

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 037/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: MATOS FREITAS GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA - RAYTEC (EIV)
Protocolo: 202506112812606245
Inscrição Imobiliária: 13.573.0013.0000

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº **202506112812606245**, apresentado por **MATOS FREITAS GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, referente à implantação da empresa Raytec Veículos Especiais Indústria, Comércio e Serviços Ltda no lote de Inscrição Imobiliária 13.573.0013.0000, com área total a construir de 3.179,07m², localizado em Zona de Indústria e Serviços 2 (ZIS2).

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) que o imóvel se encontra em zona adequada à atividade; (ii) que o empreendimento terá acesso de veículos pela Avenida Industrial, via com boas condições de tráfego; e (iii) que, embora a estrutura viária seja satisfatória, a região carece de calçadas adequadas para deslocamento ativo. 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 ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN-SEMUTT).
- b. **Calçadas:** Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas na testada do lote (apenas na Avenida Industrial), 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 Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- c. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), bem como a implantação de reservatório(s) de contenção de cheias [ou reservatório(s) de retenção ou reservatório(s) de retardo], conforme definido no Art. 166 da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).

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

1. **Abrigos de ônibus e calçamento:** doação e implantação de **dois** abrigos de ônibus do tipo piramidal, dotados de assentos para usuários, incluindo calçamento com acessibilidade 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 da SEMUTT.
2. **Calçadas e sinalização viária:** elaboração de projeto e execução de calçadas em concreto com acabamento vassourado e sinalização viária em trecho da Avenida Industrial, complementando a calçada prevista na testada do empreendimento (obrigatória pelo alvará de construção). O projeto deverá incluir: duas rampas de acessibilidade, uma em cada lado

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 037/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: MATOS FREITAS GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA - RAYTEC (EIV)
Protocolo: 202506112812606245
Inscrição Imobiliária: 13.573.0013.0000

Página 2 de 2

da via; sinalização vertical de trânsito de advertência de travessia de pedestres (duas placas, uma em cada sentido); e a execução de trecho de calçamento no lado oposto ao empreendimento, entre a rampa de acessibilidade e o ponto de ônibus. A execução desta contrapartida deverá ser analisada, pelos Departamentos de Planejamento Territorial e Urbano e de Trânsito 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 indicação das 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 a 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)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Renata Cristina Colaço	Secretaria Municipal de Saúde (SEMS)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - 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)	