



**ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025 DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

Ao vigésimo terceiro dia do mês de janeiro de 2025, às 16 horas, realizou-se a primeira 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, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL (SEMTRADES)**; Sr. Uberaldo Schmidt, conselheiro titular, representando a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA E SERVIÇOS URBANOS (SEMOPS)**; Sr. Eduardo Leite Mussiello, conselheira suplente, representando a **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO (PROGER)**; Sr. Jonas Souto dos Santos, conselheiro titular, representando o **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU)**; Sr. Anderson Colodetti, conselheiro titular, representando a **ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE VIANA (AEV)**; Sr.^a Sabrina Bertollo Machado, conselheira suplente, representando o **INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO (IFES)**; Sr. Fábio Martins, conselheiro titular, representando a **FEDERAÇÃO DE MOVIMENTOS POPULARES DE VIANA (FEMOPOVI)**.

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. A apresentação teve início com a análise da solicitação da empresa **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhaça protocolado através do processo nº 12103/2023, com o propósito de implantar o empreendimento Viana Flex II.

O projeto prevê a instalação de um Centro Industrial Logístico em uma área de terreno de 40.000,00m², com área construída de 19.379,56m². Destaca-se que o empreendimento será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico



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

02 (ZEIE-02), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situada na Estrada de Ladeira Grande, Parque Industrial. Após essa contextualização, encerrou-se brevemente o pronunciamento, passando a palavra a Sr.^a Camila Gonçalves, representante da referida empresa, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

A Sr.^a Camila deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como Viana Flex II, que trata-se de um Centro Industrial Logístico, seguindo o Termo de Referência 003/2023, 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.

A apresentadora ressaltou o sucesso da implantação do Viana Flex I e informou que o novo empreendimento ocupará um terreno de 40.000,00 m², com uma área total construída de 19.379,56 m². Destacou ainda a localização do novo empreendimento, próximo a outros grandes projetos já em fase de implantação, como o Loteamento Via Brasil Park. Informou que também foi revisado o Estudo de Influência Direta – AID, sendo pontuado o atual Zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal – PDM, o estudo do Uso e Ocupação do Solo, o Gabarito das Edificações, de Cheios e Vazios, das Viabilidades, Hierarquia Viária, Transportes Públicos, além da análise do Nível de Serviço Operacional do Tráfego de Veículos. Pontuou sobre a análise dos seguintes impactos: Sistema Ambiental; Sistema Urbano; Qualidade de Vida Urbana; Poluição Sonora/ Atmosféricas; Sistema Viário; Ventilação e Iluminação Natural; Paisagem Urbana; Geração de Resíduos; Valorização Imobiliária; Geração de empregos; e Geração de receita.

Em relação ao saneamento, a Sra. Camila informou que os efluentes gerados pelo empreendimento serão direcionados para a rede coletora da concessionária CESAN. Ela também abordou as medidas compensatórias e potencializadoras previstas no projeto, destacando os impactos positivos do empreendimento.



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

A apresentadora mencionou que a implantação do empreendimento trará benefícios significativos para o município, como a geração de empregos diretos e indiretos, a valorização do espaço urbano, a atração de novos investimentos, a valorização imobiliária e o aumento da arrecadação municipal. Esses fatores reforçam os benefícios da instalação do Viana Flex II. Concluiu sua apresentação agradecendo a atenção dos conselheiros e se colocou à disposição para eventuais dúvidas ou esclarecimentos sobre o estudo apresentado.

A Sr.^a Gabriela, a luz da palavra, corrigiu a informação sobre o loteamento Via Brasil Park, esclarecendo que o projeto ainda não foi aprovado, não havendo execução de obras no local. Embora o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) já tenha sido apresentado, o projeto ainda está em processo de análise e aprovação pela prefeitura. A única infraestrutura existente na região é a construção das vias de acesso, realizadas na estrada de Ladeira Grande, que dá acesso aos empreendimentos. Em seguida, abriu-se espaço para os devidos questionamentos quanto ao estudo apresentando.

O Sr. Jonas Souto dos Santos questionou sobre a destinação dos efluentes gerados pelo empreendimento, especialmente quanto ao processo de descarte do esgoto. Destacou que o estudo de viabilidade menciona a implantação de uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), mas não há previsão da estrutura no projeto apresentado. Frisou a importância de uma infraestrutura adequada para o manejo dos efluentes, considerando o crescimento da cidade.

A Sr.^a Camila Gonçalves esclareceu que o projeto ainda está em fase de estudo e está em conformidade com as condicionantes estabelecidas pela Prefeitura. Ressaltou que a decisão sobre a instalação de uma ETE ou a adoção de um sistema de filtro sumidouro ficará a critério do município, sendo o sistema de filtro sumidouro mais adequado à realidade local.

