



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE APRESENTAÇÃO DO EIV:
VIANA FLEX II, SUPERMERCADO BH E BEBIDAS REGGIANI**

Ao vigésimo terceiro dia do mês de janeiro de 2025, às 18h00min, foi realizada a audiência pública virtual pelo aplicativo Zoom em que se reuniram a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza e Sr. Lucas Manoel Cardoso da Silva, representantes da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)** e munícipes, que se identificaram via chat, a pedido, como: Sr.^a Camila Gonçalves, Sr. Juliano Motta Silva, Sr. Wanderson Luiz Moraes, Sr. Aloir Helmer, Sr.^a Bárbara Rodrigues, Sr. Caio Monferino, Sr. Carlos Henrique Ramos dos Santos, Sr. Charlston Ferreira, Sr. Daniel Paes, Sr. Eduardo Brandão, Sr. Felipe Reggiani, Sr. Gutierre Tonoli, Sr. Joselvado Ramos dos Santos, Sr.^a Márcia Martinelli, Sr. Michael Pereira, Sr. Reginaldo Rocha, Sr. Robson José Pereira, Sr. Luiz Guilherme Soares Armani, Sr. Hudson Barcelos Reggiani entre outros que ingressaram na reunião e não se identificaram.

A Sr.^a Gabriela Siqueira, Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), iniciou a reunião agradecendo a presença de todos os participantes, e informando que seria realizada a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança de 03 (três) empreendimentos que estão chegando ao município de Viana.

O primeiro deles da empresa **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança 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 02 (ZEIE-02), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situada na Estrada de Ladeira Grande, Parque Industrial.

O segundo empreendimento também da empresa **CASA IMOBILIÁRIA LTDA** traz a implantação do Supermercado BH. O projeto prevê a instalação de um Comércio Atacadista de Grande Porte em uma área de terreno de 5.656,98m², com área construída de 3.452,80m². Destaca-se que o empreendimento será



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

implantado na Zona Especial de Interesse Econômico 01 (ZEIE-01), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situado na entrada do bairro Marcílio de Noronha.

O último empreendimento a ser apresentado refere-se à implantação de um Galpão de Armazenagem, proposto pela requerente **NETHUNS S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS**. O projeto está localizado no Parque Industrial e será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02), área destinada pela legislação municipal para a realização de atividades dessa natureza.

Após essa contextualização, encerrou-se brevemente o pronunciamento, passando a palavra a Sr.^a Camila Gonçalves para iniciar a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do primeiro empreendimento, representando a empresa **CASA IMOBILIÁRIA LTDA**.

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



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

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.

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 de todos os participantes e se colocou à disposição para eventuais dúvidas ou esclarecimentos sobre o estudo apresentado.

Não tendo sido apresentado nenhum questionamento ou consideração, o Sr. Lucas Cardoso deu prosseguimento a reunião com a apresentação do próximo empreendimento, solicitado pela **CASA IMOBILIÁRIA LTDA** para implantação do Supermercado BH na entrada do bairro Marcílio de Noronha, passando a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, para dar continuidade a 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, identificado como Supermercado BH, que trata-se de um Comércio Atacadista, seguindo o Termo de Referência 003/2024, 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 do terreno possui 5.656,98m², mas o empreendimento contempla uma área total construída de 3.452,80m². Destacou que todos os índices



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

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 participantes e colocando-se a disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o estudo apresentado.

Como não houve questionamentos ou considerações, o Sr. Lucas Cardoso prosseguiu com a apresentação do terceiro empreendimento, solicitado pela **NETHUNS S/A EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS**, destinado à implantação de armazéns logísticos para locação no bairro Parque Industrial. Em seguida, passou a palavra ao Sr. Juliano Motta Silva, representante da referida empresa, para dar continuidade à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhaça.



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 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 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 participantes e se colocou a disposição para prestar esclarecimentos de eventuais dúvidas quanto ao estudo apresentado.



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

Não tendo sido apresentado nenhum questionamento ou consideração foi dado prosseguimento pelo Sr. Lucas Cardoso, que deu como encerrado a Audiência Pública e agradeceu a presença de todos os participantes, estendendo seu agradecimento as empresas pelas apresentações.

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

Viana, 23 de Janeiro de 2025.

Lucas Manoel Cardoso da Silva
Gerente de Aprovação de Projetos

Gabriela Siqueira de Souza
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação