

**PARECER TÉCNICO 005/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente: SPECTRUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)**

**Protocolo: 202501163111 114452**

**Inscrição Imobiliária: 10.069.0025.0000**

Data: 04/02/2025

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202501163111114452**, apresentado por **SPECTRUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente a implantação de CEH com 97 unidades habitacionais e área a construir de aproximadamente 3.941,00m<sup>2</sup>, a ser implantado em terreno com área de 55.116,70m<sup>2</sup>, zoneamento ZR3/ZEOR1, no lote de Inscrição Imobiliária nº **10.069.0025.0000**. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para reavaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando,

- i. que em 2018, o requerente apresentou Estudo de Impacto de Vizinhança (Protocolos 36079/2018 e 202006020914708442), para implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 122 unidades habitacionais, no lote de Inscrição Imobiliária nº 10.069.0025.0000, finalizando no Parecer Técnico nº 52/2020 e deferimento do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) em 24/06/2020;
- ii. que, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido pela diretriz viária STO[03], com previsão de 18 metros de largura;
- iii. que, conforme o inciso II do Artigo 8º da supracitada Lei do Sistema Viário, “*para a aprovação de projetos de condomínios, será exigida a doação dos prolongamentos e/ou diretrizes de novas vias públicas previstas no Anexo II desta lei*”;
- iv. que, conforme relatório da divisão responsável pelos projetos de drenagem no Município, constatou-se a presença de materiais/entulhos no imóvel, tais como estruturas em concreto armado, massa asfáltica, lixo, entre outros;
- v. as questões ambientais inerentes ao imóvel (presença de nascentes, áreas de preservação permanente e área verde urbana);

o GAT reforça a necessidade das seguintes **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção**:

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito.

**PARECER TÉCNICO 005/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente: SPECTRUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)**

**Protocolo: 202501163111 114452**

**Inscrição Imobiliária: 10.069.0025.0000**

Data: 04/02/2025

Página 2 de 4

- b. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem e contenção de cheias para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, ficando também a Conclusão de Obra condicionado ao Termo de Aceite da Drenagem, emitido pela mesma secretaria ao final da execução de tal obra. Salientamos ainda a necessidade da execução de galerias de águas pluviais adequadas às condições do empreendimento.
- c. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas das testadas do imóvel conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização de Obras (Dfis) para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- d. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais de instalação do empreendimento e para a supressão de vegetação do imóvel.
- e. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar e doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03] prevista na Lei Complementar nº 152/2022, conforme traçado aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) e Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) através do protocolo 202405155714498342. O atingimento da diretriz será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).
- f. **PGRCC:** no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, a ser aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA, deverá constar a retirada e correta destinação de materiais impróprios que se encontram no local (massa asfáltica, concreto armado, lixo, etc.).

O GAT recomenda **como contrapartidas** para mitigação/compensação dos impactos do empreendimento:

1. **Infraestrutura viária:** implantação integral da diretriz viária de prolongamento STO[03], em uma extensão aproximada de 140,00 metros. A nova via, cujo projeto executivo deverá ser elaborado pelo empreendedor, deverá contemplar pavimentação (no mínimo 9 metros de faixa de rolamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, arborização e urbanização/paisagismo, com calçadas e acessibilidade. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos

**PARECER TÉCNICO 005/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente: SPECTRUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)**

**Protocolo: 202501163111 114452**

**Inscrição Imobiliária: 10.069.0025.0000**

Data: 04/02/2025

Página 3 de 4

de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a SEMMA.

- 2. Abrigos de ônibus e calçamento:** doação e implantação de três abrigos de ônibus, do tipo metálico dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, sendo a localização da implantação dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento. Caso necessário, os abrigos antigos deverão ser removidos pelo empreendedor e entregues para o Departamento Municipal de Transportes. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Transportes e de Planejamento Territorial e Urbano do Município

**O prazo final para execução das contrapartidas estará vinculado ao CVCO do empreendimento.**

O GAT informa, ainda, que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança restringe-se à avaliação dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno. Não são verificados neste momento os detalhes do projeto da edificação e parcelamento do solo, que deverá atender toda a legislação municipal, estadual e federal requisitada durante o processo de licenciamento da obra.

Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, cujo parecer é meramente opinativo, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

**O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) dias após o deferimento do CMPDU**, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Alexis Breckenfekd Reck	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	



**PARECER TÉCNICO 005/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente: SPECTRUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)**

**Protocolo: 202501163111 114452**

**Inscrição Imobiliária: 10.069.0025.0000**

Data: 04/02/2025

Página 4 de 4

Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMU)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
<b>Participaram da reunião:</b>		
Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL/ SEMU)	