



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 039/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIOS LTDA - CASSOL (EIV)
Protocolo: 202505214817769444
Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202505214817769444**, apresentado por PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIOS LTDA, referente à implantação de depósito/logística contemplando um galpão, marquise para docas, portaria de caminhões, guarita, apoio de motorista, abrigo de lixo, subestação, torre de caixa d'água e área técnica, cujo uso é classificado como Serviço 3. O empreendimento será implantado em terreno de 113.000,00m² com área construída estimada de 40.576,08m², no lote de Inscrição Imobiliária nº **02.163.0006.0000** localizado em Zona de Ocupação Orientada 4 – ZOO4. 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 principal impacto do empreendimento se dará no sistema viário, em função das características da atividade e da estimativa de um fluxo de veículos pesados no empreendimento; (ii) que incide sobre o imóvel uma área de preservação, conforme indicado na planta de implantação apresentada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); que a área ser construída, estimada em 40.576,08m², em um imóvel de 113.000,00m², corresponde a um coeficiente de aproveitamento de aproximadamente 0,36, acima do coeficiente permitido para o zoneamento e (iv) que, conforme Parecer 155/2025-DIVINFRA/DET, não há diretrizes viárias no imóvel;

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

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo Transportes e Trânsito, considerando uma área de acumulação de veículos com comprimento mínimo de 20,00 (vinte) metros. O acesso deverá ser exclusivamente pela Rua Thomaz Carmeliano de Miranda, considerando a proposta apresentada no EIV e as contrapartidas propostas neste Parecer Técnico;
- b. **Área verde:** Demarcar em projeto a área verde/preservação incidente no imóvel.
- c. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998 e Resolução SEDEST nº 68/2019.
- d. **Potencial Construtivo:** aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei 29/2000 e alterações (Lei de Zoneamento da UTP do Itaquí);

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 039/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIOS LTDA - CASSOL (EIV)
Protocolo: 202505214817769444
Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

Página 2 de 4

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

- Projeto viário:** elaboração de projeto executivo de reestruturação da Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda, no trecho compreendido entre a testada do imóvel e a Rua Sebastiana Santana Fraga, em uma extensão aproximada de 650,00 metros, e projeto executivo de uma rotatória na intersecção da Rua Sebastiana Santana Fraga com a Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelos Departamentos de Obras, de Trânsito e de Infraestrutura Urbana. O projeto de pavimentação deve 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 de acordo com normas e especificações correntes.
- Pavimentação em paralelepípedo e calçadas:** execução de pavimentação definitiva da Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda em paralelepípedo, totalizando 10 metros de faixa de rolamento, no trecho compreendido entre a testada do imóvel e a Rua Sebastiana Santana Fraga, em uma extensão aproximada de 650,00 metros, contemplando: drenagem, meio fio e calçadas com três metros de largura dos dois lados da via. Para evitar distorções geométricas, será necessário desmanchar o pavimento existente e reconstruir na largura indicada, podendo ser reutilizados os paralelepípedos atuais. Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. A contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas e de Urbanismo, Transportes e Trânsito.
- Abrigos de ônibus:** doação e implantação de quatro 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).

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



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 039/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIOS LTDA - CASSOL (EIV)
Protocolo: 202505214817769444
Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

Página 3 de 4

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 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	



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 039/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIOS LTDA - CASSOL (EIV)

Protocolo: 202505214817769444

Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

Página 4 de 4

	Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	
--	--	--