandas de água, energia, serviços de comunicação, despejos de esgoto, águas pluviais sobre a infra-estrutura urbana.

### 4.2.3. Transportes e circulação

- ✓ Acessibilidade e fluidez;
- ✓ Nível de serviço do transporte;
- ✓ Avaliação da repercussão sobre as operações de transporte coletivo / taxi;
- ✓ Avaliação das áreas de circulação de pedestres;
- ✓ Impactos sobre o sistema viário, avaliando a necessidade de elaboração de alterações geométricas e/ou de circulação viária e sinalização viária;
- ✓ Segurança;
- ✓ Custo do transporte.

### 4.2.4. Valorização imobiliária

Os impactos sócio-econômicos decorrentes da instalação do empreendimento sobre a AID, tais como atração de novos empreendimentos, indução a mudanças de uso, valorização e outros.

### 4.2.5. Drenagem urbana

- ✓ Avaliar os impactos sobre a infraestrutura de drenagem existente, decorrentes da instalação do empreendimento;
- ✓ Considerar situação atual, caso haja no entorno problemas de escoamento das águas;
- ✓ Considerar horizonte futuro, com o adensamento urbano da AID;



- ✓ Avaliar a necessidade de intervenções e obras para melhorar escoamento das águas.

## **5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS**

Propor medidas, equipamentos ou procedimentos, de natureza preventiva, corretivas ou compensatórias, que serão adotados para mitigação dos impactos negativos/ adversos identificados anteriormente e previstos, a serem causados pelo empreendimento durante a **fase de implantação/construção e funcionamento das atividades**.

As medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverão ser **propostas a partir das análises em relação aos seguintes aspectos, referentes:**

### **5.1. Qualidade ambiental**

- ✓ Geração de poluição sonora, do solo, água e ar na fase de construção e funcionamento;
- ✓ Incômodos a vizinhança e adjacências;
- ✓ Meio ambiente natural e construído.

### **5.2. Comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem**

- ✓ Paisagismo e arborização;
- ✓ Recomposição vegetal de áreas degradadas.
- ✓ Impactos sobre a paisagem urbana, conforme abordagem acima descrita; analise dos impactos positivos/negativos sobre os pontos/eixo e composições de cenas visuais considerando a consolidação da paisagem natural/construída na conformação da imagem urbana.

### **5.3. Uso e ocupação do solo**

- ✓ Ventilação, iluminação, permeabilidade;
- ✓ Regularidade da ocupação.
- ✓ Impactos sócio-econômicos decorrentes da instalação do empreendimento sobre a AID, tais como atração de novos empreendimentos, indução a mudanças de uso, valorização e outros.

### **5.4. Transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, com também de medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, abrangendo:**

- ✓ Infra-estrutura viária (vias, calçadas e terminais);
- ✓ Repercussões sobre as operações sistemas de transporte público (tecnologia, nível de serviço, forma de remuneração);
- ✓ Sistemas especiais (pedestres, bicicletas, táxi, lotação, escolar, transporte fretado);
- ✓ Transporte de carga;
- ✓ Sistematização do plano;



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- ✓ Avaliação das áreas de circulação de pedestres, proposições para melhorar a travessia de pedestre;
- ✓ Necessidade e elaboração de alterações geométricas, faixas de acomodação, áreas de embarque/desembarque, de circulação e sinalização viária, com respectivo anteprojeto e planilha orçamentária conforme classificação da via;
- ✓ Estudo das vias de acesso ao empreendimento, com propostas de ampliação segundo ao impacto gerado devido ao fluxo de veículos pesados.

#### **5.5. Equipamentos urbanos**

- ✓ Impactos das demandas de abastecimento de água, serviços de despejos de esgoto e águas pluviais, fornecimento e distribuição de energia elétrica, comunicação, rede telefônica e gás canalizado, drenagem e pavimentação (em caso pertinente); sobre a infra-estrutura urbana instaladas.

#### **5.6. Equipamentos públicos comunitários**

- ✓ Educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares (em caso pertinente).

#### **5.7. Espaços livres de uso público**

- ✓ Praças, parques e áreas verdes (em caso pertinente).

#### **5.8. Equipamentos de segurança**

#### **5.9. Comprometimento do patrimônio cultural**

**Obs.:** Deverá destacar as soluções e medidas mitigadoras e/ou compensatórias direcionadas aos impactos ambientais e viários para garantir a preservação do meio ambiente natural, a segurança e o bem-estar da população local e aquela que transita nas proximidades do empreendimento.

## **6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES**

Sobre a realização do empreendimento, a partir da análise do estudo de impacto de vizinhança, deverão ser apresentadas as seguintes questões:

- ✓ **Medidas capazes de minimizar os impactos de vizinhança negativos**, identificados e analisados. Indicar a fase do empreendimento em que as medidas deverão ser adotadas, o fator sócio-ambiental a que se relaciona o prazo de permanência de sua aplicação, a responsabilidade de sua aplicação (órgão, entidade, empresa);
- ✓ **Medidas capazes de otimizar os impactos de vizinhança positivos** identificados com a implantação do empreendimento;
- ✓ **Medidas Compensatórias:** condições ou contrapartida para a realização e o funcionamento do empreendimento;

A contrapartida deve se relacionar à pressão que o empreendimento exercerá sobre:

- ✓ Impactos a infra-estrutura viária: investimentos em sinalização, transporte coletivo, mobiliário urbano, entre outros;



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

- ✓ Adensamento populacional: aumento de áreas verdes e de equipamentos comunitários, como escolas, creches, entre outros.
- ✓ **Implantação das medidas mitigadoras** o empreendedor deverá **apresentar planos, projetos, planilhas de custo e cronograma físico financeiro para a implementação** das mesmas.

## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Com a análise dos estudos de impacto de vizinhança feitos anteriormente, deverá ser abordado os impactos positivos e negativos produzido pelo empreendimento, bem como as medidas compensatórias oferecidas como contrapartida para a realização e o funcionamento do empreendimento.

O presente **Termo de Referência** terá **validade de 360 dias** a partir da data de recebimento pelo requerente. (Obs.: poderá ser revalidado pela comissão mediante solicitação do requerente).

Juntamente com o estudo deve ser apresentado um relatório síntese do Estudo, elaborado de forma objetiva e adequada à sua compreensão e suas informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustrados por mapas, cartas, quadros, gráfico e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possa entender o empreendimento, bem como as consequências sobre o espaço urbano que o mesmo será inserido.

O **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** deverá ser entregue em **três (3) volumes impressos e uma cópia em arquivo magnético (digital)** com abertura de processo no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Viana (PMV) e endereçado a **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)**.

O **EIV** deverá ser apresentado de forma objetiva e focar os aspectos relacionados ao entorno (área de vizinhança) e os reflexos do empreendimento e de suas atividades sobre a AID, de modo que se possa avaliar o impacto do empreendimento sobre o ambiente urbano.

Nos volumes do **EIV** deverá constar a **lista dos profissionais** que participaram da sua elaboração com a respectiva formação profissional e número de registro no devido órgão de classe e **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** do Coordenador e demais participantes da elaboração do estudo com o comprovante de arrecadação.

O Estudo será analisado pelos técnicos integrantes da Comissão responsável pela análise do EIV, com posterior encaminhamento ao **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, que poderá também determinar ao empreendedor, obras e medidas mitigadoras e compensatórias pelo impacto previsível do empreendimento.

Caso a apresentação não satisfaça aos itens determinados pelo **Termo de Referência e aqueles apresentados no EIV**, será solicitada a revisão e somente após cumprir as devidas correções que será encaminhado ao **(CMDU)**.

O EIV será apresentado no **CMDU** pela equipe responsável pelo Estudo. Uma cópia da **apresentação do EIV** deverá ser entregue na **SEMDUH**, com antecedência de **cinco**



**Prefeitura Municipal de Viana**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**dias úteis** a data prevista da reunião do **CMDU**. A apresentação deverá ser configurada em escala adequada que possibilite visualizar as imagens e textos.

Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança ficarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias na **SEMDUH**, por qualquer interessado.

O responsável técnico pela elaboração do **EIV** e o proprietário do estabelecimento ou seu representante legal responsabilizar-se-ão, solidariamente, civilmente, pela veracidade das informações apresentadas em seus estudos técnicos.

O **Poder Executivo Municipal** deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias capazes de eliminar, reduzir e/ou compensar os impactos urbanos, a geração de incomodo e as interferências no tráfego provocado pela implantação do empreendimento, conforme determina o art. 434 do PDM (Lei Municipal nº 2.829/ 2016).

O estudo de impacto de vizinhança terá validade de 1 (um) ano a partir da data de homologação da resolução do **CMDU** que o aprovou, devendo o interessado, dentro deste prazo, formalizar a solicitação de aprovação de projeto arquitetônico.

Quaisquer **alterações das características do empreendimento** constante no **EIV** implicarão em nova análise por parte do **CMDU**, podendo vir a solicitar a elaboração de um novo EIV.

Em, 29 de Janeiro de 2026.

Atenciosamente,

Lucas Manoel  
Cardoso da Silva

Assinado de forma digital por  
Lucas Manoel Cardoso da Silva  
Dados: 2026.01.29 10:55:07  
-03'00'

**Lucas Manoel Cardoso da Silva**  
Gerente de Aprovação de Projetos

## **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

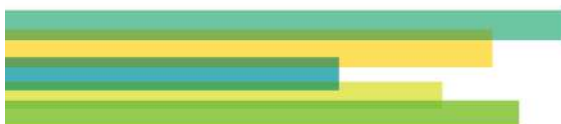
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## **ANEXO III: DOCUMENTO DE PROPRIEDADE DO TERRENO**



## CONTRATO DE COMODATO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL (“Contrato”)

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

<b>COMODANTE</b>	<b>ASE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.200.879/0001-39, com sede na Av. Constran, nº 132, Vila Industrial, Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, CEP 06516-300, neste ato representada por seus diretores: <b>Breno Leme Asprino Neto</b> , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 24.121.266-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 182.711.788-57 e <b>Thomas Otto Hueller</b> , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 13.862.852-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 130.255.008-08, ambos com domicílio no endereço da representada.
<b>COMODATÁRIA</b>	<b>UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA. (“UBM”)</b> ., sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.912.650/0022-87, com sede na Rodovia BR - 262, s/nº., Centro, Viana/ES - CEP 29.130-055, neste ato representada por seus diretores: <b>Breno Leme Asprino Neto</b> , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 24.121.266-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 182.711.788-57 e <b>Thomas Otto Hueller</b> , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 13.862.852-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 130.255.008-08, ambos com domicílio na sede da representada.

Têm entre si, justo e contratado, o **CONTRATO DE COMODATO DE USO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:** Constitui objeto deste contrato o comodato gratuito do imóvel de propriedade da COMODANTE, situado na Rodovia BR - 262, s/nº., Centro, Viana/ES - CEP 29.130-055, destinado exclusivamente para instalação de um condomínio industrial.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO:** O presente contrato tem prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 13 de novembro de 2025 e término em 13 de novembro de 2028, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo assinado por ambas as partes.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA FINALIDADE DE USO:** A COMODATÁRIA compromete-se a utilizar o imóvel exclusivamente para a instalação de um condomínio industrial, sendo vedada a alteração da destinação sem autorização prévia e expressa da COMODANTE.

**CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES:** As benfeitorias realizadas pela COMODATÁRIA, ainda que necessárias ou úteis, **não serão indenizáveis**, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela COMODANTE.

**CLÁUSULA QUINTA - DAS DESPESAS E ENCARGOS:** Durante a vigência deste contrato, caberá exclusivamente à COMODATÁRIA o pagamento de:

- a) despesas de consumo (água, energia, gás, internet, telefone etc.);
- b) tributos e encargos incidentes sobre o uso do imóvel;
- c) custos de manutenção e conservação do espaço.

**CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO E RESPONSABILIDADE:** A COMODATÁRIA deverá zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em perfeitas condições de uso e respondendo por quaisquer danos causados por ação ou omissão sua, de seus empregados, prepostos ou terceiros sob sua responsabilidade.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO:** O presente contrato poderá ser rescindido:

- a) a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; ou
- b) de forma imediata, em caso de descumprimento contratual.

**Parágrafo Único:** Na devolução, o imóvel deverá ser entregue nas mesmas condições em que foi recebido, salvo o desgaste natural pelo uso regular.

**CLÁUSULA OITAVA - DA PROIBIÇÃO DE CESSÃO E SUBLOCAÇÃO:** É vedada a cessão, transferência ou subcomodato, total ou parcial, do imóvel objeto deste contrato, sem autorização expressa e prévia da COMODANTE.

