



PARECER TÉCNICO 058/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NECKEL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA - DVN (EIV)

Protocolo: 202507314619319706

Inscrição Imobiliária: 15.068.0023.0000

Data: 14/10/2025

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202507314619319706**, apresentado por NECKEL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para ampliação de barracões, passando dos atuais 3.748,14m² de área construída existente para 7.715,81m², totalizando seis barracões destinados às Atividades secundárias e terciárias não poluidoras, zoneamento ZOO4 no lote de Inscrição Imobiliária nº 15.068.0023.0000. 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. as questões ambientais inerentes ao imóvel, notadamente a presença de Área de Preservação Permanente (APP);
- ii. o impacto relevante previsto para o sistema viário municipal em função do aumento do tráfego de veículos pesados;
- iii. a proposta apresentada pelo empreendedor em 06 de Outubro de 2022 ao CMPDU, na qual “sugere-se a adequação das calçadas e meio-fio, arborização e paisagismo nos padrões municipais da Rua Itajaí, em ambos os lados, numa extensão aproximada de 610,00 m, no trecho compreendido entre as Ruas Deputado Luiz Gabriel Sampaio e Rua Tijucas”;
- iv. o Termo de Compromisso nº 15/2018, por meio do qual o empreendedor já se comprometeu a executar calçadas e meio-fios como medida mitigadora dos impactos de seu empreendimento original (edificações licenciadas através do alvará de construção 21/2020);
- v. o demasiado e sinuoso tempo de execução da contrapartida pactuada no Termo de Compromisso nº 15/2018, o qual levou mais de cinco anos para ter o aceite final da sua conclusão.
- vi. o orçamento elaborado pela Divisão de Infraestrutura Urbana do Município, no valor de R\$ 245.809,47 (duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e nove reais e quarenta e sete centavos), anexo a este Parecer, para execução das calçadas propostas pelo empreendedor.

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



PARECER TÉCNICO 058/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NECKEL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA - DVN (EIV)

Protocolo: 202507314619319706

Inscrição Imobiliária: 15.068.0023.0000

Data: 14/10/2025

Página 2 de 3

- 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 retenção ou reservatório(s) de retardo], conforme definido no Art. 166 da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal).
- c. **Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD):** Elaborar e apresentar um PRAD com o objetivo de demarcar e recuperar a Área de Preservação Permanente (APP) existente no imóvel. O projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA).

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

1. **Sistema Viário:** doação em pecúnia do valor de **R\$ 245.809,47 (duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e nove reais e quarenta e sete centavos)**, em parcela única, a ser depositado pelo empreendedor no Fundo Municipal de Urbanismo com a finalidade de execução de obras no sistema viário municipal dentro da área de influência direta ou indireta do empreendimento.

Observação: O valor da contrapartida é válido por 6 (seis) meses a partir da data de emissão deste Parecer. Excedido este período, o valor deverá ser atualizado monetariamente a cada mês, conforme a variação acumulada do INCC (Índice Nacional da Construção Civil).

2. **Abrigos de ônibus:** implantação de **dois** abrigos de ônibus, do tipo piramidal, dotados de assento para usuários e lixeira, 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 acompanhada pelo Departamento Municipal de Transportes da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

O prazo final para execução da contrapartida é de 3 (três) 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.



PARECER TÉCNICO 058/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: NECKEL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA - DVN (EIV)

Protocolo: 202507314619319706

Inscrição Imobiliária: 15.068.0023.0000

Data: 14/10/2025

Página 3 de 3

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, 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 Cotovisky 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 Szenkowitz Holtman	SEMUTT – Secretária Executiva GAT
Thiago Henrique Zen	SEMUTT – Coordenador GAT
Representante CMPDU	
Liandra Verenka Berti	SEMUTT – Secretária Executiva CMPDU