



PARECER TÉCNICO 018/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (EIV)
Protocolo: 202501135219178914
Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 06/05/2025

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202503184019931197**, apresentado por **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de Condomínio de Galpões Logísticos em 11 módulos e área a construir de aproximadamente 21.200,00m² em área total de 7,26 hectares, no lote de Inscrição Imobiliária nº **16.319.0025.0000**. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para avaliar 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. as questões ambientais inerentes ao imóvel, como presença de nascente, Área de Preservação Permanente a ser recuperada e fragmentos vegetais relevantes com presença de espécies arbóreas nativas;
- ii. o impacto relevante que se dará no sistema viário municipal em função do aumento do tráfego de veículos pesados, especialmente na Elias Pedro Saade, que é o único acesso ao imóvel, e não possui infraestrutura mínima para suportar a operação de um empreendimento deste porte;
- iii. que o próprio EIV, ao analisar os impactos do empreendimento, aponta a necessidade de adequação viária para suportar o aumento do tráfego;
- iv. que, de acordo com informações da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), não há projeto ou previsão para implementação de melhorias na Rua Elias Pedro Saade;
- v. que o ponto de ônibus mais próximo ao empreendimento fica do outro lado da BR-116, fato que pode expor os funcionários a riscos significativos, devido à travessia de uma via expressa com intenso fluxo de veículos pesados,

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

- a. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).
- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).

PARECER TÉCNICO 018/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (EIV)

Protocolo: 202501135219178914

Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 06/05/2025

Página 2 de 4

- c. **Licenciamento Ambiental:** apresentar licença ambiental de instalação emitida pelo órgão ambiental competente;
- d. **PRAD:** apresentar e aprovar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), junto a Secretaria de Meio Ambiente, para adequação das áreas de preservação permanente presentes no imóvel frente ao Código Florestal Brasileiro (Lei Federal 12.651/2012);

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

1. **Sistema Viário:** elaboração de projeto e implantação de infraestrutura viária na Rua Elias Pedro Saade, no trecho entre o acesso do empreendimento e a faixa de domínio da BR-116, em uma extensão aproximada de **250,00 metros**. A infraestrutura da via deverá contemplar pavimentação em CBUQ, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, urbanização/paisagismo, com calçadas, acessibilidade e arborização. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a Secretaria de Meio Ambiente municipal.
 - Os projetos de pavimentação devem conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos de tráfego e geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.
 - Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:
 - Ensaio de Granulometria do Agregado;
 - Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
 - Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
 - Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;
 - Esta contrapartida viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.



PARECER TÉCNICO 018/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (EIV)
Protocolo: 202501135219178914
Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 06/05/2025

Página 3 de 4

- 2. Abrigos de ônibus:** implantação de dois abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transportes da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo o calçamento para o abrigo de ônibus onde não houver calçada, dentro do raio de influência direta e indireta do empreendimento.
- 3. Passarela:** Como medida mitigadora de impacto à mobilidade e à segurança viária, deverá ser elaborado um projeto de engenharia para a implantação de uma passarela para pedestres sobre a BR-116, nas proximidades do empreendimento. O projeto deverá ser desenvolvido conforme as normas técnicas vigentes e submetido à análise e aprovação da concessionária responsável pela rodovia.

O prazo final para execução das contrapartidas será de dois anos a partir da emissão do alvará de construção.

Por fim, reitera-se a necessidade do empreendedor adotar, de forma preventiva, todas as normativas técnicas aplicáveis, bem como as boas práticas construtivas, com o objetivo de mitigar os impactos apontados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a fase de execução a obra.

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, que deverá atender à toda 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, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	



PARECER TÉCNICO 018/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (EIV)

Protocolo: 202501135219178914

Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 06/05/2025

Página 4 de 4

José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Woznik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Marcio Lidio Moraes Arcoverde	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Coordenação GAT		
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Cecília Szenkowicz Holtman	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Secretária Executiva GAT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	