**CLÁUSULA NONA - DA ASSINATURA DIGITAL:** As PARTES concordam com a celebração deste CONTRATO em formato digital, incluindo todas as suas páginas de assinaturas e de seus respectivos anexos, as quais representam a integralidade dos termos acordados entre elas, de forma livre e consciente.

**Parágrafo Único:** Reconhecem como válidas, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2 (Emenda Constitucional n.º 32), todas as formas de comprovação de autoria e integridade dos termos acordados e assinados em formato eletrônico, ainda que não se utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, notadamente as evidências extraídas da plataforma de assinatura eletrônica eleita pelas PARTES para coleta de suas assinaturas.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD):** As Partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos na confecção e necessários à execução do presente CONTRATO, única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018). As Partes deverão também garantir que seus empregados, agentes e subcontratados observem os dispositivos dos diplomas legais em referência relacionados à proteção de dados, incluindo, mas não se limitando, à LGPD.

**Parágrafo Primeiro:** Cada Parte deverá assegurar que quaisquer dados pessoais que forneça à outra Parte tenham sido obtidos em conformidade com a LGPD e deverão tomar as medidas necessárias, incluindo, sem limitação, o fornecimento de informações, envio de avisos e inclusão de informações nas respectivas Políticas de Privacidade e demais documentos aplicáveis, e obtenção de consentimento dos titulares dos dados pessoais, quando aplicável, para assegurar que a outra Parte tenha o direito de processar tais dados pessoais.

**Parágrafo Segundo:** Cada Parte será individualmente responsável pelo cumprimento de suas obrigações decorrentes da LGPD e de eventuais regulamentações emitidas posteriormente por autoridade reguladora competente.

**Parágrafo Terceiro:** Cada Parte se compromete a manter os Dados Pessoais em sigilo, adotando medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais contra acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão (“Tratamento não Autorizado ou Incidente”).

**Parágrafo Quarto:** Cada Parte será responsável perante a outra Parte (“Parte Prejudicada”) por quaisquer danos causados em decorrência (i) da violação de suas obrigações de proteção de dados no âmbito deste Contrato ou (ii) da violação de qualquer direito dos titulares de dados, devendo ressarcir a Parte Prejudicada por todo e qualquer gasto, custo, despesas, honorários de advogados e custas processuais efetivamente incorridos ou indenização/multa paga em decorrência de tal violação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO:** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Santana de Parnaíba - SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em duas vias eletrônicas de igual teor e forma, para que produza seus efeitos legais.

Santana de Parnaíba, SP, 10 de novembro de 2025.

Digitally signed by Breno Leme Asprino Neto  
DN: cn=BRENO LEME ASPRINO NETO, o=10271178817, c=BR, email=AC A DISPORTE RFB, postal=47420209-0001644

Digitally signed by Thomas Otto Hueller  
DN: cn=THOMAS OTTO HUELLER, o=102008808, c=BR, email=AC A DISPORTE RFB, postal=15110203

**ASE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Breno Leme Asprino Neto / Thomas Otto Hueller

**Comodatante**

Digitally signed by Breno Leme Asprino Neto  
DN: cn=BRENO LEME ASPRINO NETO, o=10271178817, c=BR, email=AC A DISPORTE RFB, postal=47420209-0001644

Digitally signed by Thomas Otto Hueller  
DN: cn=THOMAS OTTO HUELLER, o=102008808, c=BR, email=AC A DISPORTE RFB, postal=15110203

**UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA.**

Breno Leme Asprino Neto / Thomas Otto Hueller

**Comodatária**

DS  
MDPLR

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

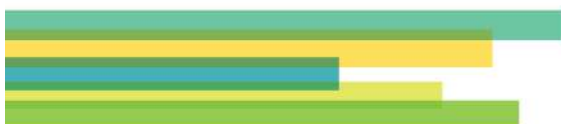
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

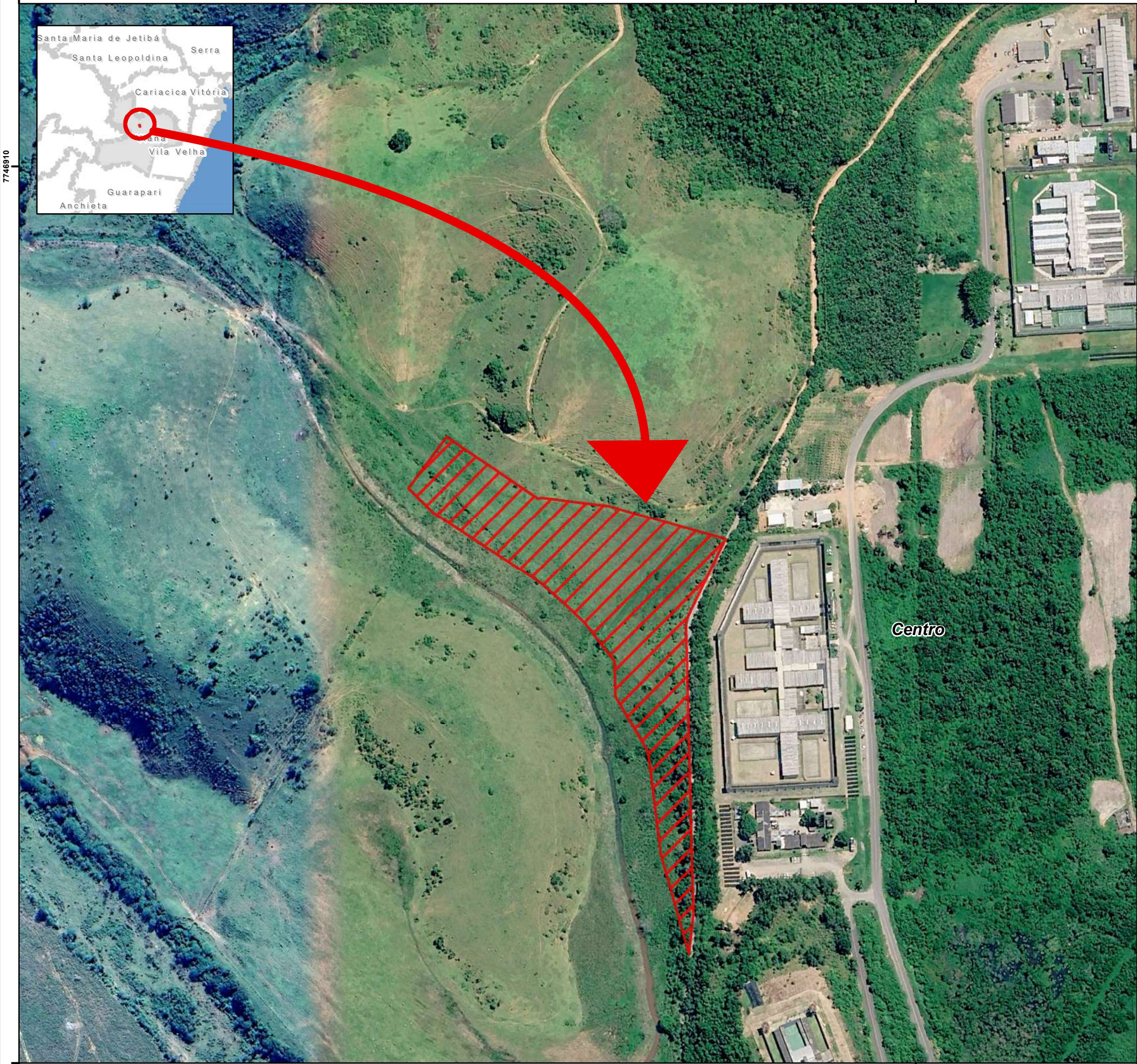
Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## ANEXO IV: MAPA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO





7746910





7746910

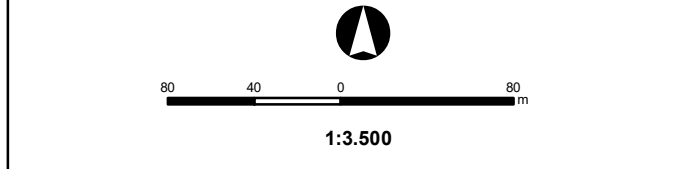
7746110

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026  
 "UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**LOCALIZAÇÃO**

Localização  
 Fazenda Glória,  
 Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda**
-  Trecho Ferroviário
  -  Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  -  Localização do empreendimento
  -  Área de Influência Direta - AID-1000m




**VIVACIDADE**  
 Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
 CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
 Geógrafo  
 CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

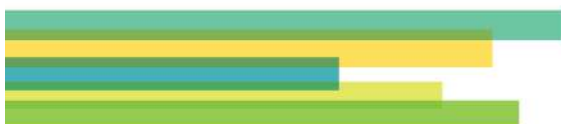
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

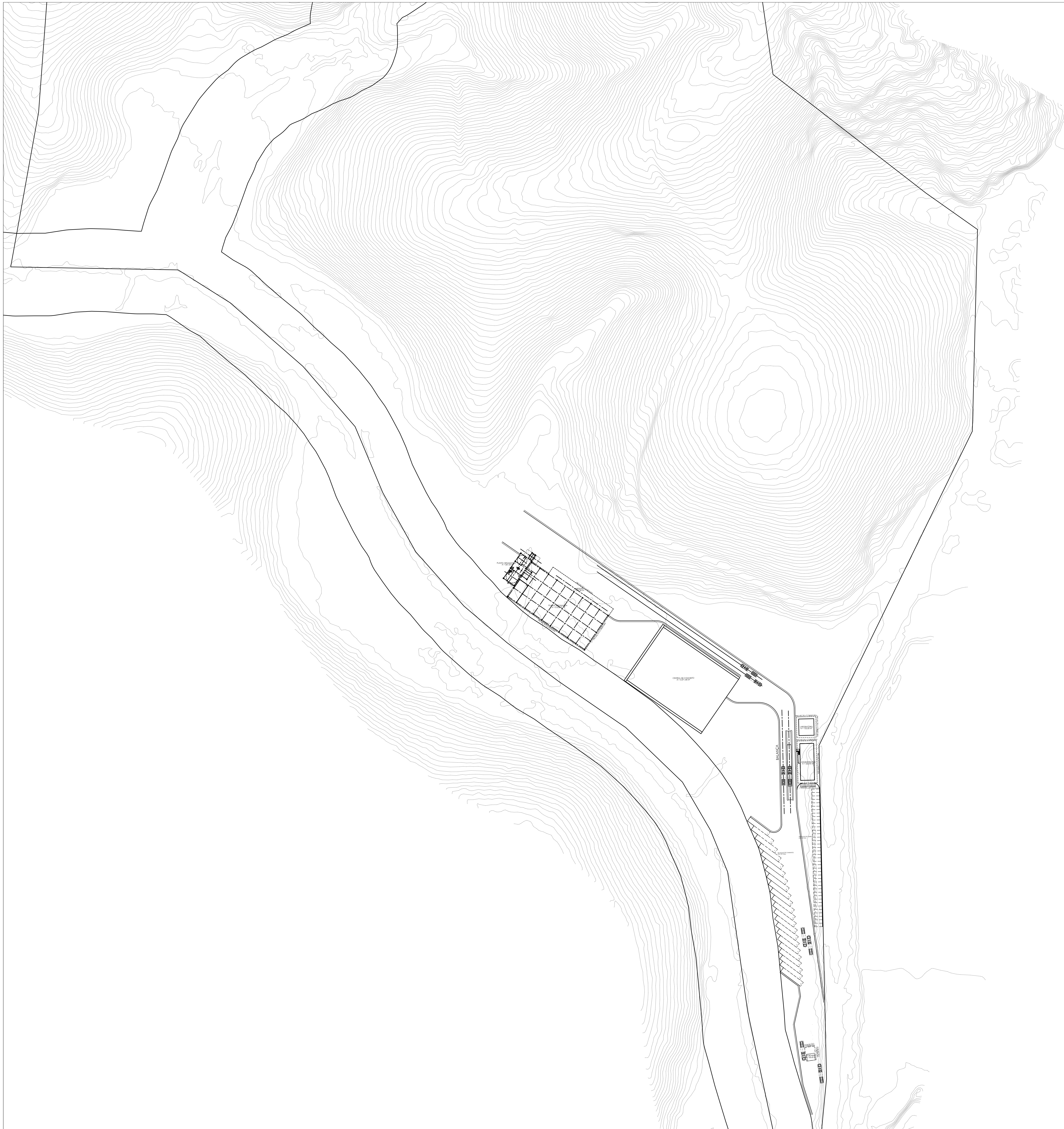
Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## ANEXO V: PROJETO DE ARQUITETURA





Vivacidade - Rua Marcinópolis, 71  
 Cobalândia - Vila Velha - ES - CEP 29.111-190  
 Tel: 27 3140-8644 - E-mail: contato@vivacidade.arq.br  
 www.vivacidade.arq.br



Endereço: Serviço do Supermercado Casagrande, s/n, Bairro Casas do Sul, Viana/ES  
 Projeto em Arquitetura

**PROJETO ARQUITETÔNICO**  
**"EMPREENDIMENTO LOGÍSTICO"**

Proprietário:  
 POLIMIX CONCRETO LTDA  
 CNPJ nº 29.067.113/0456-10

Autor:  
 JULIANO MOTTA SILVA  
 ARQUITETO E URBANISTA  
 CAU-ES A1069462- RRT Nº 13241261

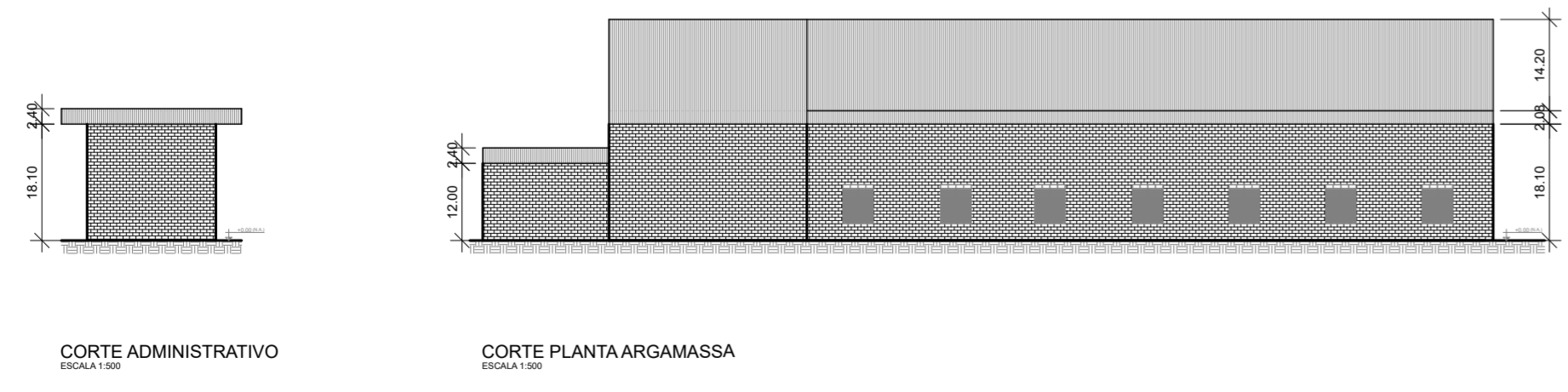
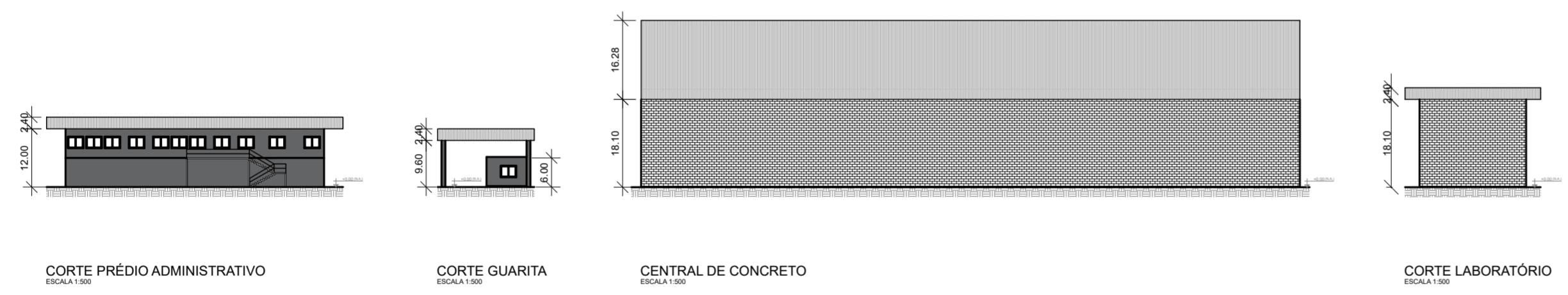
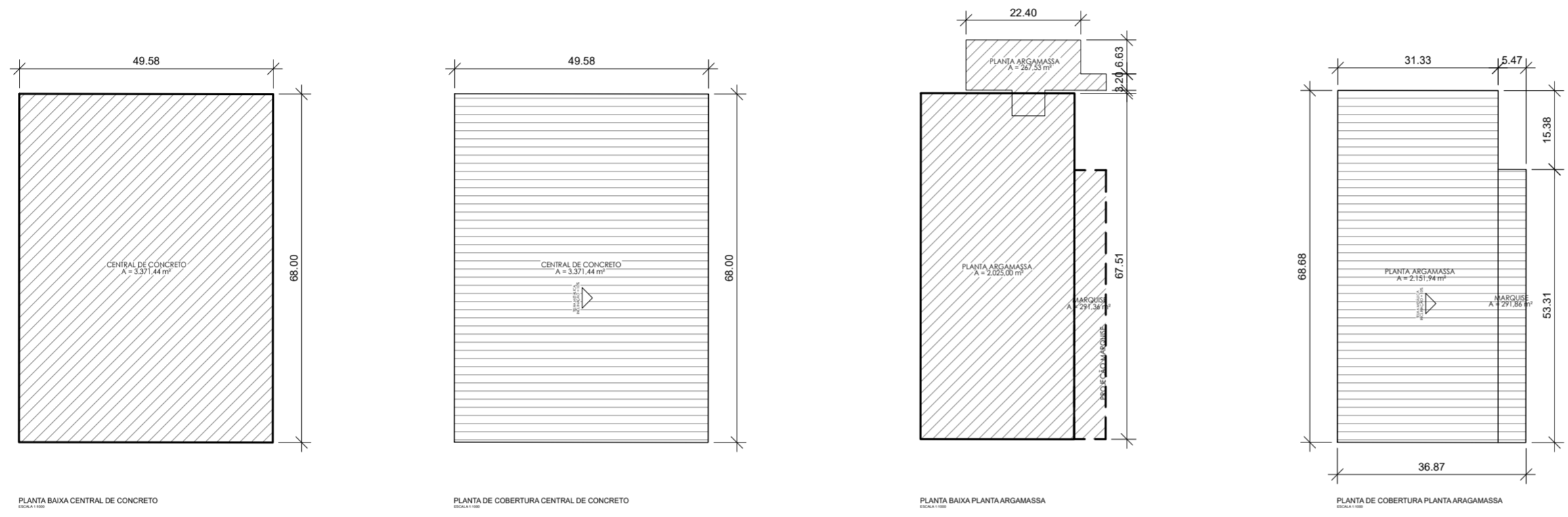
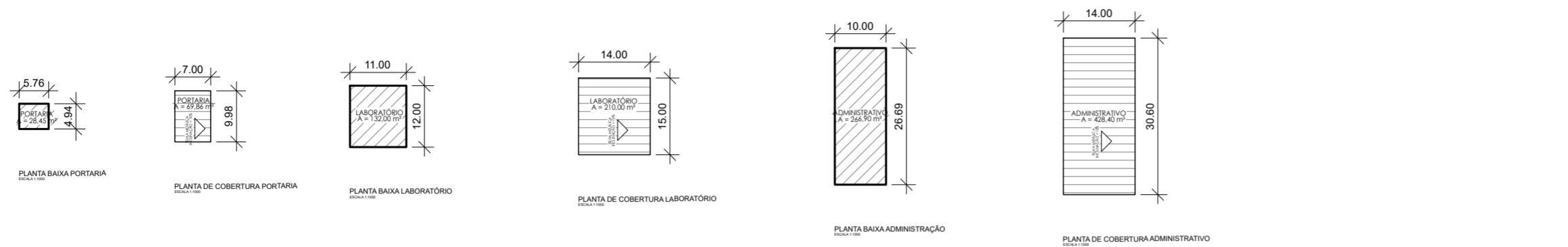
Conteúdo desta prancha:  
**PLANTA DE IMPLANTAÇÃO**

Data: 18/02/2025 Escala: Indicada  
 Coordenação: Prancha Nº

Equipe Técnica:  
 MARCOS FELIPE DA COSTA  
 JULIANO MOTTA SILVA  
 LAIS LUZ ARMINI

**01/02**

Data	Descrição:	Responsável:



Vivacidade - Rua Marcinópolis, 71  
 Cobilândia - Vila Velha - ES - CEP 29.111-190  
 Tel: 27 3140-8644 - E-mail: contato@vivacidade.arq.br  
 www.vivacidade.arq.br



Endereço: Servidão do Supermercado Casagrande, s/n, Bairro Caxias do Sul, Viana/ES  
 Projeto de Arquitetura:

## PROJETO ARQUITETÔNICO "EMPREENHIMENTO LOGÍSTICO"

Proprietário:  
 POLIMIX CONCRETO LDTA  
 CNPJ nº 29.067.113/0456-10

Autor:  
 JULIANO MOTTA SILVA  
 ARQUITETO E URBANISTA  
 CAU-ES A1069462- RRT Nº 13241261

Conteúdo desta prancha:  
 PLANTAS BAIXAS, PLANTAS DE COBERTURA E CORTES

Data: 18/02/2025  
 Escala: Indicada  
 Coordenação:  
 Prancha Nº

Equipe Técnica:  
 MARCOS FELIPE DA COSTA  
 JULIANO MOTTA SILVA  
 LAIS LUZ ARMINI

# 02/02

Data	Descrição:	Responsável:

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

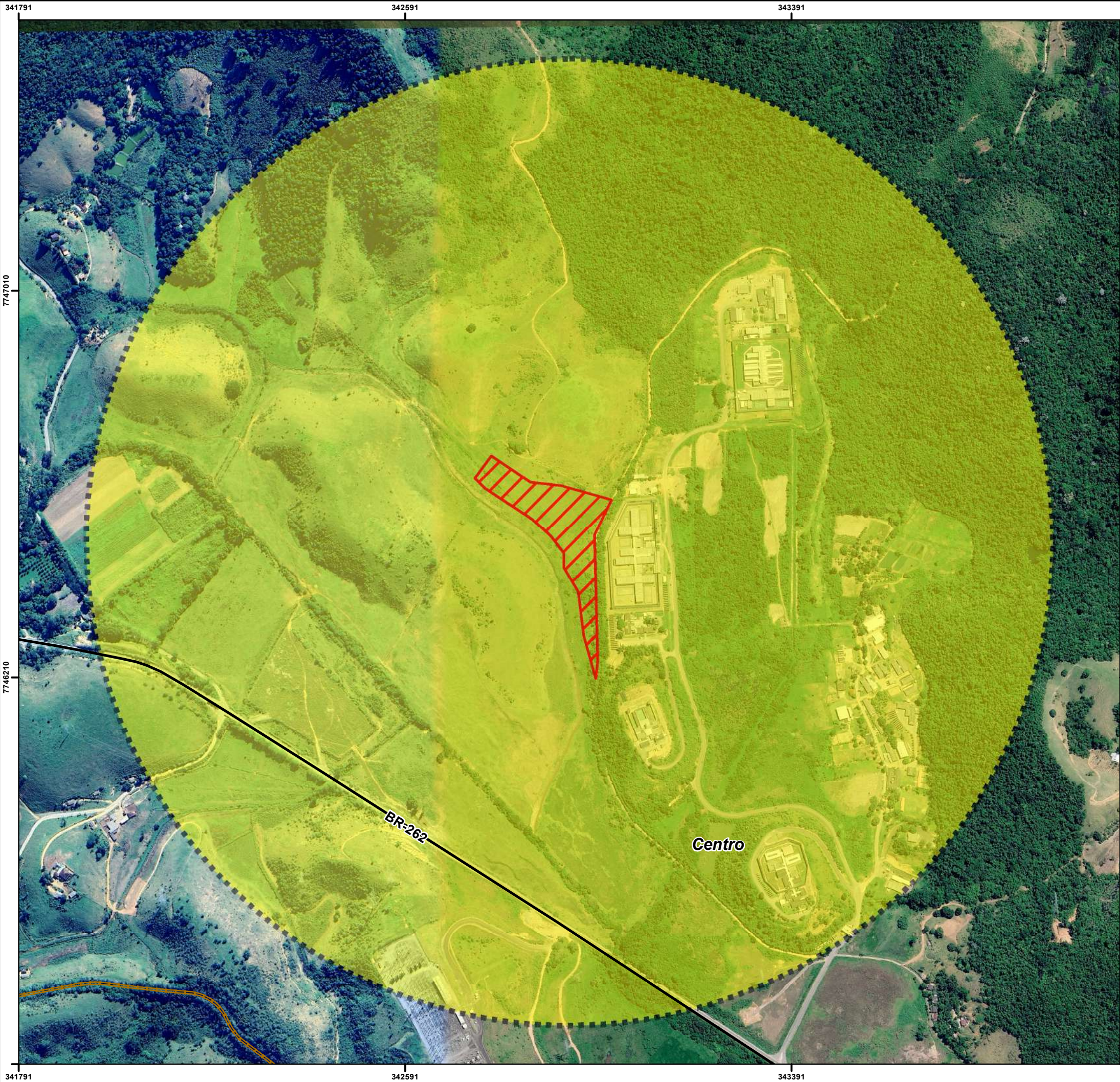
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## ANEXO VI: ÁREAS DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA







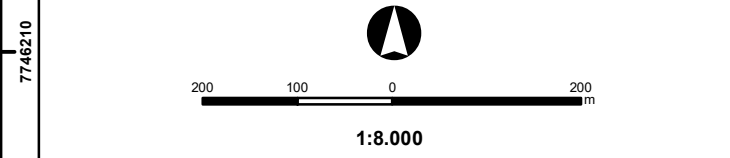
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda
-  Trecho Ferroviário
  -  Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  -  Localização do empreendimento
  -  Área de Influência Direta - AID-1000m



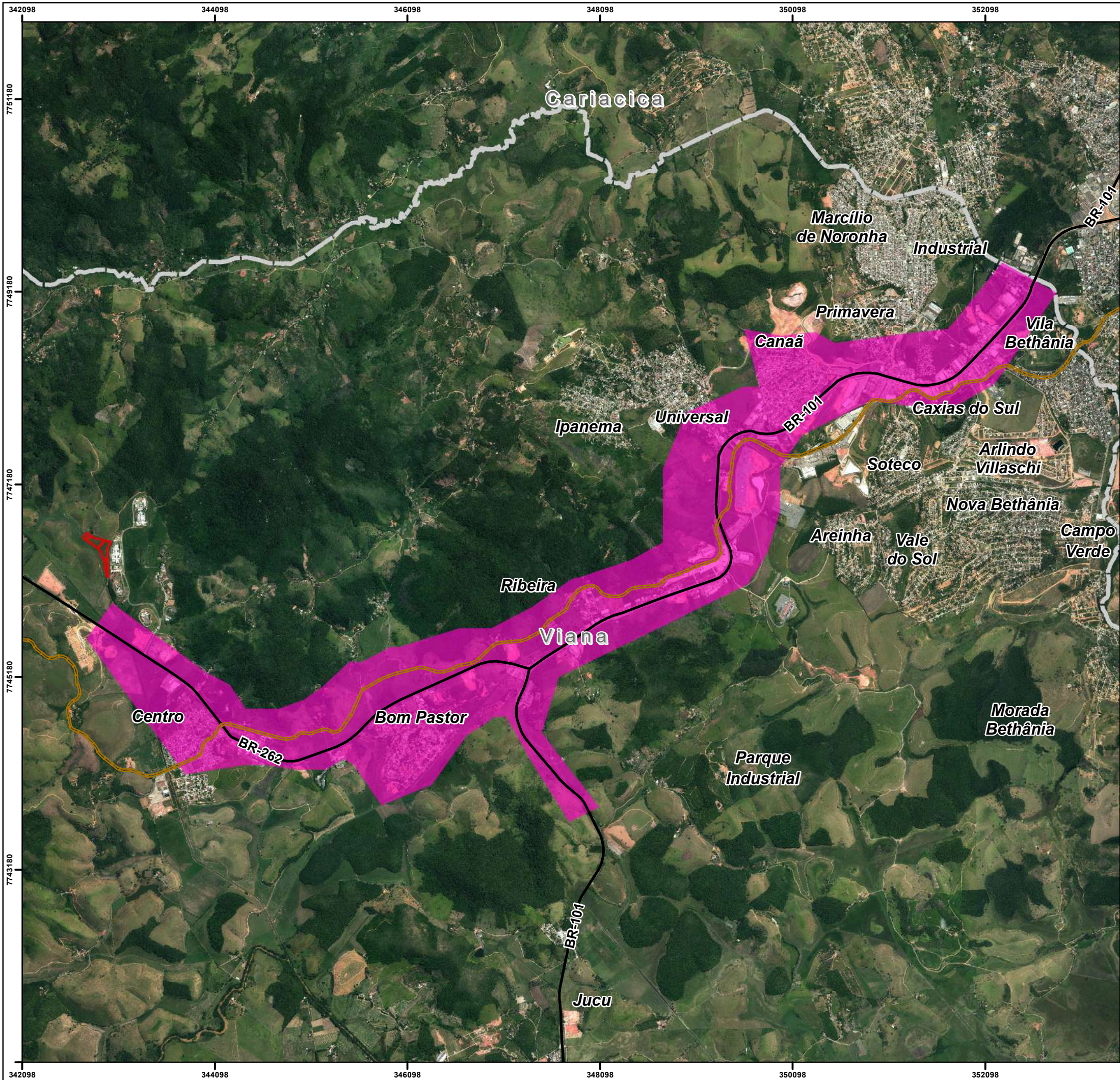

**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

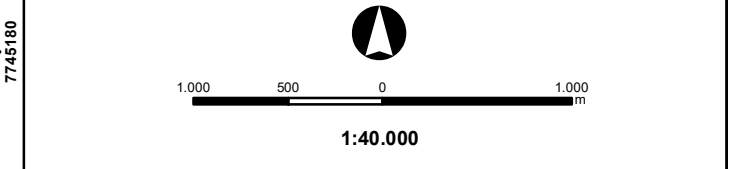
Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026  
 "UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"  
**ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII**

Localização  
 Fazenda Glória,  
 Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda
- Trecho Ferroviário
  - Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  - Localização do empreendimento
  - Área de Influência Indireta - AII
  - Limite Municipal



**VIVACIDADE**  
 Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
 CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico  
**Juliano Motta Silva**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica  
**Everton Patuzzo Silva**  
 Geógrafo  
 CREA/ES-0049325/D

Datum  
 SIRGAS 2000 UTM Zone 24S

Fonte  
 Prefeitura Municipal de Viana  
 GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE

## **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

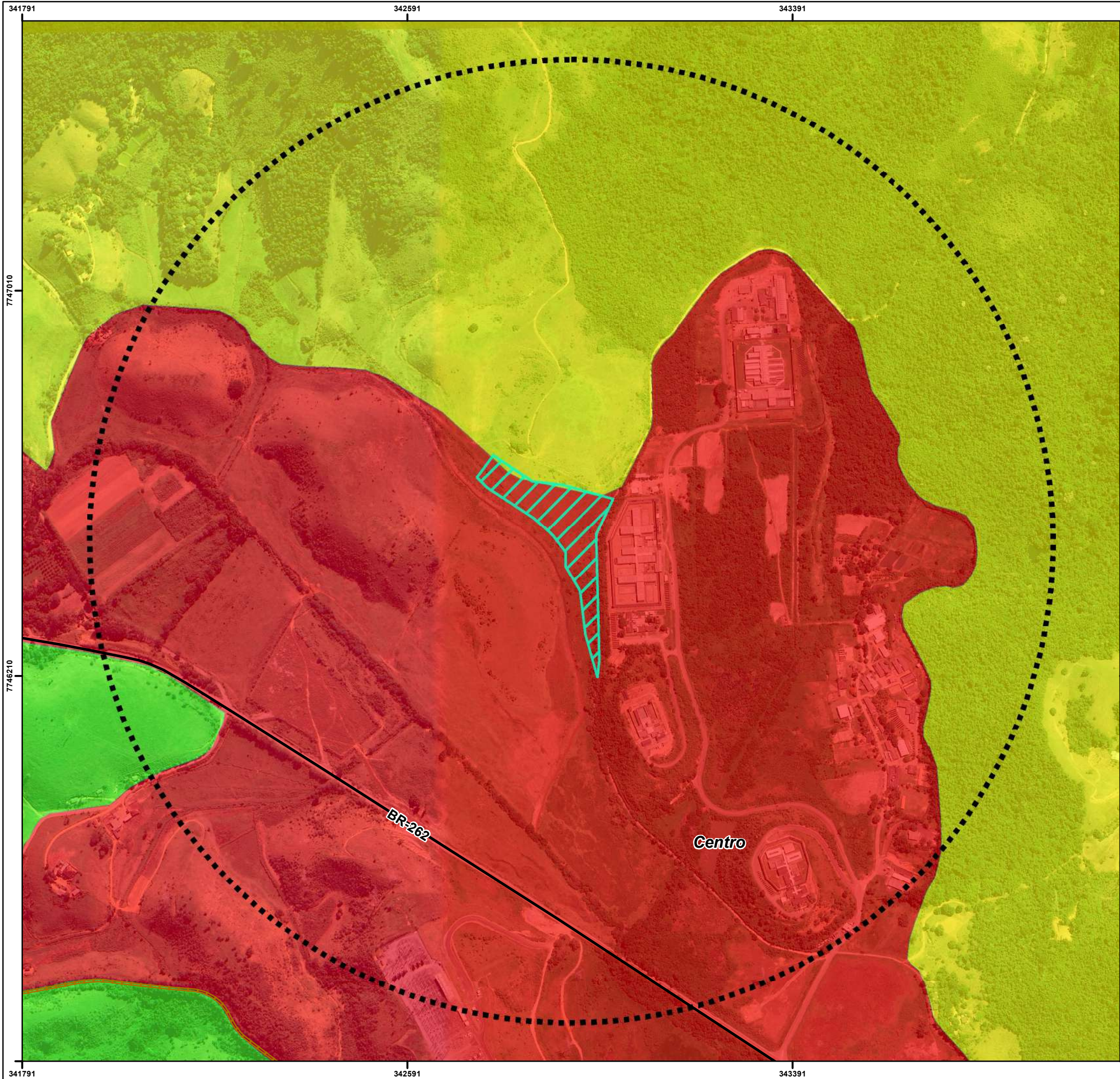
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## **ANEXO VII: MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO URBANO**



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

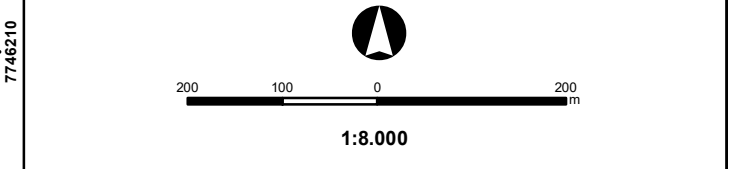
"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**MACROZONEAMENTO - PDM**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

**Legenda**

- Trecho Ferroviário
- Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
- Localização do empreendimento
- Área de Influência Direta - AID-1000m
- Macrozona Rural
- Macrozona Urbana
- Macrozona de Expansão Funcional
- Macrozona de Transição



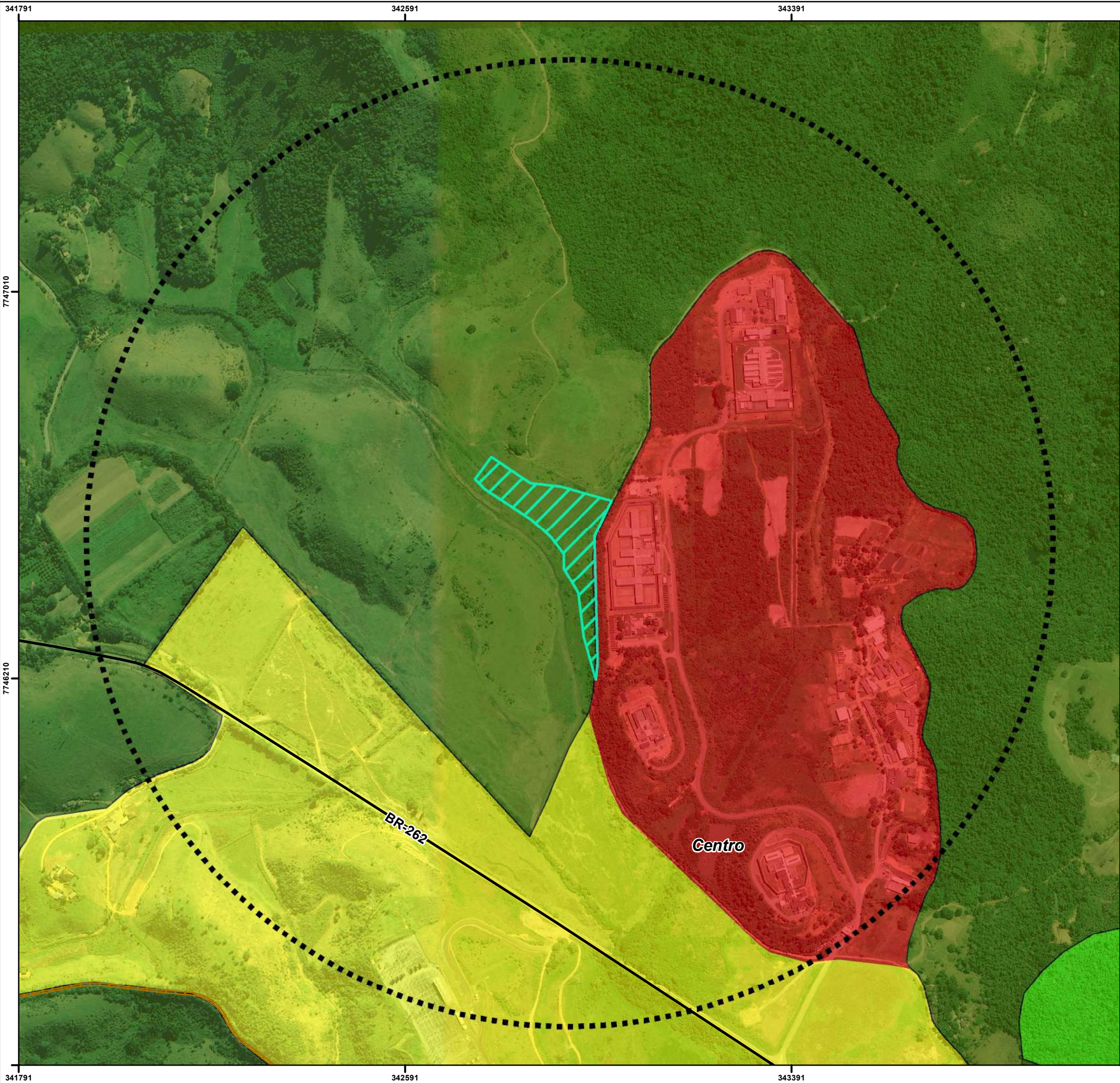
**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**



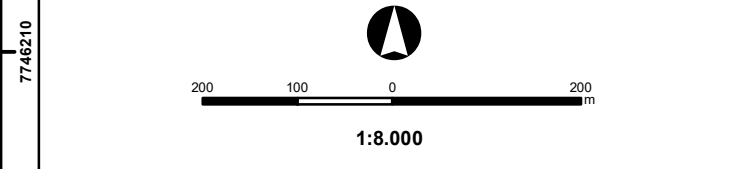
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**ZONEAMENTO - PDM**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda**
- Trecho Ferroviário
  - Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  - Localização do empreendimento
  - Área de Influência Direta - AID-1000m
  - Zona Especial de Interesse Ambiental-02
  - Zona Especial de Interesse Econômico-01
  - Zona Penitenciária
  - Zona de Uso Agropecuário Diversificado



**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

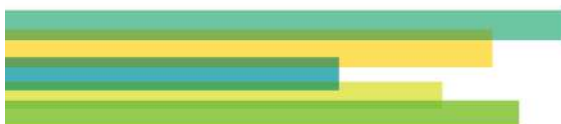
Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

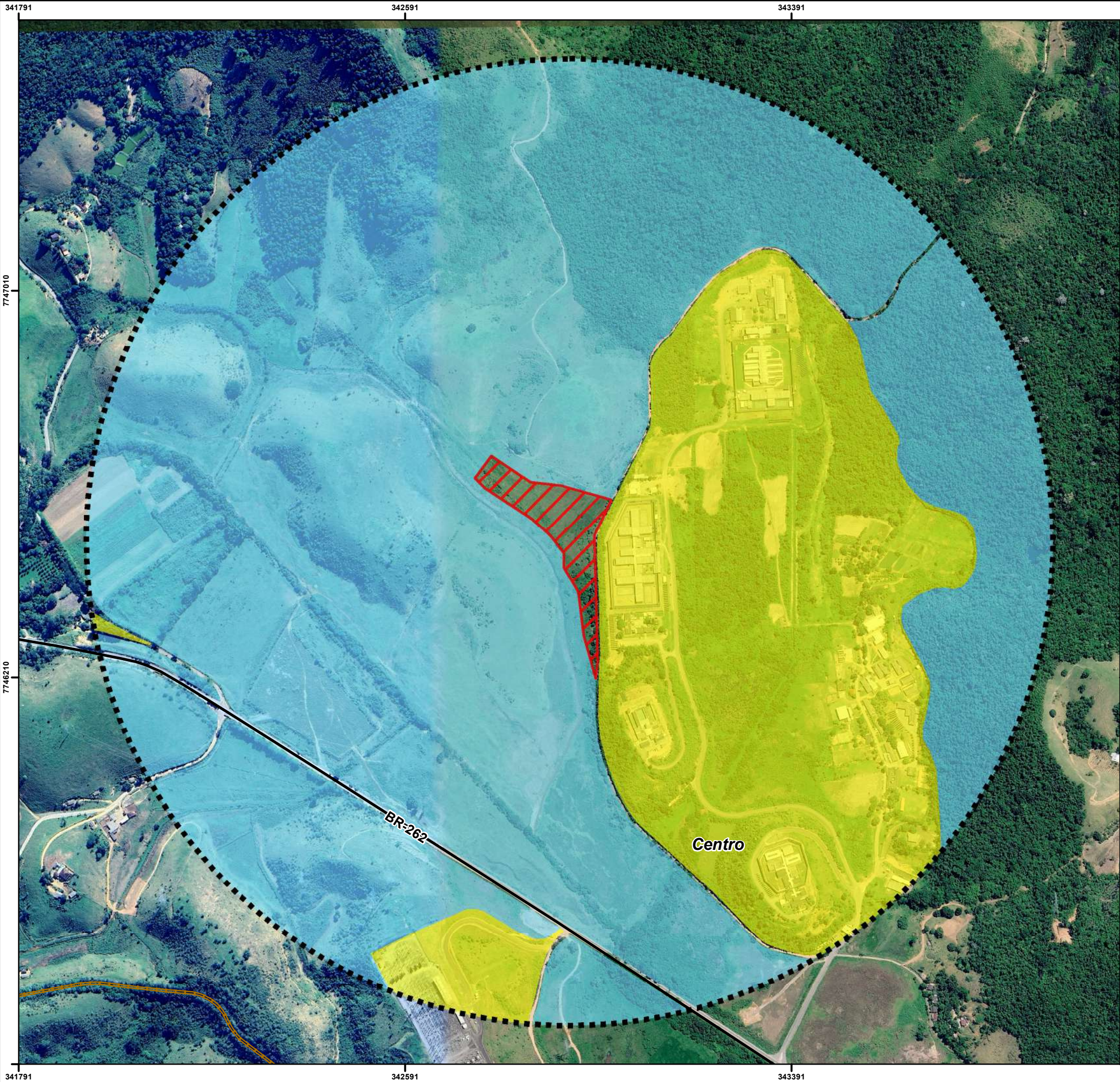
Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## ANEXO VIII: MAPAS DE ANÁLISE DA AID











ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

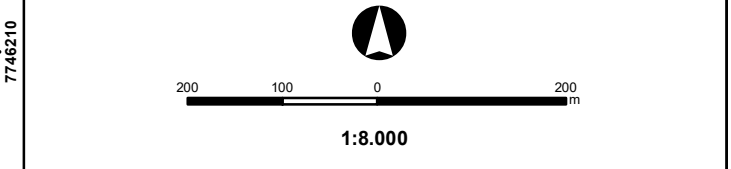
"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**CHEIOS E VAZIOS**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

Legenda

-  Trecho Ferroviário
-  Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
-  Localização do empreendimento
-  Área de Influência Direta - AID-1000m
-  Áreas ocupadas
-  Áreas não ocupadas



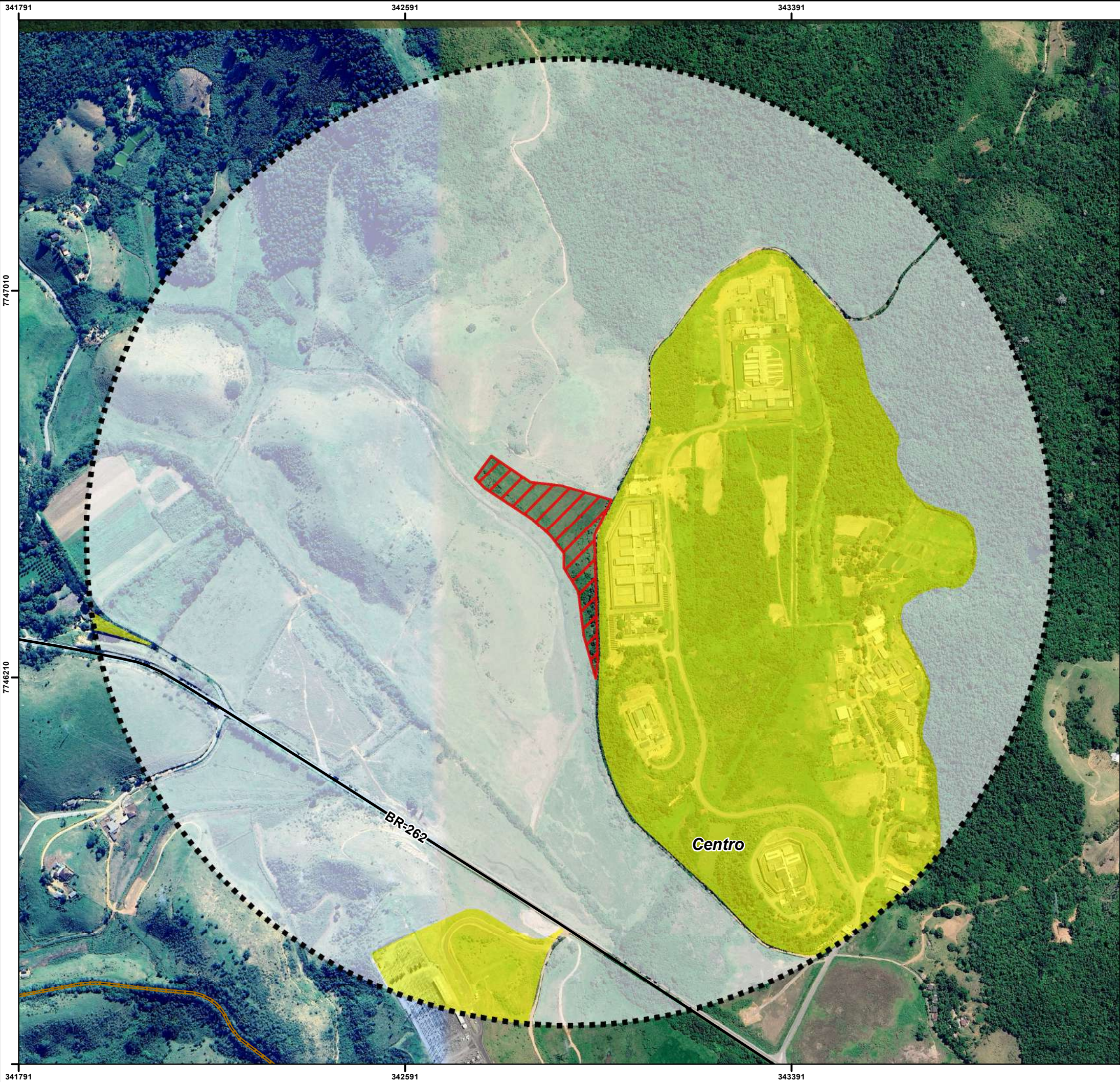

**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**

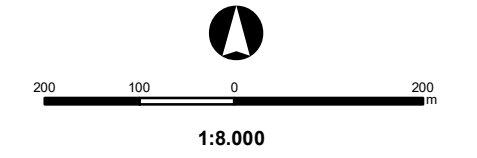


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026  
 "UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**GABARITOS**

Localização  
 Fazenda Glória,  
 Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda
- Trecho Ferroviário
  - Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  - Localização do empreendimento
  - Área de Influência Direta - AID-1000m
- Gabaritos**
- 0
  - 1-2



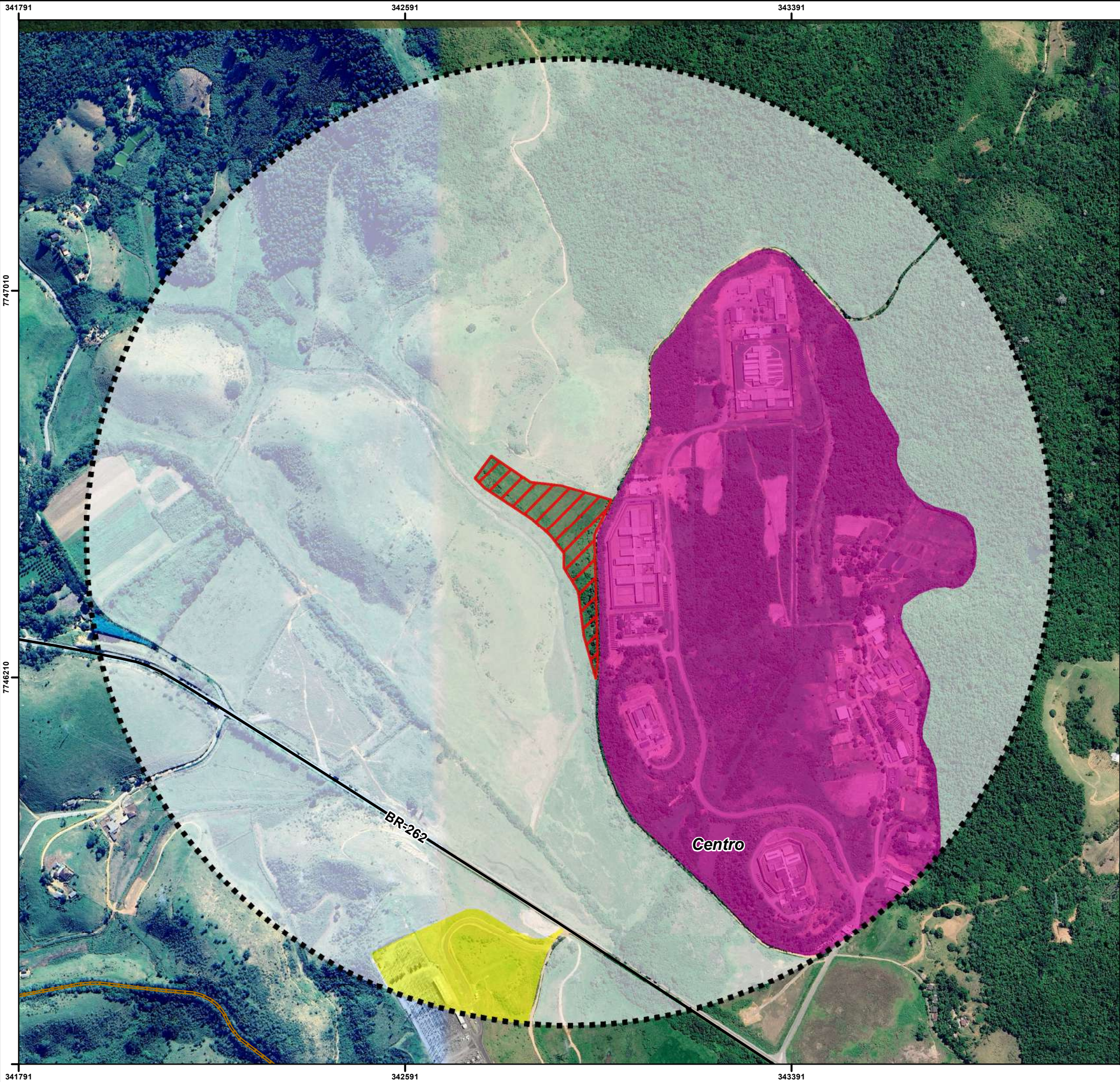
**VIVACIDADE**  
 Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
 CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
 Geógrafo  
 CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**



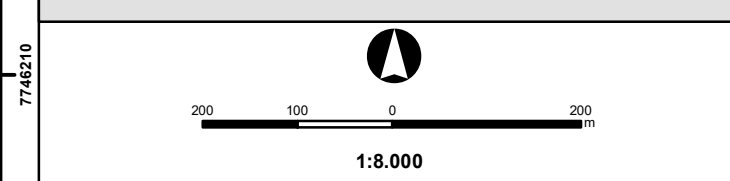
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**USO E OCUPAÇÃO DA TERRA**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda**
- Trecho Ferroviário
  - Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  - Localização do empreendimento
  - Área de Influência Direta - AID-1000m
  - Residencial Unifamiliar
  - Não Residencial
  - Institucional
  - Vazio



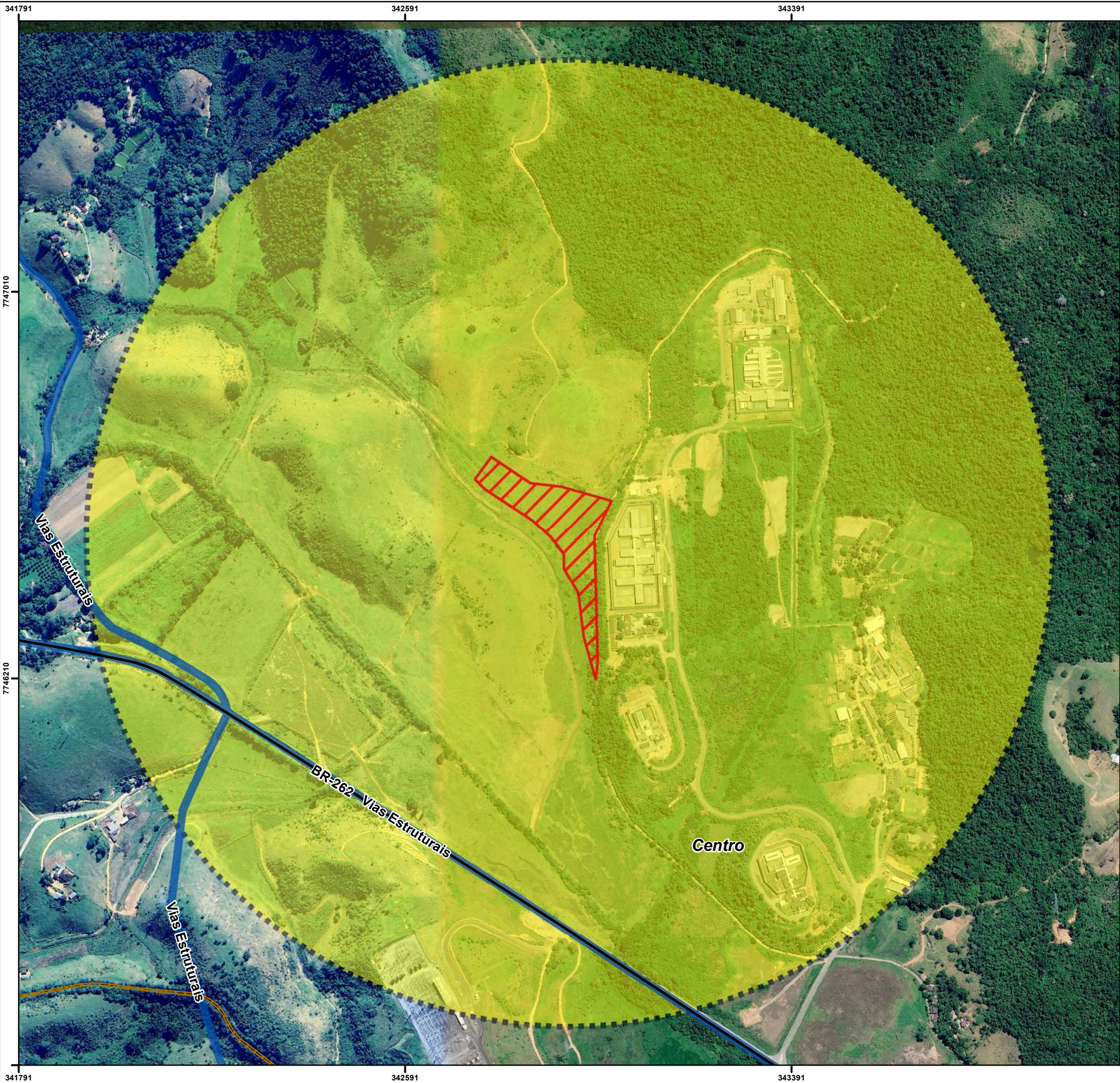
**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D









Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**

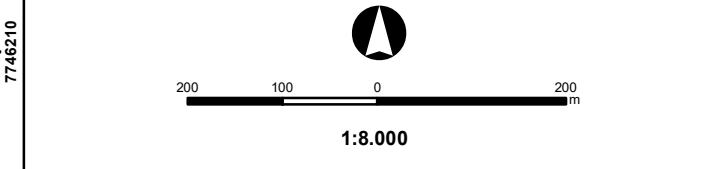


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026  
 "UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**CHEIOS E VAZIOS**

Localização  
 Fazenda Glória,  
 Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda
-  Trecho Ferroviário
  -  Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  -  Vias Estruturais
  -  Vias Arteriais
  -  Vias Coletoras
  -  Vias Sub-Coletoras
  -  Localização do empreendimento
  -  Área de Influência Direta - AID-1000m



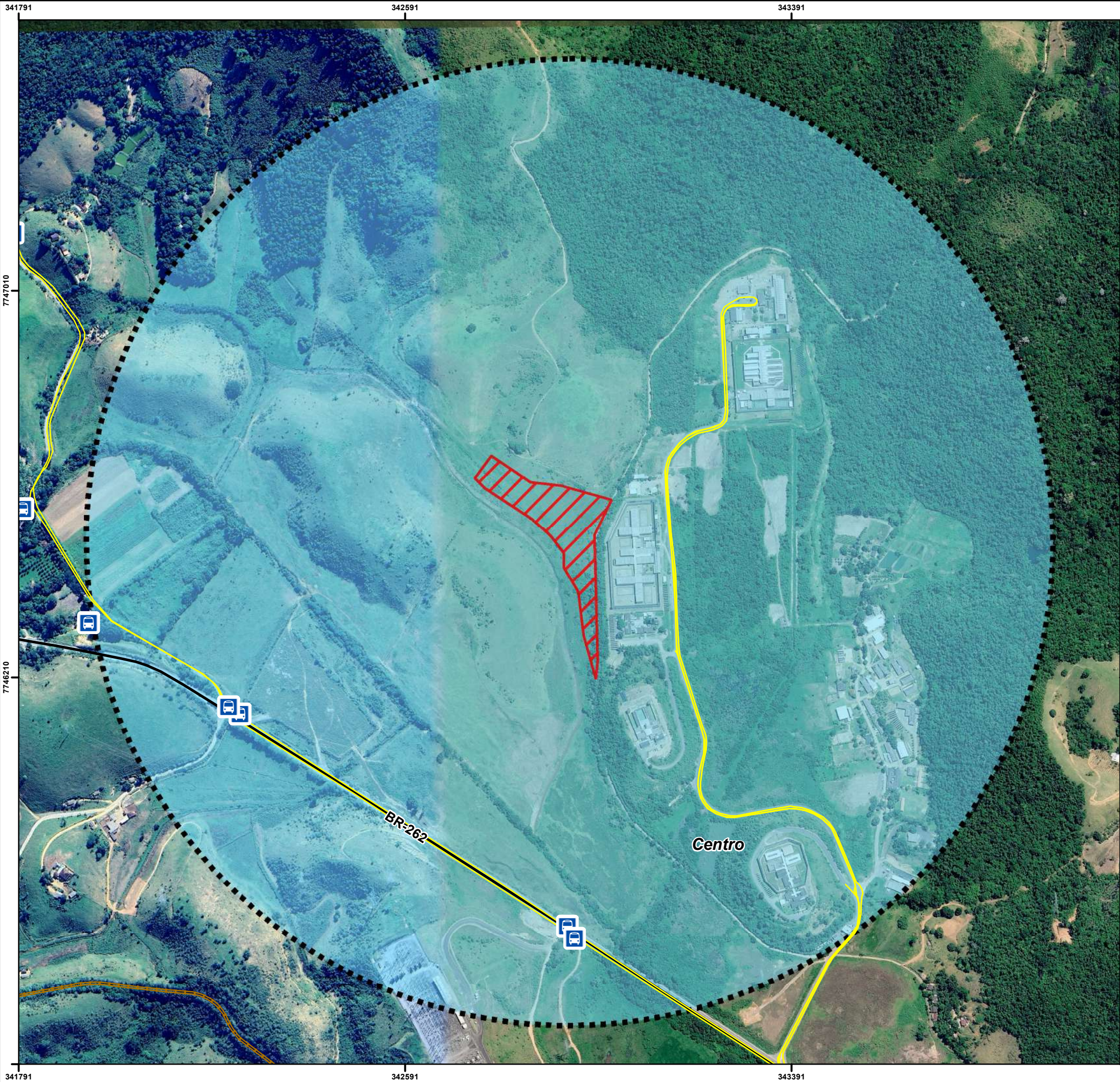

**VIVACIDADE**  
 Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
 CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
 Arquiteto e Urbanista  
 CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
 Geógrafo  
 CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**










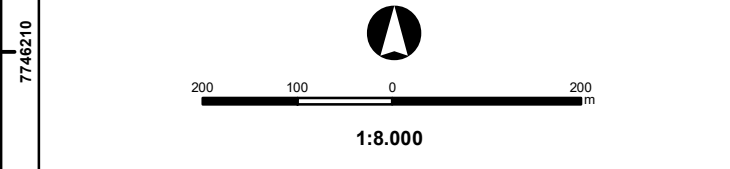
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**SISTEMA DE TRANSPORTES**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda
-  Ponto de ônibus
  -  Linhas de ônibus: 901; 903; 904
  -  Trecho Ferroviário
  -  Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  -  Localização do empreendimento
  -  Área de Influência Direta - AID-1000m
  -  Área de Influência Direta - AID-1000m



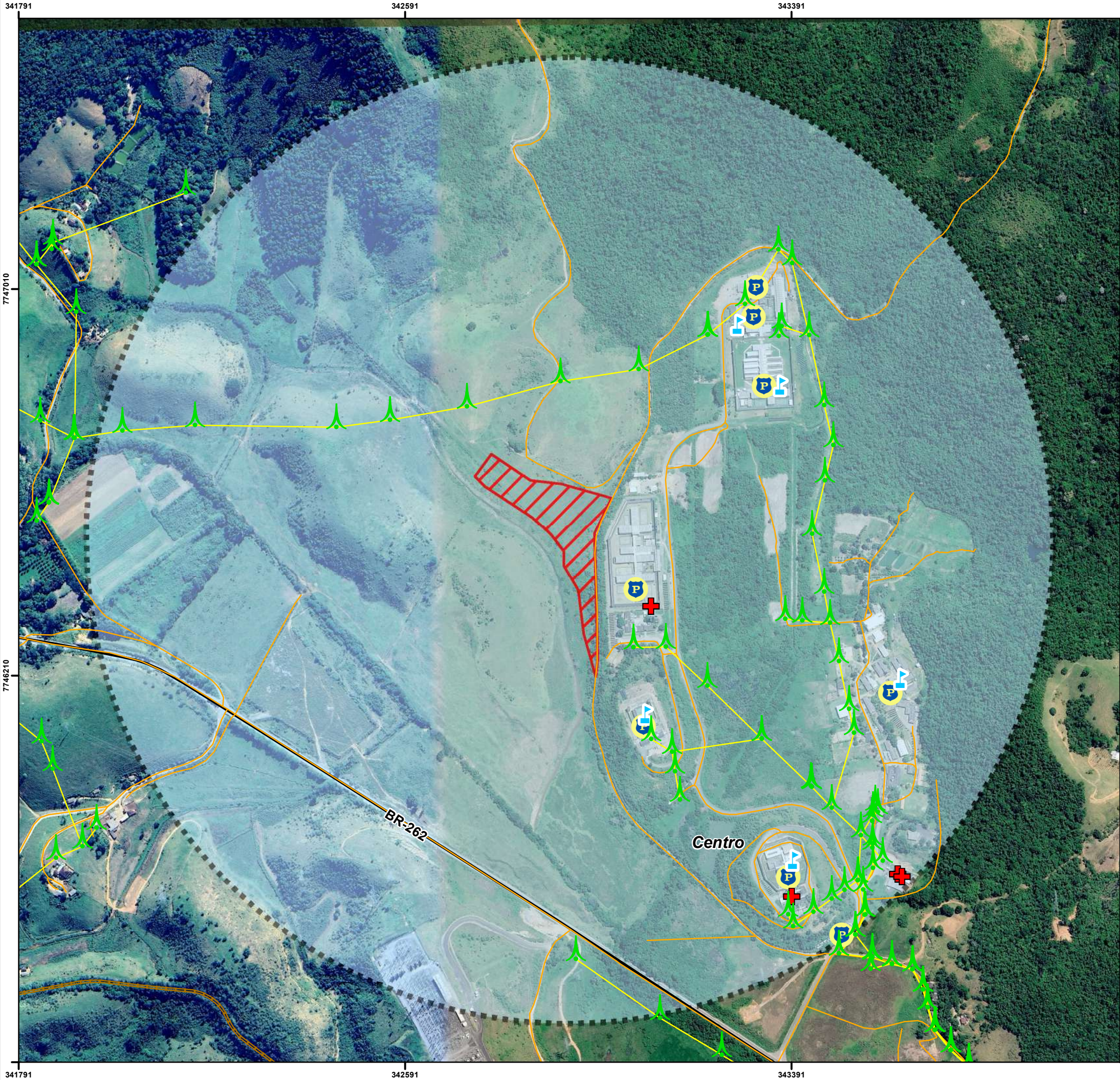

**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**



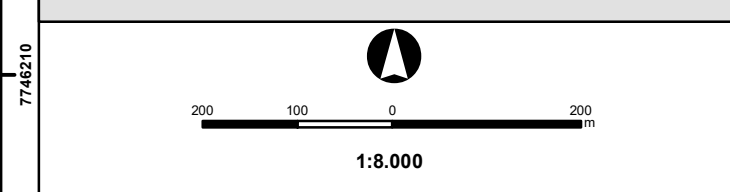
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV - TR 001/2026

"UNIÃO BRASILEIRA DE MINERAÇÃO LTDA"

**INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS**

Localização  
Fazenda Glória,  
Comunidade Rural Glórial, Viana-ES

- Legenda**
- Torre de energia
  - Saúde
  - Ensino
  - Edif\_Seguranca
  - Linha de Alta Tensão
  - Via Interurbana
  - Trecho Ferroviário
  - Trecho Rodoviário (BRs-101 e 262)
  - Localização do empreendimento
  - Área de Influência Direta - AID-1000m



**VIVACIDADE**  
Arquitetura e Urbanismo

Rua Itacibá, 135, Sala 1104, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES,  
CEP: 29102-280, Tel (27) 3208-3323 - E-mail: contato@vivacidade.arg.br

Responsável Técnico **Juliano Motta Silva**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/ES A106946-2

Organização Cartográfica **Everton Patuzzo Silva**  
Geógrafo  
CREA/ES-0049325/D

Datum **SIRGAS 2000 UTM Zone 24S** Fonte **Prefeitura Municipal de Viana**  
**GEOBASES/IJSN/IEMA/IBGE**

## Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Processo: 9310/2025

Termo de Referência: 001/2026

Requerente: União Brasileira de Mineração LTDA

Localização: Fazenda Glória, Comunidade Rural Glória,  
Viana/ES

Elaboração:



## ANEXO IX: PESQUISA DE TRÁFEGO

**INTERSEÇÃO:** 01  
Via de acesso as Penitenciárias x BR-262  
**MOVIMENTO:** A (sentido Domingos Martins)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	92	1	3	8	103	113	-	-	
07:00	07:30	97	1	1	8	106	114	-	-	
08:00	08:30	104	3	2	13	120	132	-	-	
09:00	09:30	103	2	1	14	119	130	489	09:00	09:30
10:00	10:30	112	2	1	11	125	134	510	10:00	10:30
11:00	11:30	104	3	0	12	117	126	523	11:00	11:30
12:00	12:30	98	2	2	8	109	117	508	12:00	12:30
13:00	13:30	99	2	3	13	116	129	506	13:00	13:30
14:00	14:30	109	1	1	12	122	133	505	14:00	14:30
15:00	15:30	107	3	2	16	126	140	519	15:00	15:30
16:00	16:30	111	3	4	18	134	152	555	16:00	16:30
17:00	17:30	119	2	0	19	139	153	578	17:00	17:30
18:00	18:30	112	2	2	13	128	140	586	18:00	18:30
19:00	19:30	101	1	1	9	111	119	565	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.468</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>174</b>	<b>1.674</b>	<b>1.833</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 01  
Via de acesso as Penitenciárias x BR-262  
**MOVIMENTO:** B (sentido Viana)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	98	2	2	8	109	117	-	-	
07:00	07:30	99	2	3	13	116	129	-	-	
08:00	08:30	109	1	1	12	122	133	-	-	
09:00	09:30	107	3	2	16	126	140	519	09:00	09:30
10:00	10:30	111	3	4	18	134	152	555	10:00	10:30
11:00	11:30	119	2	0	19	139	153	578	11:00	11:30
12:00	12:30	112	2	2	13	128	140	586	12:00	12:30
13:00	13:30	101	1	1	9	111	119	565	13:00	13:30
14:00	14:30	104	3	2	13	120	132	544	14:00	14:30
15:00	15:30	103	2	1	14	119	130	522	15:00	15:30
16:00	16:30	112	2	1	11	125	134	516	16:00	16:30
17:00	17:30	104	3	0	8	113	119	516	17:00	17:30
18:00	18:30	97	1	1	6	104	110	494	18:00	18:30
19:00	19:30	93	1	2	6	101	108	472	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.469</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>166</b>	<b>1.461</b>	<b>1.600</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 01  
 Estrada de Acesso Areinha x Estrada Furnas  
**MOVIMENTO:** C (entrada Penitenciária)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	4	0	0	1	5	6	-	-	
07:00	07:30	5	0	0	1	6	7	-	-	
08:00	08:30	6	1	0	0	6	6	-	-	
09:00	09:30	4	0	0	0	4	4	23	09:00	09:30
10:00	10:30	7	1	0	1	8	9	26	10:00	10:30
11:00	11:30	8	2	1	0	10	11	30	11:00	11:30
12:00	12:30	4	0	0	0	4	4	28	12:00	12:30
13:00	13:30	6	1	0	0	6	6	30	13:00	13:30
14:00	14:30	7	0	0	0	7	7	28	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	0	5	5	22	15:00	15:30
16:00	16:30	6	0	0	1	7	8	26	16:00	16:30
17:00	17:30	7	1	0	0	7	7	27	17:00	17:30
18:00	18:30	5	0	0	0	5	5	25	18:00	18:30
19:00	19:30	2	0	0	0	2	2	22	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>76</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>83</b>	<b>87</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 01  
 Estrada de Acesso Areinha x Estrada Furnas  
**MOVIMENTO:** D (saída Penitenciária)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	3	0	0	0	3	3	-	-	
07:00	07:30	2	2	0	0	3	3	-	-	
08:00	08:30	4	0	0	0	4	4	-	-	
09:00	09:30	6	1	0	1	7	8	18	09:00	09:30
10:00	10:30	4	0	0	0	4	4	19	10:00	10:30
11:00	11:30	8	2	0	0	9	9	25	11:00	11:30
12:00	12:30	7	0	0	0	7	7	28	12:00	12:30
13:00	13:30	5	1	0	0	5	5	25	13:00	13:30
14:00	14:30	3	0	0	0	3	3	24	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	1	6	7	22	15:00	15:30
16:00	16:30	12	0	0	0	12	12	27	16:00	16:30
17:00	17:30	14	1	1	1	16	18	40	17:00	17:30
18:00	18:30	10	0	0	0	10	10	47	18:00	18:30
19:00	19:30	9	1	0	0	9	9	50	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>92</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 02  
 Rua Clélia Pimentel x BR-262  
**MOVIMENTO:** A (sentido Domingos Martins)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	94	1	3	8	105	115	-	-	
07:00	07:30	96	1	1	8	105	113	-	-	
08:00	08:30	106	3	2	13	122	134	-	-	
09:00	09:30	105	2	1	14	121	132	494	09:00	09:30
10:00	10:30	113	2	1	11	126	135	514	10:00	10:30
11:00	11:30	106	3	0	12	119	128	530	11:00	11:30
12:00	12:30	100	2	2	8	111	119	515	12:00	12:30
13:00	13:30	101	2	3	13	118	131	513	13:00	13:30
14:00	14:30	111	1	1	12	124	135	513	14:00	14:30
15:00	15:30	109	3	2	16	128	142	527	15:00	15:30
16:00	16:30	113	3	4	18	136	154	563	16:00	16:30
17:00	17:30	121	2	0	19	141	155	586	17:00	17:30
18:00	18:30	114	2	2	13	130	142	594	18:00	18:30
19:00	19:30	103	1	1	9	113	121	573	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.492</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>174</b>	<b>1.698</b>	<b>1.857</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 02  
 Rua Clélia Pimentel x BR-262  
**MOVIMENTO:** B (sentido Viana)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	96	2	2	8	107	115	-	-	
07:00	07:30	100	2	3	13	117	130	-	-	
08:00	08:30	111	1	1	12	124	135	-	-	
09:00	09:30	109	3	2	16	128	142	522	09:00	09:30
10:00	10:30	113	3	4	18	136	154	562	10:00	10:30
11:00	11:30	121	2	0	19	141	155	586	11:00	11:30
12:00	12:30	114	2	2	13	130	142	594	12:00	12:30
13:00	13:30	103	1	1	9	113	121	573	13:00	13:30
14:00	14:30	106	3	2	13	122	134	552	14:00	14:30
15:00	15:30	105	2	1	14	121	132	530	15:00	15:30
16:00	16:30	112	2	1	11	125	134	522	16:00	16:30
17:00	17:30	106	3	0	8	115	121	522	17:00	17:30
18:00	18:30	97	1	1	6	104	110	498	18:00	18:30
19:00	19:30	93	1	2	6	101	108	474	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.486</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>166</b>	<b>1.478</b>	<b>1.617</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 02  
 Rua Clélia Pimentel x BR-262  
**MOVIMENTO:** C (entrada Rua Clélia Pimentel)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	4	0	0	0	4	4	-	-	
07:00	07:30	5	0	0	0	5	5	-	-	
08:00	08:30	6	1	0	0	6	6	-	-	
09:00	09:30	4	1	0	0	4	4	20	09:00	09:30
10:00	10:30	7	0	0	1	8	9	24	10:00	10:30
11:00	11:30	8	0	0	0	8	8	27	11:00	11:30
12:00	12:30	4	1	0	0	4	4	25	12:00	12:30
13:00	13:30	6	0	0	0	6	6	27	13:00	13:30
14:00	14:30	7	1	0	0	7	7	26	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	0	5	5	23	15:00	15:30
16:00	16:30	6	0	0	1	7	8	26	16:00	16:30
17:00	17:30	7	1	0	0	7	7	27	17:00	17:30
18:00	18:30	5	0	0	0	5	5	25	18:00	18:30
19:00	19:30	2	0	0	0	2	2	22	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>76</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>80</b>	<b>81</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 02  
 Rua Clélia Pimentel x BR-262  
**MOVIMENTO:** D (saída Rua Clélia Pimentel)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	3	0	0	0	3	3	-	-	
07:00	07:30	2	0	0	0	2	2	-	-	
08:00	08:30	4	1	0	0	4	4	-	-	
09:00	09:30	6	0	0	0	6	6	15	09:00	09:30
10:00	10:30	4	0	0	0	4	4	16	10:00	10:30
11:00	11:30	8	0	0	0	8	8	22	11:00	11:30
12:00	12:30	7	1	0	0	7	7	25	12:00	12:30
13:00	13:30	5	0	0	0	5	5	24	13:00	13:30
14:00	14:30	3	0	0	0	3	3	23	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	0	5	5	20	15:00	15:30
16:00	16:30	12	0	0	0	12	12	25	16:00	16:30
17:00	17:30	14	0	0	1	15	16	36	17:00	17:30
18:00	18:30	10	1	0	0	10	10	43	18:00	18:30
19:00	19:30	9	0	0	0	9	9	47	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>92</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** A (sentido Domingos Martins)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	94	1	3	8	105	115	-	-	
07:00	07:30	96	1	1	8	105	113	-	-	
08:00	08:30	106	3	2	13	122	134	-	-	
09:00	09:30	105	2	1	14	121	132	494	09:00	09:30
10:00	10:30	113	2	1	11	126	135	514	10:00	10:30
11:00	11:30	106	3	0	12	119	128	530	11:00	11:30
12:00	12:30	100	2	2	8	111	119	515	12:00	12:30
13:00	13:30	101	2	3	13	118	131	513	13:00	13:30
14:00	14:30	111	1	1	12	124	135	513	14:00	14:30
15:00	15:30	109	3	2	16	128	142	527	15:00	15:30
16:00	16:30	113	3	4	18	136	154	563	16:00	16:30
17:00	17:30	121	2	0	19	141	155	586	17:00	17:30
18:00	18:30	114	2	2	13	130	142	594	18:00	18:30
19:00	19:30	103	1	1	9	113	121	573	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.492</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>174</b>	<b>1.698</b>	<b>1.857</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** B (sentido Viana)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	96	2	2	8	107	115	-	-	
07:00	07:30	100	2	3	13	117	130	-	-	
08:00	08:30	111	1	1	12	124	135	-	-	
09:00	09:30	109	3	2	16	128	142	522	09:00	09:30
10:00	10:30	113	3	4	18	136	154	562	10:00	10:30
11:00	11:30	121	2	0	19	141	155	586	11:00	11:30
12:00	12:30	114	2	2	13	130	142	594	12:00	12:30
13:00	13:30	103	1	1	9	113	121	573	13:00	13:30
14:00	14:30	106	3	2	13	122	134	552	14:00	14:30
15:00	15:30	105	2	1	14	121	132	530	15:00	15:30
16:00	16:30	112	2	1	11	125	134	522	16:00	16:30
17:00	17:30	106	3	0	8	115	121	522	17:00	17:30
18:00	18:30	97	1	1	6	104	110	498	18:00	18:30
19:00	19:30	93	1	2	6	101	108	474	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>1.486</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>166</b>	<b>1.478</b>	<b>1.617</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
 Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** C (entrada Viana vindo de Vitória)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	4	0	1	1	6	8	-	-	
07:00	07:30	9	1	2	0	11	14	-	-	
08:00	08:30	11	2	1	1	14	16	-	-	
09:00	09:30	12	1	1	0	13	15	52	09:00	09:30
10:00	10:30	9	3	1	1	12	14	58	10:00	10:30
11:00	11:30	10	0	2	1	13	16	60	11:00	11:30
12:00	12:30	11	1	1	0	12	14	58	12:00	12:30
13:00	13:30	12	2	1	2	16	18	62	13:00	13:30
14:00	14:30	10	1	1	0	11	13	61	14:00	14:30
15:00	15:30	11	2	2	1	15	18	62	15:00	15:30
16:00	16:30	13	3	1	1	16	18	67	16:00	16:30
17:00	17:30	9	1	2	1	12	16	64	17:00	17:30
18:00	18:30	11	2	2	0	14	16	68	18:00	18:30
19:00	19:30	8	0	1	0	9	10	60	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>140</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>174</b>	<b>205</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
 Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** D (saída Viana em direção a Vitória)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	3	0	2	0	5	8	-	-	
07:00	07:30	7	1	2	1	10	14	-	-	
08:00	08:30	9	1	1	0	10	12	-	-	
09:00	09:30	11	2	1	2	15	17	50	09:00	09:30
10:00	10:30	12	1	1	0	13	15	57	10:00	10:30
11:00	11:30	9	3	2	1	13	16	60	11:00	11:30
12:00	12:30	11	0	1	0	12	13	61	12:00	12:30
13:00	13:30	12	1	1	1	14	16	60	13:00	13:30
14:00	14:30	10	2	1	1	13	15	60	14:00	14:30
15:00	15:30	14	1	1	0	15	17	61	15:00	15:30
16:00	16:30	13	2	2	2	18	22	69	16:00	16:30
17:00	17:30	12	3	1	1	15	17	70	17:00	17:30
18:00	18:30	11	1	1	0	12	14	69	18:00	18:30
19:00	19:30	9	2	1	0	11	12	64	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>143</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>177</b>	<b>206</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
 Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** E (entrada Viana vindo de Domingos Martins)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	3	0	0	0	3	3	-	-	
07:00	07:30	2	0	0	0	2	2	-	-	
08:00	08:30	4	1	0	0	4	4	-	-	
09:00	09:30	6	0	0	0	6	6	15	09:00	09:30
10:00	10:30	4	0	0	0	4	4	16	10:00	10:30
11:00	11:30	8	0	0	0	8	8	22	11:00	11:30
12:00	12:30	7	1	0	0	7	7	25	12:00	12:30
13:00	13:30	5	0	0	0	5	5	24	13:00	13:30
14:00	14:30	3	0	0	0	3	3	23	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	0	5	5	20	15:00	15:30
16:00	16:30	12	0	0	0	12	12	25	16:00	16:30
17:00	17:30	14	0	0	1	15	16	36	17:00	17:30
18:00	18:30	10	1	0	0	10	10	43	18:00	18:30
19:00	19:30	9	0	0	0	9	9	47	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>92</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	-	-	

**INTERSEÇÃO:** 03  
 Trevo Viana  
**MOVIMENTO:** F (saída Viana em direção a Domingos Martins)  
**DATA:** 05/02/2026  
**DIA DA SEMANA:** Quinta-feira

Horário		Auto	Moto	Ônibus	Caminhão	Volume Total	Volume Equivalente	Volume Hora	Período	
06:00	06:30	3	0	0	0	3	3	-	-	
07:00	07:30	2	0	1	0	3	4	-	-	
08:00	08:30	4	1	0	1	5	6	-	-	
09:00	09:30	6	0	1	0	7	8	22	09:00	09:30
10:00	10:30	4	0	0	0	4	4	23	10:00	10:30
11:00	11:30	8	0	1	1	10	12	30	11:00	11:30
12:00	12:30	7	1	0	0	7	7	32	12:00	12:30
13:00	13:30	5	0	1	1	7	9	32	13:00	13:30
14:00	14:30	3	0	1	0	4	5	34	14:00	14:30
15:00	15:30	5	0	0	0	5	5	27	15:00	15:30
16:00	16:30	7	0	1	0	8	9	29	16:00	16:30
17:00	17:30	6	0	0	1	7	8	27	17:00	17:30
18:00	18:30	6	1	1	0	7	9	31	18:00	18:30
19:00	19:30	4	0	0	0	4	4	30	19:00	19:30
<b>TOTAL</b>		<b>70</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>82</b>	<b>94</b>	-	-	

## ANEXO A

## SITUAÇÃO ATUAL

Inters.	Aprox.	Largura de Aproximação (cm)	Saturação (Si ou S) (ucp/h)	Fatores que influenciam a via																Capacidade (C) (ucp/h)	Vol. Equiv. Atual (V) (ucp/h)	V/C	Nível de Serviço
				08 Fator			07 fint				01 fdecliv	04 fequiv			02 floc	03 fest	05 fconv	06 foni	Fator (F)				
				vd	c	(z)	fint	Yi	Y	Vi		fequiv	Vt (ucp/h)	Ve (ucp/h)									
101	A	360	1.890	1	1	1	0,80	0,08	0,08	153	1	0,91	139	153	1,2	1	1	1	0,87	1644	153	0,09	A+
	B	425	2.231	1	1	1	0,80	0,07	0,07	153	1	0,91	139	153	1,2	1	1	1	0,87	1934	153	0,08	
	C	425	2.231	1	1	1	0,78	0,00	0,00	11	1	0,91	10	11	1,2	1	1	1	0,85	1901	11	0,01	
	D	360	1.890	1	1	1	0,78	0,01	0,01	18	1	0,89	16	18	1,2	1	1	1	0,83	1577	18	0,01	
102	A	360	1.890	1	1	1	0,80	0,08	0,08	155	1	0,91	141	155	1,2	1	1	1	0,87	1646	155	0,09	A+
	B	360	1.890	1	1	1	0,80	0,08	0,08	155	1	0,91	141	155	1,2	1	1	1	0,87	1646	155	0,09	
	C	375	1.969	1	1	1	0,78	0,00	0,00	9	1	0,89	8	9	1,2	1	1	1	0,83	1640	9	0,01	
	D	360	1.890	1	1	1	0,78	0,01	0,01	16	1	0,94	15	16	1,2	1	1	1	0,88	1662	16	0,01	
103	A	360	1.890	1	1	1	0,80	0,08	0,08	155	1	0,91	141	155	1,2	1	0,92	1	0,8	1518	155	0,10	A+
	B	360	1.890	1	1	1	0,80	0,08	0,08	155	1	0,91	141	155	1,2	1	0,92	1	0,8	1518	155	0,10	
	C	500	2.625	1	1	1	0,78	0,01	0,01	18	1	0,89	16	18	1,2	1	0,92	1	0,8	2017	18	0,01	
	D	360	1.890	1	1	1	0,78	0,01	0,01	22	1	0,82	18	22	1,2	1	0,92	1	0,7	1339	22	0,02	
	E	500	2.625	1	1	1	0,78	0,01	0,01	16	1	0,94	15	16	1,2	1	0,92	1	0,8	2127	16	0,01	
	F	360	1.890	1	1	1	0,78	0,01	0,01	12	1	0,83	10	12	1,2	1	0,92	1	0,7	1362	12	0,01	