



Data: 02/12/2025

PARECER TÉCNICO 071/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: IM SINTROPIA SKY GARDEN LTDA (RC)

Protocolo: 202511245617910266

Inscrição Imobiliária: 09.130.0003.0000

Página 1 de 2

Trata-se de protocolo sob nº **202511245617910266**, apresentado por **IM SINTROPIA SKY GARDEN LTDA**, referente ao pedido de reconsideração das contrapartidas propostas no Parecer 051/2025 que tratam das medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados no entorno e nas áreas de influência direta e indireta com a instalação de um Condomínio Edifício Vertical com 97 unidades residenciais (sendo 30 aptos e 67 studios) no imóvel de inscrição Imobiliária nº 09.130.0003.0000.

A requerente solicita a substituição da exigência de reestruturação integral da Rua Cruz Machado (drenagem, base e pavimentação), na quadra do empreendimento, por uma solução de recapeamento asfáltico sobre o paralelepípedo existente, alegando desproporcionalidade da contrapartida e bom estado de conservação da via atual.

Após análise técnica do pedido de reconsideração, este Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) manifesta-se pelo **INDEFERIMENTO** da proposta de apenas recapeamento e limpeza de drenagem, recomendando a manutenção integral da contrapartida originalmente solicitada.

A decisão fundamenta-se nos seguintes critérios técnicos e urbanísticos:

1. Questões Técnicas da Solução de Pavimentação: Ainda que normativas permitam recapeamento sobre paralelepípedo, a solução carece de robustez para o tráfego urbano previsto. A simples sobreposição de camada asfáltica (CBUQ) sem a completa regularização da base e sem ensaios de deflexão prévios acarreta alto risco de reflexão de trincas e patologias precoces na via. A experiência técnica do Município demonstra que tal solução gera passivos de manutenção em curto prazo, sendo a reestruturação da base a única garantia de durabilidade adequada.
2. Insuficiência do Sistema de Drenagem: A proposta de "revisão e limpeza" é tecnicamente insuficiente. A alteração do greide da via e a impermeabilização do entorno exigem uma verificação da capacidade hidráulica da rede existente (vazão de projeto vs. vazão atual), considerando inclusive o incremento de vazão esperado com a implantação do empreendimento.
3. Proporcionalidade e Adensamento: O impacto urbanístico justifica a contrapartida. O empreendimento insere 97 novas unidades habitacionais em um trecho de via que atualmente possui densidade baixíssima (menos de 20 residências). O incremento populacional e de tráfego, superior a 400%, exige a modernização da infraestrutura viária.



Data: 02/12/2025

PARECER TÉCNICO 071/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

**Requerente:** IM SINTROPIA SKY GARDEN LTDA (RC)

**Protocolo:** 202511245617910266

**Inscrição Imobiliária:** 09.130.0003.0000

Página 2 de 2

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.

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)	
<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)	