



Data: 14/10/2025

PARECER TÉCNICO 057/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202507185418137000

Inscrição Imobiliária: 08.142.0009.0000

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202507185418137000**, apresentado por RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE LTDA, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para instalação de CEV, composto por 4 blocos em sistema misto, com altura máxima de 10 pavimentos, totalizando 300 und habitacionais e área a construir de aproximadamente 15.608,09m² e terreno de 12.063,95m² (a ser retificada) no imóvel de inscrição imobiliária nº **08.142.0009.0000**, em Zona Especial Estrutural – ZEE.

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 o porte e a localização do empreendimento, bem como a previsão de aumento de fluxo de veículos na região e demanda por equipamentos públicos, 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. **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).
- c. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas na testada do imóvel (Rua Tenente Djalma Dutra) conforme previsto no Código de Obras Municipal (COE), contemplando acessibilidade e arborização, além de prever remansos (bolsões) para estacionamento de veículos. A execução das calçadas e destes remansos, incluindo pavimentação e eventuais ajustes na rede pública de drenagem, será de inteira responsabilidade do empreendedor. A aprovação do projeto de calçadas, bem com o acompanhamento da execução e ateste para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO), será realizada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) e pelo Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN).
- d. **Estabilidade Geotécnica e Faixa de Afastamento na Divisa Oeste:** Considerando a ocupação do empreendimento (estacionamentos, vias internas e áreas de lazer) próxima à divisa oeste do lote, e o desnível de aproximadamente 7 (sete) metros existente em relação ao terreno vizinho, é mandatório, a título cautelar e de segurança,



Data: 14/10/2025

PARECER TÉCNICO 057/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202507185418137000

Inscrição Imobiliária: 08.142.0009.0000

Página 2 de 3

a manutenção de uma faixa de afastamento não edificável e não ocupável de 7 (sete) metros de largura ao longo da referida divisa. Contudo, o empreendedor poderá solicitar a redução ou supressão dessa faixa mediante a apresentação de um Projeto Técnico de Contenção e Estabilização, elaborado por profissional habilitado e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que comprove e garanta a estabilidade geotécnica e a segurança estrutural das áreas de ocupação do condomínio adjacentes ao desnível. O referido projeto de contenção deverá ser submetido à análise e aprovação do Departamento responsável pela drenagem do Município.

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

1. **Infraestrutura viária:** projeto e obra viária da reestruturação da Travessa Étore Marena, no trecho compreendido entre a Rua Barão do Cerro Azul e a Av. Rui Barbosa, incluindo parte da Rua Antonio Zaramella, em uma extensão aproximada de 400,00 metros. A via deverá contemplar pavimentação (uma faixa de rolamento e uma de estacionamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical e calçadas. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a SEMMA.
2. **Educação:** projeto e a execução da ampliação de 2 (duas) salas de aula e a construção de uma quadra coberta na Escola Municipal Padre José de Anchieta. Adicionalmente, solicita-se a demolição do muro atual da escola e a reconstrução de um novo muro no alinhamento da Rua Terezinha Venâncio. O anteprojeto e as diretrizes conceituais das intervenções serão elaborados pelo Departamento de Projetos da SEMUTT. Contudo, caberá integralmente ao empreendedor a elaboração do projeto arquitetônico final, incluindo a obtenção do licenciamento urbanístico, bem como o desenvolvimento de todos os projetos complementares (estrutural, hidráulico, elétrico, etc.) inerentes a esta contrapartida, bem como a execução completa das obras.

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



Data: 14/10/2025

PARECER TÉCNICO 057/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: RESIDENCIAL DJALMA DUTRA SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202507185418137000

Inscrição Imobiliária: 08.142.0009.0000

Página 3 de 3

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 | SEMED - Secretaria Municipal de Educação |
| Ana Flávia Leite Scussel Scandian | SEMUTT – Departamento de Projetos |
| Angelo Gustavo Guerra | SEMUTT – Departamento de Trânsito |
| Gerson Tomaz Miranda | SMVOP – Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas |
| Helton Carlos Cotovsky Bastos | SEMUTT – Departamento de Transportes |
| José Maurício Précoma Miranda | SEMUTT – Diretoria Geral |
| Paula Letícia Tissei | SEMUTT – Departamento de Planejamento Territorial e Urbano |
| Roberta Linhares Meyer | SEMUTT – Departamento de Projetos |
| Vitor Hugo Iantas | SMVOP – Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas |
| Viviani Cristine de Oliveira | SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente |
| Coordenação GAT | |
| Beatriz Lemos de Almeida | SEMUTT – Departamento de Planejamento Territorial e Urbano |
| Cecília Szenkowicz Holtman | SEMUTT – Secretária Executiva GAT |
| Thiago Henrique Zen | SEMUTT – Coordenador GAT |
| Representante CMPDU | |
| Liandra Verenka Berti | SEMUTT – Secretária Executiva CMPDU |