

PARECER TÉCNICO X070/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: GS3 ADM DE BENS PRÓPRIOS LTDA (EIV)

Protocolo: 202509032018774994

Inscrição Imobiliária: 13.555.0006.0000

DATA: 02/12/2025

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202509032018774994**, apresentado **GS3 ADM. DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a instalação de estabelecimento logístico (Serviço 3), composto por edificações em alvenaria com 1 pavimento e área total a construir de aproximadamente 43.802,88m², localizado em terreno de 124.266,76m², zoneamento ZOO1, em lote de Inscrição Imobiliária nº **13.555.0006.0000**. 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. a localização e porte do empreendimento, bem como a previsão de aumento de fluxo de veículos na região e que o acesso ao empreendimento será exclusivamente pela Estrada da Roseira,
- ii. o impacto relevante que se dará no sistema viário municipal em função do aumento do tráfego de veículos pesados (277 viagens diárias por veículos pesados), especialmente na Estrada da Roseira, único acesso ao empreendimento, e que não possui infraestrutura mínima para suportar a operação de um empreendimento deste porte, conforme pode ser observado na imagem abaixo:



- iii. que os estudos do Plano de Mobilidade Urbana do Município indicam uma diretriz de alargamento da Estrada da Roseira para 20 (vinte) metros, sendo 10 (dez) metros para cada um dos lados do seu eixo;

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

- a. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras Municipal).



PARECER TÉCNICO X070/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: GS3 ADM DE BENS PRÓPRIOS LTDA (EIV)

Protocolo: 202509032018774994

Inscrição Imobiliária: 13.555.0006.0000

DATA: 02/12/2025

Página 2 de 4

- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, bem como vagas de estacionamento de veículos e áreas e manobra, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT), conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 e alterações (Código de Obras Municipal).
- c. **Licenciamento Ambiental:** apresentar licença ambiental de instalação emitida pelo órgão ambiental competente;

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

1. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária de alargamento da Estrada da Roseira incidente no imóvel (20 metros). O atingimento da diretriz será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser elaborado pela Requerente e analisado/ aprovado pela Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Parcelamento do Solo da SEMUTT.
2. **Sistema Viário:** elaboração de projeto e implantação de infraestrutura viária na Estrada da Roseira, no trecho entre a Avenida Renault e o final da testada do lote do empreendimento, em uma extensão aproximada de **320,00 (trezentos e vinte) metros**. A infraestrutura da via deverá contemplar pavimentação em CBUQ (7 metros de faixa de rolamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, com urbanização/paisagismo (calçadas, acessibilidade e arborização) dos dois lados da via. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.
 - Os projetos de pavimentação devem 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



PARECER TÉCNICO X070/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: GS3 ADM DE BENS PRÓPRIOS LTDA (EIV)

Protocolo: 202509032018774994

Inscrição Imobiliária: 13.555.0006.0000

DATA: 02/12/2025

Página 3 de 4

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 viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.
3. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de quatro 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 SEMUTT.
4. **PIT Borda do Campo:** reestruturação do PIT (Ponto de Integração do Transporte Coletivo) Borda do Campo, conforme anteprojeto em anexo elaborado pelo Departamento de Transportes, contemplando: recuar para dentro do imóvel a plataforma de embarque e desembarque das linhas urbanas por meio de remoção do calçamento em paver e gramados existentes asfalto e calçamento de concreto com pisos táteis que atendam as questões de acessibilidade, além da execução de uma alvenaria nos fundos da área de embarque e desembarque bem como uma cobertura metálica que cubra esta área, que cubra também os ônibus e que vá até o banheiro existente. Além disso, a reestruturação do PIT prevê uma edificação para instalação de serviços de apoio ao PIT. Está contrapartida será acompanhada pelo Departamento Municipal de Transportes da SEMUTT.

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.



PARECER TÉCNICO X070/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: GS3 ADM DE BENS PRÓPRIOS LTDA (EIV)

Protocolo: 202509032018774994

Inscrição Imobiliária: 13.555.0006.0000

DATA: 02/12/2025

Página 4 de 4

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	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Evelise da Silveira Carvalho	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
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)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wozik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
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)	