

PARECER TÉCNICO 023/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (RC)

Protocolo: 202505232618291104

Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 03/06/2025

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202505232618291104**, apresentado por **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, referente ao pedido de reconsideração das condicionantes e contrapartidas definidas no parecer GAT 018/2024. As contrapartidas inicialmente estabelecidas são as seguintes:

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.
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 Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) se reuniu nesta data para análise da solicitação supracitada, deliberando conforme segue.

1. **Quanto à aprovação do projeto de acesso:** A empreendedora solicita que a aprovação do projeto de acesso ao empreendimento seja exigida apenas como condição para emissão do CVCO, e não para o alvará de construção. Contudo, a exigência de aprovação prévia do projeto de acesso como condicionante para a emissão do alvará de construção deve ser mantida, considerando-se que trata-se de questão fundamental para a segurança viária e o adequado funcionamento do empreendimento desde sua fase inicial de obras. Tal exigência está respaldada pela Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).
2. **Quanto à infraestrutura da Rua Elias Pedro Saade:** Conforme destacado no Parecer Técnico 018/2025, o impacto no sistema viário municipal, especialmente na Rua Elias Pedro Saade, que é o único acesso ao imóvel e não possui infraestrutura adequada, será relevante devido ao aumento do tráfego de veículos pesados. De acordo com informações da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP) indicam a inexistência de projeto ou previsão orçamentária municipal para melhorias na referida via. Ainda, a valorização imobiliária e os benefícios logísticos gerados ao próprio

PARECER TÉCNICO 023/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (RC)

Protocolo: 202505232618291104

Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 03/06/2025

Página 2 de 3

empreendimento com a melhoria da via de acesso justificam a responsabilidade integral do empreendedor pela execução da contrapartida. Assim, o GAT recomenda manter a responsabilidade integral da empreendedora pela elaboração do projeto e implantação completa da infraestrutura viária na Rua Elias Pedro Saade, conforme detalhado no item 1 das Contrapartidas do Parecer Técnico 018/2025.

- 3. Quanto à passarela de pedestres sobre a BR-116:** Considerando a localização do ponto de ônibus em relação ao empreendimento e os riscos de travessia da BR-116, o GAT entende que tal medida é essencial para a segurança dos futuros usuários e trabalhadores, independentemente do volume previsto de pedestres. Ademais, neste quesito a empresa afirmou que "o Empreendimento atrairá diversas empresas que nele se instalarão, estima-se que serão gerados 250 empregos diretos e a economia local será dinamizada". Contudo, ao pleitear a remoção da contrapartida da passarela, alega que o número de colaboradores será reduzido.
- 4. Quanto ao prazo para execução das contrapartidas:** O GAT recomenda manter o prazo de dois anos a contar da emissão do alvará de construção, conforme estipulado no Parecer Técnico 018/2025, uma vez que esse prazo visa garantir que as medidas mitigadoras estejam em execução e concluídas em tempo hábil para acompanhar o avanço das obras e início da operação do empreendimento.

Diante do exposto, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) recomenda o indeferimento integral dos pleitos apresentados pela empresa Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S.A., mantendo-se na íntegra as condicionantes e contrapartidas estabelecidas no Parecer Técnico nº 018/2025.

Ressalta-se que a presente manifestação possui caráter meramente opinativo, cabendo ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) a análise, anuência e deliberação quanto as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, podendo o órgão ratificá-la, modificá-la ou rejeitá-la, conforme seu entendimento.

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)	
Angelo Gustavo Guerra	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	



PARECER TÉCNICO 023/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO (RC)

Protocolo: 202505232618291104

Inscrição Imobiliária: 16.319.0025.0000

Data: 03/06/2025

Página 3 de 3

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)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Coordenação GAT		
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	