



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE APRESENTAÇÃO DO EIV:
AUTO POSTO MARCHESI LTDA, ULIANA HOLDINGS LTDA**

Ao vigésimo sétimo dia do mês de Agosto de 2025, às 18h00min, foi realizada a audiência pública virtual pelo aplicativo Zoom em que se reuniram o Sr. Lucas Manoel Cardoso da Silva, representante da Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza e da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)** e munícipes, que se identificaram via chat, a pedido, como: Sr. Bruno Lima de Medeiros, Sr. Juliano Motta Silva, Sr. Tiago Altoé, Sr. Marcos Vinicius Delpupo, Sr. André Rocha, Sr. Marcelo Marchesi, Sr.^a Paula Rodrigues Santos, Sr. Sérgio José Bernardo, Sr. Vitor Perocco, Sr.^a Cristiane Santos, Sr.^a Flávia Pagani, Sr. João Leandro Casagrande, Sr. Fernando Delpupo, Sr. André Berezowski, Sr. Diego Vieira entre outros que ingressaram na reunião e não se identificaram.

O Sr. Lucas Cardoso, representando 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 **AUTO POSTO MARCHESI LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança protocolado através do processo nº 17093/2023, com o propósito de implantar o empreendimento Posto Marchesi LTDA. O projeto prevê a instalação de um Posto revendedor de combustíveis em uma área de terreno de 7.600,00m², com área construída de 899,22m². Destaca-se que o empreendimento será implantado na Zona Especial de Interesse Econômico 01 (ZEIE-01), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situada na Rodovia BR 262 KM 19,7 na entrada no Bairro Centro.

O segundo e terceiro empreendimento da empresa **ULIANA HOLDINGS LTDA** traz a implantação de dois Armazéns Logísticos, em terrenos vizinhos. O primeiro projeto prevê a instalação de um Armazém Logístico em uma área de terreno de 25.031,14m², com área construída de 8.360,95m². O segundo projeto prevê a instalação de um Armazém Logístico em uma área de terreno



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

de 50.382,99m² com área construída de 18.810,94m². Destaca-se que os empreendimentos serão implantados na Zona Especial de Interesse Econômico 02 (ZEIE-02), zoneamento destinado pela legislação para realização de tal atividade, situados na estrada de Furnas, no Bairro parque Industrial.

Após essa contextualização, encerrou-se brevemente o pronunciamento, passando a palavra ao Sr. Bruno Lima de Medeiros, engenheiro ambiental, para iniciar a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do primeiro empreendimento, representando a empresa **AUTO POSTO MARCHESI LTDA.**

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,



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

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.

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 participantes e colocando-se à disposição para esclarecer eventuais dúvidas ou esclarecimentos sobre o estudo apresentado.

O Sr. Lucas Cardoso agradeceu ao Sr. Bruno Lima pela apresentação e abriu a oportunidade aos participantes para dúvidas e manifestações a respeito do estudo apresentado.

Não tendo sido apresentado nenhum questionamento ou consideração, o Sr. Lucas Cardoso deu prosseguimento a reunião com a apresentação dos próximos empreendimentos, solicitados pela empresa **ULIANA HOLDINGS LTDA** para implantação de dois Armazéns Logísticos no bairro Parque Industrial, 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 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.



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

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 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,



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

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 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.

O Sr. Lucas Cardoso agradeceu ao Sr. Juliano Motta pela apresentação e abriu a oportunidade aos participantes para dúvidas e manifestações a respeito do estudo apresentado.

Não tendo sido apresentado nenhum questionamento ou consideração foi dado prosseguimento pelo Sr. Lucas Cardoso, que deu como encerrado a Audiência



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

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, 27 de Agosto de 2025.

Lucas Manoel Cardoso da Silva
Gerente de Aprovação de Projetos

Gabriela Siqueira de Souza
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação