



**ATA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025 DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao décimo oitavo dia do mês de setembro de 2025, às 16 horas, realizou-se a terceira reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) do ano de 2025, de forma virtual pela Plataforma Zoom e estavam presentes o Sr.^a Lucas Manoel Cardoso da Silva, representando a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza e 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.^a 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.^a Mariana Vieira Gomes Mazzei, conselheira titular, representando a **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PROGER)**; Sr. Joilson Broedel, conselheiro titular, representando a **CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA (CMV)**; Sr.^a Aline Saar, representando a **ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE VIANA (AEV)**; Sr.^a Sabrina Bertollo Machado, conselheira suplente, representando o **INSTITUTO FEDERAL DO ESPIRITO SANTO (IFES)**.

O Sr.^a Lucas Manoel Cardoso da Silva, representando a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, iniciou a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os conselheiros presentes e informando sobre o empreendimento comercial em análise. O referido empreendimento foi requerido pela empresa **GOLD PROPERTIES EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), protocolado por meio do processo nº 023706/2024.

O projeto prevê a instalação de um Atacarejo e Lojas e também Armazém Logístico, localizado na Avenida Hozache Ferreira Brandt, nº 07, Bairro Marcílio de Noronha, neste Município. Possui uma área de terreno de 20.000,00m², com área construída de 11.272,00m². Após essa contextualização, encerrou-se



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

brevemente o pronunciamento, passando a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, da empresa Vivacidade Arquitetura e Urbanismo, representante da requerente, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, deu início à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do referido empreendimento, que trata-se de um Atacarejo com lojas e Armazéns Logísticos, seguindo o Termo de Referência 01/2025, apresentando a última etapa que trás a conhecimento público o empreendimento a ser implantado no município. Seguiu apresentando a caracterização do empreendimento, abordando sobre o proprietário, responsável 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 20.000,00 m², mas o empreendimento contempla uma área total construída de 11.272,00 m² e uma área total computável de 10.285,51m². Destacou que todos os índices urbanísticos e legislações municipais estão sendo atendidos. O empreendimento contará com um total de 441 vagas, distribuídas da seguinte forma: 168 para veículos de passeio, 9 destinadas a idosos, 4 reservadas a pessoas com deficiência (PcD), totalizando 181 vagas para veículos de passeio; além de 7 vagas para carga e descarga, 7 vagas de espera, 15 vagas para motocicletas e 50 vagas para bicicletas. Destacou ainda que o projeto está dividido em duas áreas sendo a área logística com cerca de 3600m² e o atacarejo 3400m² de área construída. Em relação às vagas de espera, destacou que estas estarão localizadas antes do portão de acesso à área logística, atendendo a uma necessidade apontada no próprio estudo, com o objetivo de evitar transtornos decorrentes de caminhões aguardando em via pública para acessar o setor logístico do empreendimento.

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, onde destacou que o Zoneamento do empreendimento está inserido dentro do Perímetro Urbano do Município, parte na Zona Urbana Consolidada 04 (ZUC-04) e parte da área inserida na Zona de Expansão e Integração Urbana 04 (ZEIU-04).



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

Discorreu ainda sobre 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 muitos postos de trabalho e o Aumento da Arrecadação Municipal. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os conselheiros e colocando-se a disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o estudo apresentado.

O Sr.^a Lucas agradeceu ao Sr. Juliano Motta pela apresentação e abriu espaço para questionamentos sobre o estudo apresentado.

Não havendo nenhuma manifestação a Sr. Lucas prosseguiu com a apresentação das condicionantes para este empreendimento. Em seguida, consultou os membros presentes para possíveis novos questionamentos. Não havendo, ele perguntou aos membros se todos estavam de acordo com a aprovação do referido empreendimento, sendo aprovado por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em assuntos gerais, o Sr.^a Lucas expressou sua gratidão a todos os conselheiros e enfatizou a importância da audiência pública realizada às 18h para divulgar o empreendimento que está chegando à cidade.

Diante do exposto, visto que os conselheiros acima responderam, em reunião realizada virtualmente pelo aplicativo Zoom, estando de acordo com o estudo apresentado, consideraremos **APROVADO**, de forma remota, pelo **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**:



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

- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **GOLD PROPERTIES EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (processo nº 23706/2024)**;

Para constar os procedimentos tomados, o Sr. Lucas Manoel Cardoso da Silva lavrou a presente ata que será enviada via correio eletrônico para os membros do conselho.

Viana, 18 de Setembro de 2025.

Assinaturas:

Gabriela Siqueira de Souza – SEMDUH _____

Lucas Manoel Cardoso da Silva – SEMDUH _____