



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE APRESENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO
DO ARTIGO 310 DA LEI MUNICIPAL Nº 2.829/2016**

Ao sexto dia do mês de novembro de 2025, às 18h00min, foi realizada a audiência pública virtual pelo aplicativo Zoom em que se reuniram a Sr.^a Gabriela Siqueira de Souza representando **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEMDUH)** e munícipes, que se identificaram via chat, a pedido, como: Sr. Fernando Dornelas Garcia, Sr. Luan Pinheiro da Silva, Sr.^a Katia Nogueira, Sr.^a Ludmilla Pereira Diniz Rezende, Sr.^a Cristiane dos Santos de Oliveira, Sr. Welder Monteiro Vasconcelos, Sr.^a Juliana Pereira Miguel, Sr.^a Nilvete Bremer de Oliveira, Sr.^a Keila de Carmo Pontes, Sr. Pedro Henrique Rezende, Sr.^a Amanda Nogueira Miranda, Sr. Thiago Rodrigues de Oliveira, Sr.^a Geovana Nogueira Miranda, Sr.^a Flavia Loriato Pagani, Sr.^a Ana Clara Dias Reis, Sr. Lucas Andrade Gallo, Sr. Lucas Cardoso, Sr.^a Amanda Lima, Sr. Adriano da Silva Gonçalves, Sr.^a Bruna Silva, Sr. Enoque Kiefer, Sr. Ezequiel Ribeiro da Silva, Sr.^a Jocileia Kieffer, Sr.^a Karem Grijó, Sr.^a Jaqueline Oliveira, Sr. Samuel Dias, entre outros que ingressaram na reunião e não se identificaram.

A Sra. Gabriela Siqueira de Souza abriu a reunião saudando e agradecendo a presença de todos os participantes. Informou que a audiência pública tinha como finalidade apresentar a proposta de alteração do artigo 310 do Plano Diretor Municipal de Viana.

Em seguida, iniciou a exposição contextualizando o cenário atual do município. Destacou que Viana é, oficialmente, a Capital Estadual da Logística, título instituído pela Lei Estadual nº 135/2018. Explicou que, desde 2013, o município vivencia um período de forte crescimento e desenvolvimento, impulsionado por sua localização estratégica na Região Metropolitana da Grande Vitória, pela integração rodoviária e ferroviária e pela concentração de centros de distribuição de grande porte.

Pontuou que Viana possui hoje cerca de dez condomínios logísticos implantados, todos com infraestrutura moderna e alto padrão construtivo,



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

reunindo empresas de grande impacto no setor de distribuição e e-commerce, gerando empregos e receita tributária para o município.

Relatou a visita realizada ao CLGV, um dos maiores condomínios logísticos da cidade, com área aproximada de 800.000m² e 180.000m² de área construída, onde ocorreu a inauguração do Centro de Distribuição da Raia Drogasil – o primeiro totalmente robotizado da América Latina. Ressaltou que esse marco evidencia a modernização do município e o interesse de grandes empresas em se instalar em Viana.

Na sequência, apresentou outros empreendimentos logísticos já implantados, como: LOG Viana I e II, Parque Empresarial Jabaeté, Raiiz Capital, One Way Participações Ltda (antiga Dumilho, atualmente em expansão), Imobiliária Donnabel SA, Bebidas Regianne, e Viana Flex I e II. Reforçou que o município está em pleno desenvolvimento, e que é necessário planejar de forma sustentável a chegada de novos empreendimentos.

A Sr.^a Gabriela apresentou a Lei Municipal nº 2.829/2016, que instituiu o Plano Diretor Municipal, destacando que este é o principal instrumento da política urbana, responsável por estabelecer diretrizes de uso e ocupação do solo, assegurando o desenvolvimento equilibrado da cidade. Explicou que, devido ao crescimento acelerado do município, ajustes e revisões são necessários, e é nesse contexto que se insere a proposta apresentada.

A seguir, explanou o conteúdo do Art. 310, que trata das glebas destinadas ao parcelamento com uso predominantemente industrial. O parágrafo único vigente estabelece limite máximo de 400m para o comprimento das quadras e 80.000m² para a área total. A proposta apresentada consiste na supressão do parágrafo único, mantendo-se o artigo e suas demais condicionantes técnicas inalteradas.

Em justificativa, destacou que os empreendimentos logísticos e centros de distribuição exigem, frequentemente, áreas construídas superiores a 100 mil ou 200 mil metros quadrados, com pátios amplos para manobras de veículos



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

pesados. Nesse contexto, o parágrafo único tem se mostrado incompatível com a realidade atual, funcionando como impedimento para a implantação de novos empreendimentos, além de dificultar a regularização e expansão de estruturas já existentes. Ressaltou ainda que a limitação vigente gera insegurança jurídica nos processos de licenciamento e pode afastar investimentos, tornando Viana menos competitiva em relação a municípios vizinhos, justamente no setor que mais cresce e mais gera empregos e arrecadação no município.

A Sra. Gabriela destacou que o município já iniciou procedimentos preliminares para revisão geral do Plano Diretor, em cumprimento ao Estatuto da Cidade, em parceria com o Instituto Jones dos Santos Neves e com a formação de comissão técnica interna. Contudo, salientou que o Estatuto da Cidade permite alterações pontuais quando necessárias e devidamente justificadas, como no caso apresentado.

Informou que todos os procedimentos legais estão sendo cumpridos, incluindo a publicação de edital de audiência pública e aprovação prévia pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, garantindo a devida publicidade e transparência. Concluiu que a manutenção da limitação atual dificultaria novos investimentos e a expansão das estruturas existentes, contrariando o cenário econômico e a vocação logística já consolidada no município.

Em seguida, a Sra. Gabriela abriu espaço para manifestações. Registrou-se a participação da Sra. Nilvete, que se pronunciou via chat manifestando concordância com a proposta e destacando sua relevância para o município.

Não havendo outras manifestações, a Sra. Gabriela informou que os procedimentos administrativos seguirão para as etapas subsequentes, incluindo o encaminhamento da proposta à Câmara Municipal para apreciação.

Nada mais havendo, declarou encerrada a audiência pública, agradecendo a presença de todos.

Para constar os procedimentos tomados, a Sr.^a Karem Cariane Louvem Grijó, lavrou a presente ata.



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

Viana, 06 de Novembro de 2025.

Karem Cariane Louvem Grijó
Gerente de Aprovação de Projetos

Gabriela Siqueira de Souza
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação