



**AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE AO ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (EIV) DA EMPRESA OSA REAL STATE LTDA**

Ao vigésimo sexto dia do mês de setembro de 2023, às 18 horas, realizou-se a audiência pública referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do requerente OSA REAL STATE LTDA (processo 9593/2023), de forma virtual pela Plataforma Zoom e estavam presentes o Sr. Lucas Cardoso, representante da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)**; Sr. Juliano Motta Silva; Sr.^a Bruna Cristina Teixeira Falcon; Sr. Wesley Milke Vilete; Sr.^a Jaqueline de Paula Effgen; Sr.^a Helena dos Santos Pinho; Sr. Pedro Simão de Angeli Filho; Sr.^a Jordana Bernabé Coelho; Sr.^a Dangela; Sr. Mirko Moratti; Sr.^a Gleycielli.

O Sr. Lucas Cardoso, Gerente de Aprovação de Projeto da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, representando a Sr.^a Gabriela Siqueira Secretária/ Presidente do Conselho, iniciou a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os participantes, explicando sobre a solicitação da empresa OSA REAL STATE LTDA referente a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) protocolada através do processo nº 9593/2023, com o propósito de implantar o empreendimento, que trata-se de Armazéns de logística para locação.

Destacou também a área aproximada onde se encontra o empreendimento, assim como a área total de cada galpão, tanto individualmente quanto em conjunto. O empreendimento será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico, zoneamento destinado pela legislação de forma específica para realização de tal atividade, localizando-se na Av. José Acácio Ferreira, no bairro Caxias do Sul, em Viana, próximo ao Centro de Distribuição do Supermercado Casagrande. A empresa responsável pela apresentação e elaboração desse estudo é a empresa Vivacidade Arquitetura e Urbanístico, na figura do Sr. Juliano Motta Silva, que representará o estudo. Encerrando seu breve pronunciamento, passando a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, para prosseguimento da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.



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

O Sr. Juliano deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como OSA REAL STATE LTDA, que trata-se de Armazéns de logística para locação, seguindo o Termo de Referência 01/2023, com o desafio de demonstrar quais foram as modificações que se tiveram ao longo do tempo, visto que o Bairro Caxias do Sul nos últimos anos tem demonstrado um grande crescimento, colocando Viana neste cenário logístico do Espírito Santo. Seguiu apresentando a caracterização do empreendimento, abordando sobre o proprietário, responsável técnico pela elaboração do EIV, o endereço e objetivo do empreendimento. Em apresentação do Quadro de Áreas, informou que a Área Total Escriturada do Terreno possui 24.589,71m², mas que será construída uma área total de 10.749,02m², distribuída em dois galpões em formato de doca. O primeiro galpão possui uma área total construída de 3.111,00m², enquanto o segundo tem 7.622,00m².

O Sr. Juliano informou que também foi revisado o Estudo de Influência Direta – AID, sendo pontuado o atual Zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal – PDM, o estudo de Cheios e Vazios, o Gabarito das Edificações, o Uso e Ocupação do Solo, Equipamentos Urbanos, Hierarquia Viária, Transportes Públicos, além da análise do Nível de Serviço Operacional do Tráfego de Veículos. Pontuou sobre a análise dos seguintes impactos: Uso e Ocupação do Solo; Ventilação e Iluminação; Permeabilidade do Solo; Patrimônio histórico-cultural; Paisagem; Adensamento Populacional; Equipamentos Públicos Comunitários; Infraestrutura Urbana; Segurança Pública; Transportes e Circulação; Valorização Imobiliária e Meio Ambiente. Por ora, o apresentador ainda citou algumas considerações definidas como importante, sendo elas: Tendência de Valorização Imobiliária; Incremento na Ocupação de Terrenos Vazios; Agregar Valor à Paisagem; Geração de emprego, sendo 460 diretos e 700 indiretos; Aumento da Arrecadação Municipal e a Geração de “Novas Ondas de Impacto”. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os participantes e se colocou a disposição para prestar esclarecimentos de eventuais dúvidas quanto ao estudo apresentado.

O Sr. Lucas tomou a palavra para fazer algumas considerações adicionais, enfatizando que o documento em questão é um estudo de Impacto de



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

Vizinhança (EIV), e ressaltando que, além deste, será necessário cumprir todos os outros processos de licenciamento. Esses processos incluem a aprovação do projeto arquitetônico, o licenciamento ambiental, e outros requisitos, como o atendimento a legislação do Plano Diretor de Conservação Urbana de Viana (Conserva Viana). Também destacou a importância da acessibilidade, ao mencionar o termo de compromisso estabelecido com o Ministério Público, bem como outras regulamentações. Diante o exposto, informou que este EIV foi aprovado pela Comissão Interna de análise do EIV e também apresentado ao conselho municipal, onde resultou a aprovação de forma unânime.

O Sr. Lucas, que já estava com a palavra, consultou os participantes presentes para possíveis novos questionamentos. Não havendo, ele encerra a reunião e agradece à presença de todos os participantes, estendendo seus agradecimentos a empresa OSA e ao Juliano da Vivacidade pela apresentação.

Para constar os procedimentos tomados, o Sr. Lucas Manoel Cardoso da Silva, lavrou a presente ata.

Viana, 26 de setembro de 2023.

Lucas Manoel Cardoso da Silva
Gerente de Aprovação de Projetos

Gabriela Siqueira de Souza
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação