



**ATA DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025 DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao vigésimo sétimo dia do mês de agosto de 2025, às 16 horas, realizou-se a segunda reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) do ano de 2025, de forma virtual pela Plataforma Zoom e estavam presentes a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza, representante da **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. Jonas Souto dos Santos, conselheiro titular, representando o **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU)**; Sr.^a Aline Saar, representando a **ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE VIANA (AEV)**; Sr.^a Sabrina Bertollo Machado, conselheira suplente, representando o **INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO (IFES)**.

A Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação, iniciou a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os conselheiros presentes e informando sobre os 3 (três) empreendimentos comerciais em análise. O primeiro empreendimento analisado será o do **AUTO POSTO MARCHESI LTDA**, o segundo e o terceiro serão armazéns logístico ambos da **ULIANA HOLDINGS LTDA**.

A apresentação teve início com a análise da solicitação da empresa **AUTO POSTO MARCHESI LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança protocolado através do processo nº 17093/2023, apresentado pelo responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deste



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

empreendimento, o engenheiro ambiental, Bruno Lima de Medeiros a quem passou a palavra para início das apresentações.

O Sr. Bruno Lima, representante da empresa, iniciou a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento, que consiste em um posto revendedor de combustíveis com troca de óleo e loja de conveniência, conforme o Termo de Referência 001/2023. A apresentação corresponde à última etapa do estudo, destinada ao conhecimento público do empreendimento a ser implantado no município.

Durante a exposição, o Sr. Bruno apresentou a caracterização do empreendimento, abordando o proprietário, o responsável pela elaboração do EIV, o endereço e os objetivos do projeto. Informou que o terreno possui área total de 7.600,00 m², sendo que a área construída do empreendimento será de 899,22 m², com previsão de gerar 25 empregos diretos, entre frentistas e colaboradores da loja de conveniência. Destacou que todos os índices urbanísticos e legislações municipais estão sendo atendidos, mencionando o zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal (PDM). O empreendimento está inserido no Perímetro Urbano do Município, na Zona Especial de Interesse Econômico 01 (ZEIE-01), localizado às margens da BR 262, no bairro Centro, em Viana. Explicou ainda que as instalações, equipamentos e sistemas estão em conformidade com a legislação vigente para postos de combustíveis classe III.

O Sr. Bruno também apresentou a revisão do Estudo de Influência Direta (AID), abordando aspectos como o estudo de cheios e vazios, gabarito das edificações, uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, hierarquia viária, transporte público e análise do nível de serviço operacional do tráfego de veículos. Destacou ainda medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias previstas no estudo. Além disso, mencionou considerações importantes, como: tendência de valorização imobiliária; incremento na ocupação de terrenos vazios; agregação de valor à paisagem; geração de empregos; aumento da arrecadação municipal; e implementação de um plano de comunicação social.



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

Concluiu afirmando que o empreendimento é benéfico, sem impactos irreversíveis à região, possibilitando a ocupação de terrenos vazios e oferecendo serviços essenciais à comunidade e ao transporte. Finalizou agradecendo a atenção de todos os conselheiros e colocando-se à disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o estudo apresentado.

A Sra. Gabriela agradeceu ao Sr. Bruno pela apresentação e abriu espaço para dúvidas e considerações sobre o estudo apresentado.

O Sr. Uberaldo Shimidt observou que já existem sete postos de combustíveis em Viana, com mais um em fase de construção, ressaltando que o empreendimento apresentado está situado próximo à entrada do bairro Centro. Questionou sobre a existência de algum critério legal relacionado à proximidade entre postos e à quantidade permitida no município.

A Sra. Gabriela esclareceu que não há legislação que restrinja a instalação de novos postos ou que estabeleça quantitativos específicos para a cidade. Destacou, ainda, que é provável que o requerente tenha realizado análise de mercado prévia, a fim de fundamentar a solicitação da implantação do empreendimento.

O Sr. Uberaldo destacou ainda que o local proposto é limítrofe ao Parque Natural Municipal Rota das Garças, o que poderia gerar impactos sonoros e luminosos, tanto na fase de construção quanto na operação do empreendimento. Perguntou se havia parecer da Secretaria de Meio Ambiente quanto a esses impactos.

A Sra. Gabriela informou que o estudo técnico ambiental estabelece condicionantes, incluindo a necessidade de apresentação e implementação de medidas de controle ambiental eficazes, quanto à emissão de gases, ruídos e material particulado, visando proteger a saúde da população e o meio biótico do Parque Rota das Garças. Dessa forma, todas as questões ambientais serão avaliadas para a obtenção das licenças prévia e de instalação.



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

O Sr. Bruno acrescentou que o empreendimento já possui licença prévia, sendo que nesta etapa foram analisados os impedimentos ambientais. Não foram identificados obstáculos, apenas medidas a serem seguidas para a proteção do parque.

O Sr. Uberaldo ainda questionou sobre o impacto no tráfego da BR 262, especialmente em finais de semana e feriados, considerando que o empreendimento está localizado na entrada do bairro Centro e que a região já apresenta congestionamento recorrente.

O Sr. Bruno explicou que a área conta com infraestrutura que contribui para o fluxo de veículos e que melhorias adicionais serão implementadas para minimizar impactos no trânsito. Destacou que o projeto foi apresentado ao DNIT e aprovado, considerando as particularidades locais, e que o estudo demonstrou que os benefícios do empreendimento superam eventuais impactos na região.

Não havendo mais considerações, a Sra. Gabriela prosseguiu com a leitura das condicionantes, salientando que estas foram analisadas pelos técnicos da Secretaria de Meio Ambiente (aspectos ambientais), da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (aspectos urbanísticos) e da Secretaria de Defesa Social (sistema viário). Em seguida, consultou os conselheiros sobre novos questionamentos. Não havendo, perguntou se todos estavam de acordo com a aprovação dos empreendimentos, os quais foram aprovados por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A Sra. Gabriela agradeceu ao Sr. Bruno Lima e prosseguiu com a apresentação dos próximos empreendimentos solicitados pela **ULIANA HOLDINGS LTDA**, referente aos Estudos de Impacto de Vizinhança protocolados através dos processos nº 6931/2025 e 6933/2025 que prevê a implantação de dois armazéns logísticos no bairro Parque Industrial. Em seguida, passou a palavra ao arquiteto Juliano Motta Silva para a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



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

O Sr. Juliano solicitou permissão para apresentar ambos os empreendimentos em uma mesma exposição, considerando a proximidade entre eles, apresentando as características de cada um separadamente.

O Sr. Juliano iniciou a apresentação dos EIV's, referente aos dois armazéns logísticos, seguindo os Termos de Referência 002/2025 e 003/2025, correspondentes à última etapa dos estudos, destinada ao conhecimento público dos empreendimentos a serem implantados no município. Os empreendimentos são divididos pela Estrada de Furnas e identificados pela empresa requerente como Pavão 01 e Pavão 02. O Pavão 01 possui área de terreno de 25.031,14 m² e área construída de 8.360,95 m², enquanto o Pavão 02 conta com 50.382,99 m² de terreno e 18.810,94 m² de área construída. Ambos estão localizados próximos ao galpão da Extra Fruti e à Subestação de Furnas.

Na caracterização do empreendimento Pavão 01, o Sr. Juliano apresentou informações sobre o proprietário, o responsável pelo EIV, endereço e objetivos do empreendimento. Destacou que todos os índices urbanísticos e legislações municipais estão sendo atendidos. Ressaltou que o terreno é cortado por duas linhas de alta tensão, o que limita a ocupação, e que as edificações e vagas de estacionamento foram posicionadas fora da faixa de domínio.

Em relação ao Pavão 02, o Sr. Juliano apresentou dados similares, abordando proprietário, responsável pelo EIV, endereço e objetivo. Informou que a área construída prevista de 18.810,94 m² atende aos índices urbanísticos e legislação municipal. Destacou que o terreno também sofre interferências de linhas de Furnas e possui um talude que reduz a área útil, justificando a área construída projetada. O Sr. Juliano explicou que ambos os galpões possuem um mezanino, localizado após as docas, que poderá ser utilizado para serviços administrativos e locação de forma integral ou subdividida, conforme demonstrado no projeto.

O Sr. Juliano também apresentou o Estudo de Influência Direta (AID) para ambos os empreendimentos, destacando sua similaridade. Informou que o zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal (PDM) enquadra os empreendimentos dentro do Perímetro Urbano do Município, na Zona Especial



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

de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02), permitindo a implantação de empreendimentos logísticos e empresariais, consolidando a vocação do bairro Parque Industrial e de Viana como Capital da logística do estado do Espírito Santo.

Foram abordados, abrangendo ambos os empreendimentos, os estudos de cheios e vazios, gabarito das edificações, uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, hierarquia viária, transporte público e nível de serviço operacional do tráfego de veículos. Também foram analisados os impactos relativos a uso e ocupação do solo, ventilação e iluminação, permeabilidade do solo, patrimônio histórico-cultural, paisagem, adensamento populacional, equipamentos públicos comunitários, infraestrutura urbana, segurança pública, transporte e circulação, valorização imobiliária e meio ambiente.

O Sr. Juliano destacou aspectos referentes à drenagem, um ponto que o município levantou como preocupação e que foi foco no EIV. Informou que já existe uma rede de drenagem abaixo do terreno do Pavão 01, construída originalmente para escoamento das águas do terreno vizinho, Extra Fruti. O empreendimento terá a prerrogativa de se conectar a essa rede, que conduz as águas até um pequeno lago próximo à região de Furnas. Foi analisado que, dessa forma, não há risco de que as águas alcancem o bairro Areinha, nem que gerem alagamentos em áreas urbanas.

Quanto ao Pavão 02, o Sr. Juliano destacou que será necessária a construção de uma nova rede de drenagem ao longo de toda a testada do terreno, que coletará as águas pluviais e as direcionará para uma caixa de drenagem existente, a qual também encaminha os volumes ao lago próximo à Furnas.

O Sr. Juliano ressaltou ainda que ambos os empreendimentos atenderão à legislação municipal relativa à conservação de águas pluviais, garantindo o controle e o retardo do escoamento das águas conforme determina a Lei “Conserva Viana”.

Por fim, o Sr. Juliano destacou considerações relevantes para os dois empreendimentos: tendência de valorização imobiliária, incremento na ocupação de terrenos vazios, agregação de valor à paisagem, geração de



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

aproximadamente 200 empregos diretos e 300 indiretos, além de 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.

A Sr.^a Gabriela abriu espaço para questionamentos sobre o estudo apresentado.

Não havendo nenhuma manifestação a Sra. Gabriela prosseguiu com a apresentação das condicionantes para estes empreendimentos, sendo idênticas para ambos. Em seguida, consultou os membros presentes para possíveis novos questionamentos. Não havendo, ela perguntou aos membros se todos estavam de acordo com a aprovação dos referidos empreendimentos, sendo aprovados por unanimidade pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em assuntos gerais, a Sr.^a Gabriela expressou sua gratidão a todos os conselheiros e enfatizou a importância da audiência pública realizada às 18h para divulgar os três empreendimentos que estão chegando à cidade.

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

- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **AUTO POSTO MARCHESI LTDA (processo nº 17093/2023)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **ULIANA HOLDINGS LTDA (processo nº 6931/2025)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **ULIANA HOLDINGS LTDA (processo nº 6933/2025)**;



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

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, 27 de Agosto de 2025.

Assinaturas:

Gabriela Siqueira de Souza – SEMDUH _____

Lucas Manoel Cardoso da Silva – SEMDUH _____