

Data: 17/06/2025

PARECER TÉCNICO 030/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RODOLFO PANKRATZ – SUPERMERCADO JACOMAR BORDA DO CAMPO (EIV)

Protocolo: 202505054912435784

Inscrição Imobiliária: 13.289.0020.0000

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202505054912435784**, apresentado por **RODOLFO PANKRATZ**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Supermercado Jacomar Borda do Campo a ser instalado na Estrada da Roseira, s/n, em lote de área total de 8.402,252m² e área a ser construída de 4.568,19m², Zoneamento ZUC1 – macrozoneamento UTP Itaquí, no lote de Inscrição Imobiliária nº **13.289.0020.0000**. 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 um dos principais impactos do empreendimento ocorrerá no sistema viário, em razão da natureza do empreendimento; e (ii) a necessidade de regularização do lote através de uma retificação administrativa, 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 Meio Ambiente, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal). Ressalta-se que eventual intervenção na Estrada da Roseira, decorrente da implantação de galeria de águas pluviais para o escoamento das águas provenientes do sistema de drenagem do empreendimento, deverá ser acompanhada da devida recomposição do pavimento, sob responsabilidade do empreendedor.
- b. **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 (SEMUTT), conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal). Por questões de segurança viária, o acesso de veículos não poderá estar localizado junto à interseção da Estrada da Roseira com a Rua Manoel Corrêa.
- c. **Retificação da matrícula:** o empreendedor deverá realizar a retificação administrativa da matrícula para ajuste do Lote H-029. Tal retificação deverá considerar as seguintes premissas: (i) largura mínima de 16 (dezesesseis) metros para a Estrada da Roseira, contado a partir do loteamento Auri Verde; (ii) ajuste da geometria da Estrada da Roseira em seu trecho curvo, conforme orientações da Divisão de Infraestrutura Urbana (DIVINFRA) e da Divisão de Engenharia de Tráfego (DET); e (iii) área para implantação de uma rotatória na interseção da Estrada da Roseira com a Rua Manoel Corrêa, conforme croqui elaborado pela DET (anexo a este Parecer).
- d. **Calçadas:** Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas na testada do lote, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução

Data: 17/06/2025

PARECER TÉCNICO 030/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RODOLFO PANKRATZ – SUPERMERCADO JACOMAR BORDA DO CAMPO (EIV)

Protocolo: 202505054912435784

Inscrição Imobiliária: 13.289.0020.0000

Página 2 de 3

de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização de Obras Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

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

1. **Abrigos de ônibus:** implantação de três abrigos de ônibus do tipo piramidal, incluindo o calçamento para o abrigo de ônibus onde não houver calçada, dentro do raio de influência direta e indireta do empreendimento. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelo Departamento Municipal de Transportes da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).
2. **Sistema Viário:** elaboração de projeto e execução de uma rotatória na interseção da interseção da Estrada da Roseira com a Rua Manoel Correa, incluindo pavimentação, meio fio e sinalização viária horizontal e vertical, conforme croqui elaborado pela DET (anexo a este Parecer). A execução desta contrapartida será acompanhada pelos Departamentos de Obras e de Trânsito do Município.

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

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	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e	



Data: 17/06/2025

PARECER TÉCNICO 030/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RODOLFO PANKRATZ – SUPERMERCADO JACOMAR BORDA DO CAMPO (EIV)

Protocolo: 202505054912435784

Inscrição Imobiliária: 13.289.0020.0000

Página 3 de 3

Scandian	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 Cotovsky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
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)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Carlos Eduardo Toledo Faria	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)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	