



**ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025 DO CONSELHO  
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao vigésimo nono dia do mês de outubro de 2025, às 16 horas, realizou-se a quarta reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) do ano de 2025, de forma virtual pela Plataforma Zoom e estavam presentes o Sr.<sup>a</sup> Gabriela Siqueira de Souza representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)**; Sr. André Luiz Rocha da Silva, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMMA)**; Sr.<sup>a</sup> Brunela de Souza Valiatti, conselheira titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL (SEMTRADES)**; Sr. Uberaldo Schimidt, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SERVIÇOS URBANOS (SEMOPS)**; Sr. Eduardo Leite Mussiello, conselheiro suplente, representando a **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PROGER)**; Sr. Leonardo Lourenço, conselheiro suplente, e Sr.<sup>a</sup> Aline Saar, representando a **ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE VIANA (AEV)**; Sr.<sup>a</sup> Sabrina Bertollo Machado, conselheira suplente, representando o **INSTITUTO FEDERAL DO ESPIRITO SANTO (IFES)**.

A Sr.<sup>a</sup> Gabriela Siqueira de Souza, iniciou a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os conselheiros presentes e, em seguida, apresentou o primeiro item da pauta: Prestação de Contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A Sr.<sup>a</sup> Gabriela esclareceu que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano é um instrumento financeiro destinado a promover investimentos voltados ao desenvolvimento urbano, aplicação em obras e projetos estruturantes, contribuindo para a redução das desigualdades socioespaciais no município. Em sequência, apresentou o saldo atual do Fundo, no valor de R\$ 968.116,36, bem como a proposta de destinação de parte desse recurso para desapropriação de faixa de área necessária à ampliação da Avenida Hozache Ferreira Brant, via de acesso ao bairro Marcílio de Noronha, considerando o fluxo crescente, novos loteamentos e empreendimentos instalados, como o



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

Extracenter. Foi apresentado o levantamento e mapeamento da área a ser desapropriada, composta por duas matrículas distintas, com áreas de 44,20m<sup>2</sup> e 527,05m<sup>2</sup>, totalizando 571,25m<sup>2</sup>. Após avaliações imobiliárias realizadas pela Comissão de Avaliação Imobiliária da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, chegou-se ao valor estimado de R\$ 558.200,00, referente ao custo total de desapropriação. O objetivo é adequar o sistema viário e melhorar a circulação de entrada do bairro. A Sr.<sup>a</sup> Gabriela destacou ainda que, após essa intervenção, o saldo remanescente do Fundo deverá futuramente ser direcionado a outras desapropriações, especialmente nas entradas dos bairros Areinha e Vila Bethânia, também em processo de planejamento para ampliação viária.

Colocada a proposta em discussão, o Sr. Ubealdo Schmidt questionou como foi realizada a avaliação e se foi utilizado o valor venal como parâmetro. A Sr.<sup>a</sup> Gabriela esclareceu que a avaliação foi conduzida pela Comissão de Avaliação Imobiliária, corpo técnico interno da Secretaria, seguindo normativas aplicáveis, elaborando quadro amostral e levantamento de imóveis similares, resultando em valor venal apurado devidamente fundamentado.

Não havendo novas manifestações, a Sr.<sup>a</sup> Gabriela submeteu a proposta de destinação do recurso à votação, sendo aprovada por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em continuidade, a Sr.<sup>a</sup> Gabriela apresentou o segundo item de pauta: proposta de modificação do Art. 310 do Plano Diretor Municipal – PDM, instituído pela Lei Municipal nº 2.829/2016. Iniciou destacando que o PDM é o instrumento básico da política urbana, estabelecendo diretrizes de uso e ocupação do solo e assegurando desenvolvimento sustentável e equilibrado da cidade. Ressaltou que o município já está encaminhando procedimentos preliminares para a revisão geral do PDM, conforme determina o Estatuto da Cidade (a cada 10 anos), em parceria com o Instituto Jones dos Santos Neves e formando uma comissão técnica interna. Entretanto, destacou que o Estatuto da Cidade prevê a possibilidade de ajustes pontuais quando necessários.

A presidente explanou o conteúdo do Art. 310, aplicável às glebas destinadas ao parcelamento com uso predominantemente industrial. O parágrafo único



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

vigente limita o comprimento das quadras em até 400m e área máxima de 80.000m<sup>2</sup>. A proposta apresentada consiste em suprimir apenas o parágrafo único, permanecendo o artigo e demais condicionantes técnicos inalterados.

A justificativa apresentada foi o crescente desenvolvimento industrial do município, com a chegada de grandes empreendimentos e especialmente condomínios logísticos. Destacou que o limite máximo vigente (80.000m<sup>2</sup>) é incompatível com a realidade do município, citando como referência a CLGV, com aproximadamente 800.000m<sup>2</sup> de área, sendo cerca de 180.000m<sup>2</sup> de área construída. Assim, manter a limitação atual dificultaria a implantação de novos empreendimentos e impediria a expansão da infraestrutura, contrariando o cenário econômico e vocação logística consolidada do município.

Em seguida a Sr.<sup>a</sup> Gabriela abriu espaço para considerações e questionamentos sobre a proposta apresentada.

O Sr. Leonardo Lourenço reforçou a necessidade de adequação da norma, destacando que áreas maiores são indispensáveis para a implantação de empreendimentos industriais e logísticos, especialmente na região do Parque Industrial, criada justamente para esse fim. Ressaltou também que as demais proporções e exigências previstas no artigo permanecerão válidas.

A Sr.<sup>a</sup> Gabriela ressaltou que Viana se consolidou como capital estadual da logística, tornando-se polo estratégico para grandes empreendimentos. Destacou que a manutenção do parágrafo único vai na contramão da realidade econômica e territorial que o município vivencia, restringindo o potencial de expansão industrial e logística. Dessa forma, a supressão do dispositivo se faz necessária para viabilizar a chegada de novas empresas, ampliar a infraestrutura e garantir condições adequadas de desenvolvimento sustentável.

Não havendo mais questionamentos, a proposta de alteração do Art. 310 foi submetida à votação, sendo aprovada por unanimidade pelo conselho.

A Sr.<sup>a</sup> Gabriela deu continuidade a reunião tratou o terceiro item da pauta referente a apresentação da proposta de atualização do Programa Municipal de Regularização de Edificações, instituído pela Lei Municipal nº 2.747/2015, cujo



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

objetivo é estabelecer normas e procedimentos para legalização de imóveis construídos sem aprovação prévia. Destacou que o programa garante segurança jurídica aos proprietários, contribui para o ordenamento da cidade e permite a adequação à legislação vigente. Justificou a atualização considerando o crescimento populacional e as mudanças urbanas recentes, demandando melhorias nos procedimentos administrativos, adequação a novas normas técnicas e ambientais e sistemas de fiscalização mais eficientes. Informou que a minuta elaborada para proposta de atualização da lei contempla critérios revisados de regularização, procedimentos mais simplificados e mecanismos de controle, e que será enviada aos conselheiros para análise e contribuições, tendo estes o prazo de 15 (quinze) dias corridos para o retorno com as colaborações, sendo posteriormente agendada nova reunião para deliberação e aprovação da proposta. Esclareceu que a proposta não tem por objetivo incentivar construções irregulares, uma vez que a regularização exige contrapartida financeira, fiscalização e apresentação de ART e laudos técnicos que comprovem segurança e estabilidade da edificação. A Sr.<sup>a</sup> Gabriela destacou que esta pauta se trata apenas de apresentação preliminar, não sendo objeto de deliberação nem votação nesta reunião. Informou que a minuta será encaminhada por e-mail a todos os conselheiros, para análise e envio de contribuições dentro do prazo estabelecido.

Em seguida, franqueou a palavra aos membros para considerações finais sobre os assuntos apresentados.

O Sr. Eduardo questionou se todas as propostas, incluindo a desapropriação, seriam analisadas pela Procuradoria Geral do Município. A Sr.<sup>a</sup> Gabriela confirmou que sim, todas serão encaminhadas para análise jurídica.

O Sr. Eduardo registrou concordância com a iniciativa de atualização do Programa de Regularização de Edificações, destacando que muitas construções irregulares apresentam riscos estruturais e carecem de manutenção adequada, razão pela qual a atualização normativa é necessária e oportuno instrumento de segurança urbana.



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

A Sr.<sup>a</sup> Gabriela abriu novamente a palavra aos membros para eventuais manifestações. Não havendo outras considerações, agradeceu a presença e colaboração de todos os conselheiros.

Diante do exposto, visto que os conselheiros acima responderam, em reunião realizada virtualmente pelo aplicativo Zoom, estando de acordo com as propostas apresentadas, consideraremos **APROVADAS** as seguintes proposições:

- **Utilização de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de desapropriação da área destinada à ampliação da Avenida Hozache Ferreira Brant;**
- **Alteração do Artigo 310 do Plano Diretor Municipal, com supressão do parágrafo único.**

A proposta de atualização do Programa Municipal de Regularização de Edificações permanece sob análise dos conselheiros, aguardando contribuições no prazo estipulado.

Para constar os procedimentos tomados, a Sr.<sup>a</sup> Karem Cariane louvem Grijó lavrou a presente ata que será enviada via correio eletrônico para os membros do conselho.

**Viana, 29 de Outubro de 2025.**

**Assinaturas:**

Gabriela Siqueira de Souza – SEMDUH \_\_\_\_\_

Karem Cariane Louvem Grijó – SEMDUH \_\_\_\_\_