



PARECER TÉCNICO 054/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

Protocolo: 202507243113553958

Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000

DATA: 30/09/2025

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202507243113553958**, apresentado AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de atividade secundária não poluidora – Indústria e atividade terciária não poluidora – Comércio 2 e 3/ Serviço 2 e 3 em lote de Inscrição Imobiliária nº **03.125.0025.0000**, com área total de 189.133,05m<sup>2</sup>, com área a construir de 72.026,76m<sup>2</sup> e área a demolir de 26.909,71m<sup>2</sup>, inserido em Zona e Ocupação Orientada 2 – ZOO2.

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 e o imóvel em análise foram objeto de diversos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) no período entre 2019 e 2022, tendo inclusive firmado Termos de Compromisso relativos às condicionantes e contrapartidas estabelecidas, as quais, entretanto, não foram integralmente cumpridas;
- ii. que, conforme histórico da ocupação do imóvel, a atividade está em operação no local e os pareceres técnicos anteriores já apontam a existência de impactos perceptíveis no sistema viário municipal, principalmente em função do aumento do tráfego de veículos pesados e da carência de infraestrutura viária, o que demanda medidas mitigadoras e compensatórias;
- iii. que a área ser construída, estimada em 72.026,76m<sup>2</sup>, em um imóvel de 189.133,05m<sup>2</sup>, corresponde a um coeficiente de aproveitamento de aproximadamente 0,38, acima do coeficiente permitido para o zoneamento;
- iv. o artigo 17 da Lei Municipal 29/2000 que dispõe sobre o zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Itaquí que estabelece que *“todo lote igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> localizados nas Zonas de Ocupação Orientada I e Zona de Ocupação Orientada II deve manter no mínimo 20% (vinte por cento) de sua área total como área verde. Os empreendimentos que vierem a se implantar nessas zonas da UTP, em lotes iguais ou superiores a 5.000m<sup>2</sup>, deverão averbar a área de vegetação a ser preservada no Registro de Imóveis da Comarca, sendo esta condição prévia para a obtenção do alvará de construção.”*
- v. o Alvará de Demolição nº 24/2025, emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT) em 10 de fevereiro de 2026;
- vi. a Licença de Operação 320576-R1, emitida pelo Instituto Água e Terra (IAT) e com validade até 24/05/2028;



PARECER TÉCNICO 054/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

Protocolo: 202507243113553958

Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000

DATA: 30/09/2025

Página 2 de 4

- vii. a Carta de aprovação de projeto de drenagem e contenção de cheias e racionalização (PDCC 003/2025) emitida pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP) em 15 de janeiro de 2025;

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 Joroslau Sochaki, considerando a proposta apresentada no EIV e as contrapartidas propostas neste Parecer Técnico;
- b. **Área verde:** anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) quanto a delimitação em projeto e averbação em matrícula da área verde estabelecida na Lei 29/2000, inclusive as transferências de reserva legal que já estão averbadas na matrícula do imóvel;
- c. **Potencial Construtivo:** aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei 29/2000 e alterações (Lei de Zoneamento da UTP do Itaqui);
- d. **Diretriz viária:** demarcar em projeto as diretrizes viárias incidentes no imóvel, conforme a legislação do sistema viário municipal vigente;
- e. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas em nas testadas do lote, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade, arborização e realocação/reforma do abrigo de ônibus existente. 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).

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

- 1) **Projeto e adequação de calçadas com ciclovias compartilhadas:** da Rua Joroslau Sochaki numa extensão de aproximadamente 430,00m (quatrocentos e trinta metros), apenas do lado



PARECER TÉCNICO 054/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

Protocolo: 202507243113553958

Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000

DATA: 30/09/2025

Página 3 de 4

empreendimento, no trecho compreendido entre as Ruas Pastora Maria Lucia Nunes Basso e Paul Lepoutre, conforme os padrões estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município, compreendendo rampas para acessibilidade nas esquinas de todos os cruzamentos e em locais adicionais indicados pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) em conjunto com o Departamento Municipal de Trânsito.

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco* e aprová-lo junto ao DPTU.

Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização.

- 2) **Pavimentação definitiva em CBUQ:** da Rua Paul Lepoutre, no trecho compreendido entre a Rua Laerte Fenelon e a Rua Joroslau Sochaki, numa extensão de aproximadamente 750,00m, compreendendo regularização de base, drenagem meio fio, pavimentação e calçadas com ciclovia e sinalização do lado oposto ao Rio.

- 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 do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.
- Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:
  - ✓ Ensaio de Granulometria do Agregado;
  - ✓ Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
  - ✓ Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
  - ✓ Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
  - ✓ Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
  - ✓ Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;
- Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.



PARECER TÉCNICO 054/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA

Protocolo: 202507243113553958

Inscrição Imobiliária: 03.125.0025.0000

DATA: 30/09/2025

Página 4 de 4

**O prazo final para execução das contrapartidas será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do Termo de Compromisso.**

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, Transportes e Trânsito, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

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 Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
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)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
<b>Coordenação GAT</b>		
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)	