A Sr.^a Gabriela Siqueira, por sua vez, ressaltou que o empreendimento precisa apresentar a viabilidade dos sistemas junto às concessionárias. Acrescentou que, conforme solicitado no licenciamento ambiental, será necessário definir se



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

será adotada a ETE ou o filtro sumidouro. Esclareceu que as condicionantes do estudo ambiental determinam que não será permitida a destinação de efluentes a corpos d'água sem o devido tratamento, conforme estabelecido no relatório de impacto ambiental. A definição sobre a solução será feita após a viabilidade técnica apresentada pela CESAN.

Em resposta ao questionamento do Sr. Jonas sobre o sistema de esgotamento, que está em fase de ampliação na área, a Sr.^a Gabriela Siqueira explicou que a concessionária responsável, a CESAN, está ampliando sua capacidade nos bairros Centro de Viana e Bom Pastor.

O Sr. Fabio comentou que o sistema de tratamento de esgoto ainda não foi apresentado e que não há anuência da CESAN sobre a possibilidade de atendimento do empreendimento. Destacou que outros empreendimentos menores já implementaram suas próprias ETEs.

A Sr.^a Gabriela respondeu que essa questão será abordada como uma condicionante e que será solicitado ao empreendimento a apresentação de uma solução para o tratamento de esgoto, incluindo a instalação de uma ETE, caso necessário.

O Sr. André Rocha, representando o setor ambiental do município, informou que a apresentação de uma proposta para destinação dos efluentes é obrigatória dentro do processo de licenciamento. Reforçou que não será concedida a licença sem que essa questão seja resolvida de forma adequada.

O Sr. Fábio questionou sobre as compensações ambientais, já que o estudo menciona a implementação de diversas medidas, mas não há detalhes claros no projeto. A Sr.^a Gabriela esclareceu que, por se tratar de um estudo amplo, a questão das compensações deverá ser verificada em conjunto com o meio ambiente, sendo que as compensações não são obrigatórias a menos que existam impactos ambientais no terreno.



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

O Sr. André Rocha complementou que, dentro do processo ambiental, as questões relativas às compensações serão tratadas. A responsabilidade sobre a execução das compensações será discutida caso haja impacto ambiental no terreno.

O Sr. Fabio reiterou seu questionamento, destacando que o estudo menciona melhorias viárias, mas não especifica como e onde elas serão realizadas, nem as medidas ambientais envolvidas. A Sr.^a Gabriela destacou que as compensações e condicionantes ambientais e urbanísticas serão definidas agora, e que o município determinará as melhorias a serem implementadas. No entanto, não se trata de um loteamento, portanto, melhorias como o sistema viário não serão exigidas nesse caso.

O Sr. Jonas perguntou se o empreendimento incluiria a construção de uma oficina, sendo informado pela Sr.^a Camila que não há previsão para tal estrutura.

A Sr.^a Gabriela Siqueira concluiu, reiterando que todas as questões levantadas serão analisadas pela Secretaria de Meio Ambiente, a fim de garantir o cumprimento das condicionantes ambientais e evitar problemas sanitários no futuro. Em seguida, consultou os membros presentes sobre possíveis novos questionamentos, mas, não havendo mais questões, deu prosseguimento à reunião, iniciando a leitura das condicionantes para este empreendimento. Destacou que este é apenas um EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e que todo empreendimento deve cumprir o devido licenciamento ambiental e a aprovação dos projetos antes de iniciar as obras.

A Sr.^a Gabriela agradeceu à Sr.^a Camila pela contribuição e prosseguiu com a apresentação do próximo empreendimento solicitado pela **CASA IMOBILIÁRIA LTDA** com o propósito de implantar o Comércio Atacadista Supermercado BH.

O Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, deu início à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do referido empreendimento, identificado como Supermercado BH, que trata-se de um Comércio Atacadista, seguindo o Termo de Referência 003/2024,



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

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 do terreno possui 5.656,98m², mas o empreendimento contempla uma área total construída de 3.452,80m². Destacou que todos os índices urbanísticos e legislações municipais estão sendo atendidos. Também demonstra no projeto que esta sendo acordado com o município uma faixa de 5m de largura no terreno para possibilitar o alargamento da Avenida Hozache ferreira Brant.

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, na Zona Especial de Interesse Econômico 01 (ZEIE-01).

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; Aumento da Arrecadação Municipal; e a Geração de “Novas Ondas de Impacto”. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os conselheiros e colocando-se a disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o estudo apresentado.



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

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

O Sr. Jonas questionou sobre a previsão de uma área para a expansão da entrada do bairro Marcílio de Noronha, destacando a necessidade de melhorias no acesso. A Sr.^a Gabriela explicou que esse pedido foi feito pela gestão municipal, por meio do Prefeito, para a empresa responsável pelo projeto.

O Sr. Fabio levantou a questão sobre a altura do empreendimento, questionando se haverá aterro no terreno, uma vez que a região apresenta registros de alagamentos e que a população poderia ser prejudicada no acesso ao supermercado. Mencionou ainda que o Prefeito havia informado sobre um projeto para resolver essa problemática.

O Sr. Juliano respondeu que, de fato, está previsto no projeto o aumento do nível do terreno para que o estacionamento fique mais elevado, minimizando riscos relacionados ao alagamento.

Em seguida, o Sr. Fabio questionou sobre as vias de acesso e saída dos veículos, se darão pela lateral do empreendimento ou pela BR-101. O Sr. Juliano esclareceu que o acesso será realizado por ambas as vias, ressaltando a necessidade de anuência por parte do DENIT e da ECO 101, processo que ainda está em fase de aprovação.

O Sr. Fabio levantou uma preocupação sobre a interrupção do fluxo de tráfego na área, dado que já existe uma rede de serviços que demanda a utilização dessas vias. Propôs que, caso haja ampliação da via lateral, também fosse considerada a melhoria da marginal na BR-101, com o objetivo de desacelerar o fluxo de veículos.

O Sr. Juliano respondeu que a concessionária está tratando todas as questões relativas ao acesso à BR-101 e que as preocupações levantadas estão sendo cuidadosamente analisadas. Destacou que, para a aprovação do acesso, é necessário o parecer favorável da ECO 101, sendo essa uma preocupação da própria concessionária.



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

Como não houve mais questionamentos ou considerações, a Sr.^a Gabriela Siqueira prosseguiu iniciando a leitura das condicionantes para este empreendimento. Logo após deu prosseguimento a apresentação do próximo empreendimento cujo requerente é a **NETHUNS S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS**.

Passou a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Sr. Juliano deu início à apresentação do referido empreendimento, identificado como Bebidas Reggiani, que trata-se de Armazém Logístico para Locação, seguindo o Termo de Referência 004/2024, 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 46.900,00m², mas o empreendimento contempla uma área total construída de 12.115,25m². Destacou as características do empreendimento, enfatizando a expansão das operações da empresa no município, e detalhou os acessos ao 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, na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02).

Discorreu ainda sobre o estudo de Cheios de 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



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

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; Aumento da Arrecadação Municipal; e a Geração de “Novas Ondas de Impacto”. Encerrou sua fala agradecendo a atenção de todos os conselheiros e se colocou a disposição para prestar esclarecimentos de eventuais dúvidas quanto ao estudo apresentado.

A Sr.^a Gabriela abriu espaço para posicionamento dos conselheiros em relação ao estudo apresentado.

O Sr. Jonas questionou sobre a rede de abastecimento de água e esgoto, observando o impacto do empreendimento na área e se havia rede coletora disponível.

A Sr.^a Gabriela esclareceu que, conforme o estudo apresentado pela empresa, os efluentes serão encaminhados à rede coletora da CESAN. Também fez algumas considerações sobre o andamento do empreendimento, ressaltando que a obra encontra-se embargada devido à movimentação de terra realizada sem as devidas autorizações. Informou que, nas condicionantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), foi estabelecido que o requerente deve atender integralmente ao relatório do estudo, obter aprovação prévia para a movimentação de terra e, somente após isso, submeter o projeto arquitetônico à aprovação. A movimentação de terra foi iniciada sem a licença apropriada, resultando no embargo da obra. O relatório de análise 403/2024 foi devidamente emitido no processo 15737/2024. Embora o estudo tenha sido protocolado, a análise está em andamento, mas é necessário observar os trâmites anteriores.

O Sr. Fabio, presente na reunião, mencionou que esteve próximo ao local do empreendimento e observou a proximidade de um curso d'água, além de questionar a movimentação de terra realizada nas imediações.



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

O arquiteto Lucas Cardoso, representante da Prefeitura, esclareceu que foi solicitada a anuência da Secretaria de Meio Ambiente, bem como a apresentação integral do projeto de drenagem, antes da emissão de qualquer alvará de licença de obra ou aprovação do projeto arquitetônico. Foi constatado que a movimentação de terra ocorreu antes da licença ser emitida, o que levou à notificação da empresa para apresentar a anuência junto à Secretaria de Meio Ambiente, além de verificar se houve intervenção no curso hídrico. A empresa deverá finalizar a terraplanagem com a devida licença e, após a regularização, dar seguimento à aprovação do projeto.

A Sra. Gabriela prosseguiu com a apresentação das condicionantes para este empreendimento. 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 **CASA IMOBILIÁRIA LTDA – VIANA FLEX II (processo nº 12103/2023)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **CASA IMOBILIÁRIA LTDA – SUPERMERCADO BH (processo nº 21126/2024)**;
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da requerente **NETHUNS S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS (processo nº 14385/2024)**;



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, 23 de Janeiro de 2025.

Assinaturas:

Gabriela Siqueira de Souza – SEMDUH _____

Lucas Manoel Cardoso da Silva – SEMDUH _____