



PARECER TÉCNICO 065/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

**Requerente:** GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA (EIV)

**Protocolo:** 202511035119885971

**Inscrição Imobiliária:** 09.109.0018.0000

DATA: 25/11/2025

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº **202511035119885971**, apresentado **GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de Edifício para fins comerciais com 15 pavimentos totalizando 30 unidades e 01 subsolo para estacionamento de veículos. O imóvel de Inscrição Imobiliária nº **09.109.0018.0000**, conta com área total de 1.352,46m<sup>2</sup> e área a ser construída de 9.245,66m<sup>2</sup>. Zoneamento ZC2.

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 a localização e porte do empreendimento, 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, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN-SEMUTT);
- b) **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem, contenção de cheias e racionalização de águas pluviais para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal), assegurando a taxa de permeabilidade definida na Lei Complementar nº 107/2016 (Lei de Zoneamento).
- c) **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas da testada do lote, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- d) **Estacionamento:** readequação do projeto arquitetônico excluindo a implantação de vagas de estacionamento perpendiculares no recuo frontal com acesso direto pela via pública, pois tal configuração promove conflitos viários e compromete a segurança dos pedestres ao utilizar a faixa de passeio para manobras. O empreendedor deverá apresentar projeto modificativo contemplando uma das seguintes alternativas: (1) Destinar o recuo frontal prioritariamente à circulação segura de pedestres e modos ativos, ampliando a área livre e desobstruída; ou, caso se mantenha a necessidade de atendimento veicular, (2) Substituição das vagas perpendiculares por via de acesso interna ao lote, paralela à testada do terreno, destinada exclusivamente a operações de embarque e desembarque, com vagas de estacionamento dispostas paralelamente a esta via interna.

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

1. **Semáforo:** doação e instalação de dois conjuntos semafóricos completos com botoeiras inteligentes e no-break, para implantação de semáforos nos cruzamentos das Ruas Paulino de Siqueira Cortes x Rua Alcídio Viana e Rua Paulino de Siqueira Cortes x Rua João Ângelo Cordeiro. Esta contrapartida será analisada, acompanhada e aprovada pelo Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).



PARECER TÉCNICO 065/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

**Requerente:** GESSI CONSTRUTORA E INCORPORADORA (EIV)

**Protocolo:** 202511035119885971

**Inscrição Imobiliária:** 09.109.0018.0000

DATA: 25/11/2025

Página 2 de 2

**O prazo final para execução das contrapartidas será de dois anos a partir da emissão do alvará de construção.**

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, 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)	
Evelise da Silveira Carvalho	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
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)	
Cecília Szenkowicz Holtman	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Secretária Executiva GAT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	
<b>Representante CMPDU</b>		
Liandra Verenka Berti	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DGU – SEMUTT – Secretária Executiva CMPDU)	