

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 041/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO – COMERCIAL DEX ATACADO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO (EIV)

Protocolo: 202407290419395523

Inscrição Imobiliária: 02.241.0008.0000

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº 202407290419395523, apresentado por SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO – COMERCIAL DEX ATACADO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO, referente à ampliação de Condomínio de Galpões destinado à atividade terciária não poluidora, com área construída total (existente e ampliação) de 9.012,18m² em imóvel com área total de 29.750,00m², no lote de Inscrição Imobiliária nº 02.241.0008.0000, 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 empreendimento irá gerar um aumento no tráfego da Rua Florentino Suchla, principalmente de veículos pesados; (ii) a reduzida arborização da Rua Florentino Suchla; e (iii) que a área total a ser construída excede a área base permitida para o zoneamento, conforme Lei 29/2000 e alterações.

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 à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).
- b. **Licenciamento Ambiental:** Apresentar a licença ambiental do empreendimento.
- c. **Potencial Construtivo:** aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei 29/2000 e alterações (Lei de Zoneamento da UTP do Itaquí).
- d. **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 detenção ou reservatório(s) de retardo], conforme definido no Art. 166 da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 041/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO – COMERCIAL DEX ATACADO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO (EIV)

Protocolo: 202407290419395523

Inscrição Imobiliária: 02.241.0008.0000

Página 2 de 3

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

1. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de dois abrigos de ônibus do tipo piramidal, incluindo banco e 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. **Arborização:** plantio de mudas da espécie Canelinha (*Nectandra megapotamica*) na faixa de serviço da Rua Florentino Suchla, na testada os lotes de inscrição imobiliária nº 02.241.0008.0000 e nº 02.241.0007.0000 (aproximadamente 200 metros de extensão). A distância entre cada muda deverá ser de 7,00 e o empreendedor deverá observar as orientações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), que será a responsável por analisar e aprovar esta contrapartida.
3. **Semáforo:** Aquisição, doação e instalação de conjunto semafórico no cruzamento da Rua Florentino Suchla com a Rua João Voytovici, conforme especificações e orientações do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), que será responsável pelo acompanhamento e aprovação da contrapartida.

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 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.

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 041/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: SIBELE MARTINS DA CONSOLAÇÃO – COMERCIAL DEX ATACADO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO (EIV)

Protocolo: 202407290419395523

Inscrição Imobiliária: 02.241.0008.0000

Página 3 de 3

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)	