

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

### ATA - Transcrição

### Plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos – COMDUSC

e

### AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DE EIV (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA)

Ao décimo quarto dia do mês de janeiro, de dois mil e vinte e seis, a partir das dezoito horas, reuniram-se para a reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Carlos, e realização da **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, no Auditório Bento Prado de Almeida Ferraz Junior, no Paço Municipal de São Carlos, localizado na rua Episcopal, 1575 - Centro, os membros, convidados e interessados conforme lista de presença anexa.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Boa noite a todos, daremos início à apresentação do COMDUSC e da audiência pública. Então para a reunião do COMDUSC nós temos informes da Coordenadoria em especial a divulgação do Calendário anual de reuniões do COMDUSC. Seguindo então, passaremos à apresentação do EIV, referente ao **processo nº 17.188/2020**, do empreendimento Cantinho Fraternal Empreendimentos Imobiliários. Gostaria de confirmar quem fará a apresentação. Isabela? Então, por gentileza, Isabela, fique à vontade para iniciar.

**SRA. ISABELA FORNACIARI:** Oi, boa noite, pessoal! Eu sou a arquiteta Isabela, responsável pelo EIV do Loteamento Dona Maria Jacinta. Esse EIV foi elaborado em outubro, mais ou menos, de 2025. Esses são os principais pontos que a gente vai abordar aqui hoje, que é a localização, a descrição dos entornos, o zoneamento, sistema viário, os equipamentos públicos, estimativa da população, drenagem, matriz de impacto e as considerações finais. Lembrando que a gente tratou nesse EIV, estamos tratando nesse processo unicamente do parcelamento do solo. Então não é do lote a lote. Então a gente está tratando de uma gleba que está sendo parcelada. Essa é a localização do empreendimento. Essas fotos são de julho, agosto, agora, de 2025. Então estavam ocorrendo as obras aqui ainda do talude. Essa é a vista da Comendador Alfredo Maffei. O talude é aqui em cima, então é o parcelamento dos 14 lotes que a gente trata nesse processo. O entorno desse empreendimento é um vazio urbano muito antigo aqui na cidade, então localizado em frente ao Sesc, numa região já consolidada, um empreendimento de mesmo porte e qualificação que a gente tem nascendo em todo esse entorno. Existência de equipamentos de saúde e educação, que vão ser detalhados

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

nessa apresentação. E, como eu disse, toda a infraestrutura consolidada. Todas as redes que vão ser reforçadas e, principalmente, o sistema viário. Até a localização dos bairros do entorno. Então a gente está aqui, nesse vazío urbano e aqui, toda área que foi estudada nesse EIV. Então, aqui a gente já tem toda a área da Santa Casa consolidada, o Bairro Santa Mônica. Aqui a gente pega também um pouco do outro lado da via, como Jardim Gibertoni, o próprio Parque dos Lilases. Então, essa é a área estudada nesse EIV, toda a influência que esse empreendimento vai causar. A predominância do uso desse solo é, basicamente, residencial. A gente tem algumas áreas institucionais, como a própria área do asilo aqui. Aqui tudo são bairros residenciais, o Sesc e a gleba aqui, bem no meio de um bairro já consolidado. A gente está tratando dele no zoneamento do Plano Diretor de 2016. Então a gente está na Zona 2 e a zona 2 é uma zona de ocupação induzida. E ela trata, traz todos esses artigos no Plano Diretor de 2016. Então, promover a ocupação de vazío urbano é o primeiro ponto desse zoneamento, promover maior aproveitamento da terra, com densidade construtiva populacional, que é a intenção também do projeto, melhoria da mobilidade, qualificação da infraestrutura existente, consolidação da centralidade dos bairros, garantia da diversidade dos usos e com uso residencial e ali é permitido a área de uso misto. Quando a gente elaborou esse EIV, acho que houve um pequeno desencontro de informações, ele acabou saindo na página da Prefeitura como 14 lotes para uso estritamente residencial. Mas, em conversa com os incorporadores, a ideia é de fazer uso misto, abrangendo serviços, mas não exclusivamente por comércio nestes 14 lotes, mas sim, e também edifícios de uso residenciais com fachadas e terrenos que podem ser usados de uso misto. Então fachadas ativas. Aqui é a área de implantação dentro do mapa do Plano Diretor. Então a gente tem até a área central, destacada em vermelho, e o lote vem aqui, bem próximo dessa área. Lembrando que essa área lilás, em roxo aqui, é a área com problemas de gabarito, então ele está bem próximo de uma área que tem que tomar cuidado com o gabarito, de acordo com Plano Diretor. Bom, então a caracterização do empreendimento é essa. Então vai ser um parcelamento de solo com 14 lotes, implantação de uso residencial e uso misto. Como eu disse, o uso misto não é a ideia de levantar uma torre de comércio ali, mas sim e predominantemente usar esses terrenos como uma fachada ativa, como comércios de baixo impacto e a possibilidade de uso mista para serviços. No projeto constam as áreas de sistemas de lazer, áreas patrimoniais, a bacia de retenção e as áreas verdes. Então esse é o projeto que a gente está aprovando, que está dentro do processo de aprovação da Prefeitura. Não está contando aqui, mas são os 14 lotes aqui em cima, esse em verde grande aqui é esse talude que está dividindo com a área

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

comercial anteriormente parcelada, que não é tratada nesse processo. Então, ali destacado em outras cores, a gente tem a bacia de retenção, o sistema de lazer, vai ter uma imagem melhor, mas a gente vê que já vai haver aberturas de vias conectando outras ruas, como a Rua Padre Teixeira, com a Aldo Pozzi, que hoje em dia é são ruas sem saídas e vão fazer parte desse sistema viário do empreendimento. Aqui é o que está no processo de aprovação. Então 14 lotes, a quantidade de área institucional, área verde. Aqui as quadras, seriam quatro quadras e a dimensão de cada quadra. Bom, na análise do EIV, a gente faz a área de influência direta e indireta. A área de influência direta e essa que eu mostrei para vocês no início. Então ele está pegando ali todo o bairro, junto à Santa Casa, junto à Santa Mônica, um pouco aqui do outro lado do Jardim Gibertoni e área de influência indireta, que é essa área maior, então ele está pegando todo esse círculo em rosa. Então ele pega bastante coisa. Em cima disso, o EIV mapeia os equipamentos de saúde e educação. A gente está apresentando e iniciou durante o ano passado e houveram algumas considerações, porque a gente está só apontando os equipamentos de saúde e educação que se encontra nesses bairros. Então, nesse documento ainda só foram apontados os equipamentos de saúde e educação e ainda não foram analisados, porque a gente não tem esses dados ainda, a capacidade de cada um. Mas aqui já dá para perceber que existem vários equipamentos de saúde e educação nesse entorno de influência direta ou indireta. Um pouquinho sobre transporte e tráfego aqui para gente localizar os acessos que serão feitos no empreendimento, então a gente tem para o lado de lá, o shopping para cá, o centro. Ali em cima, um acesso pelo lado da Santa Casa. Então a gente tem a rua Maestro João Seppe aqui, Padre Teixeira, aqui, que vai abrir essa via no meio, a Aldo Pozzi aqui e a implantação dessa via, que vai sair da Comendador Alfredo Maffei, vai ter um dispositivo aqui e vai ligar todo o empreendimento também com a Comendador Alfredo Maffei, que está aqui embaixo. Esses serão os principais acessos ao empreendimento. Aqui para se localizar melhor ali com relação aquele mapa. Então aqui em cima vai ser parcelado, aqui vai ter a abertura da Padre Teixeira, Maestro João Seppe, a rua que vai vir aqui de baixo e vai abrir com a Aldo Pozzi e vai conectar. Aqui também tem essa rua do Santa Mônica, que é a Genésio Benjamim, se eu não me engano, que também vai ter uma abertura para ajudar na entrada e saída dentro do empreendimento. Aqui olha, só para ficar bem claro, a rua central, a avenida que é proposta no projeto para fazer toda a interligação dessas ruas daqui que não existem saída hoje em dia. Aqui outra rua que não tem saída, que para aqui, que vai ser aberta e também tem um dispositivo aqui, essa que é a Genésio Benjamim, que é a que a gente está no Santa Mônica. Algumas

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

fotos dessas obras, então a gente já tem aqui, começando essa rua aqui, aqui a Comendador Alfredo Maffei e vai subindo. Aqui vai ficar a área verde. Aqui a Genésio Benjamin, que agora nesse momento está parando aqui e depois vai entrar para dentro do empreendimento e aqui o bairro. Então a gente está com Santa Monica. Aqui é o acesso da Genésio Benjamin aqui. Linhas de ônibus. Foram mapeadas, todas as linhas de ônibus. A gente tem duas linhas de ônibus que passam pela Comendador Alfredo Maffei. Então até o acesso ao empreendimento, ela dá 800 metros, mais ou menos. Porém, a gente tem, mais ou menos, sete linhas que atende à Santa Casa, que são essas linhas mapeadas aqui. Então são todas as linhas que também poderão atender ao empreendimento. Equipamentos públicos de saúde e educação. Aqui estão mapeados os equipamentos de educação que a gente tem na área de influência direta ou indireta. Então a gente tem mapeado aqui, que são vários equipamentos, só que aqui não estão descritos se eles são de ensino médio, ensino básico. Porém, a gente vê que existe uma grande diversidade de equipamentos de educação aqui, mas o adensamento traz problemas com relação a equipamentos de saúde e educação. A mesma coisa acontece com os equipamentos de saúde. A gente está numa área próxima à Santa Casa, temos um posto de saúde, que é o de Santa Paula, que no momento está em reforma, que é o de referência para a área. Mas mesmo assim, a gente sabe que isso vai impactar quando da implantação do empreendimento. Por quê? A estimativa da população do empreendimento pensando 14 lotes, sendo 14 torres com uso misto e residenciais, então de uso misto com pequenos comércios, a gente faz uma conta do que acontece aqui em São Carlos, mais ou menos, dois andares, seis apartamentos por andar, 14 torres, são 1010 unidades, mais ou menos. Como eu disse, a gente ainda está trabalhando com o parcelamento. Depois, cada lote vai sofrer o seu processo de aprovação até chegar na quantidade final de moradores. A gente não tem uma estimativa aqui em São Carlos, nem uma lei de quantos habitantes a gente deve calcular. Então a gente usa o quê? Diretriz do SAAE que calcula, em média, quatro habitantes por residência. Então daria contando com aquela fórmula de 1010 unidades, 4040, quando todas as 14 torres estiverem sendo habitadas e completas. Para isso, a gente precisa do quê? Rede de água, rede de esgoto e energia. A Diretriz do SAAE já pediu um reforço de rede interligando aqui na Padre Teixeira e, além de tudo, a contrapartida financeira para que tudo isso seja viabilizado. Então, uma adutora de interligação entre o empreendimento e a rede resistente. Aqui são as contas do que precisaria um consumo diário. Além disso, também está na diretriz do SAAE, todo empreendimento tem que ter seu reservatório interno e individualizados. Aqui a gente tem a bacia de retenção, que é a diretriz de

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

drenagem. Então ela está aqui do lado do talude. Aqui a gente tem bairro Santa Mônica. Então ela já está calculada com essa área de 2292 metros quadrados. Bom, aqui a gente tem a matriz de impacto do empreendimento. Parcelando esses 14 lotes, o que a gente tem de positivo é o uso e ocupação do solo, porque a gente vai seguir todas as diretrizes do Plano Diretor. A gente tem de positivo adensamento populacional, a valorização imobiliária, a paisagem urbana e o que a gente tem de negativo nesse primeiro momento são os equipamentos urbanos e comunitários, que sempre quando adensa, a gente precisa melhorar essa oferta. E a geração de resíduos, que também pode ser mitigada facilmente com o descarte correto e com todas as iniciativas que a gente tem hoje em dia. As conclusões. Parcelando esse vazio urbano, a gente tem um projeto compatível com a região. A localização, a gente já está numa infraestrutura totalmente consolidada, só precisamos fazer os reforços. Todas as condições presentes no projeto são adequadas para absorver o fluxo e outras podem ser tomadas. A gente está seguindo integralmente o Plano Diretor de 2016. A ideia ali é melhorar a segurança, a ocupação do vazio e melhorar os benefícios para o município. Mas a gente não pode deixar de lado o adensamento que isso vai causar. E o adensamento não é um ponto negativo para aquela região. Ele tem que ser um ponto positivo, então, o que pode ser melhorado ali para a excelência sair do negativo é otimizar e melhorar os equipamentos públicos já existentes? Nem sempre precisa ou é necessário construir um novo equipamento, mas reforçar os que já têm na região, como postos de saúde, escolas, para que os futuros moradores tenham suas necessidades atendidas. Então a gente precisa melhorar, começar a melhorar, aproveitar essa capacidade instalada que tem ali. Atualmente, o posto de saúde da Santa Paula está em reforma, então ele não está atendendo totalmente na sua capacidade. As creches na região ainda têm capacidade, mas pequena, para absorver a população. Então, a ideia é fortalecer e centralizar esses equipamentos para que o adensamento seja um ponto positivo e melhore ainda mais toda aquela região. Seria isso. Dúvidas, fico à disposição, o pessoal da construtora também está aí para tirar dúvidas com vocês.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Bom, quero só reforçar, ela já comentou. Nós não estamos aprovando 14 edifícios. Nós estamos aprovando, nesse momento, o parcelamento do solo para uma implantação futura de edifícios residenciais e de uso misto. Então, certamente, quando for aprovar um único edifício, novamente passa por audiências públicas também para apresentar cada um dos edifícios que serão projetados e solicitado a aprovação. Há também, nós estamos estruturando junto à Prefeitura, contrapartidas para atendimento de estruturas sociais, sanitárias e educacionais,

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

enfim. E há áreas que serão porcentagens do CUB, Custo Unitário Básico da construção. Então há uma necessidade de quem hoje projeta e pleiteia a construção, o pagamento de uma contrapartida para exatamente colocar as estruturas públicas. Com isso colocado então, ela estará à disposição aí para esclarecer mais alguma dúvida que vocês tenham, algum questionamento que vocês têm. Podemos entender que não há nenhum questionamento? Laert? Não? Colocando então que seguirá na ata que houve um parecer favorável na audiência pública na reunião do COMDUSC para esse empreendimento. Ok? Vamos lá, está bom, obrigado. Vamos agora para o segundo **processo 17.917/2010**, que é o empreendimento do Supermercado Paulistão Atacadistas. Quem vai fazer a apresentação então.

**SR. AGNALDO SPAZIANI JUNIOR:** André.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Pois não. Pessoal, é um empreendimento que vai utilizar uma estrutura já existente, que é a antiga Transpel. E, nessa antiga Transpel, será destinado a abrigar uma estrutura comercial, supermercado mais claro.

**SR. RICARDO:** Boa noite a todos. Para quem não me conhece, sou Ricardo, engenheiro, corretor de imóveis, sou responsável técnico do empreendimento e do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito. Conforme o André já introduziu, o empreendimento é um centro comercial, que tem um hipermercado de atacarejo do grupo Savegnago, que é o Paulistão Atacadista, vai ser composto também por lojas de produtos e serviços que não foram determinadas ainda. Então a gente está pegando a área que antes era a Transpel, da família Peres, está presente o empreendedor, sócio do Charlinho Savegnago, referente a esse empreendimento. Aqui está o empreendimento. Então ali estão as lojas. Já tem uma academia prevista, farmácia, as outras lojas não foram definidas. O galpão principal ali vai ser a sede do atacarejo Paulistão. Então a ideia é transformar uma área que hoje não tem tanta utilidade num complexo comercial, que vai gerar emprego para a cidade, vai transformar o bairro que é carente desse tipo de serviço e produtos. A gente também vai fazer uma reforma na Capitão Luiz Brandão. Até pelo impacto do trânsito que esse empreendimento vai causar ali na região. Para mitigar esse impacto, vamos implantar essa rotatória, conforme foi apresentado aqui neste empreendimento para vocês. Então aqui tem outra vista. Aqui está a Rodovia Washington Luís, ali é Capitão Luiz Brandão do lado esquerdo, está aí implantação do empreendimento, aqui vai ser a entrada com rotatória, aí numa vista realista. Mais uma imagem. Esse é o empreendimento. Então, na região aqui à direita da imagem vai ser a entrada das docas, como está próximo da rodovia, não vai ter tanto impacto de trânsito pesado, que o supermercado tem essa demanda de suprimentos para abastecer aí o

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

atacarejo, como está próximo da rodovia, não vai adentrar à cidade. Então o pessoal aqui vai receber os suprimentos, do supermercado acessando facilmente o empreendimento. E como já é existente esse galpão, essa doca, é um impacto baixo na obra no empreendimento para adaptar a doca. Mais imagem. Então, isso aqui era o terreno no início. Conforme hoje a gente está aprovando, mas a gente já retirou o alvará de demolição. Então para quem passou na região, pode perceber, a gente já está avançado com a terraplanagem, a gente já tem um alvará de reforma interna e o alvará de demolição. Então a gente já demoliu toda essa área que estava antes. Com a venda da Transpel e a desativação da empresa de transporte, todos esses barracões estavam sem utilidade e hoje vai ser um centro comercial que a gente pretende implantar na cidade. Então aqui está o empreendimento. Aqui dá para ver todo o estacionamento numa planta baixa tétrica. Então, conforme a área consta, em região de APREM, a gente vai fazer a permeabilidade do estacionamento, que está em XXXXX verde. A gente vai utilizar aí daquele bloco que é 100% permeável superficialmente, conforme exige a legislação. A gente vai constar aí com 300 vagas de estacionamento. Está aqui a implantação. Então está aí, ele está enquadrado no zoneamento da Zona três, da Ocupação Condicionada do Plano Diretor, que permite o uso desse empreendimento. Então está aqui, o acesso dele aí, uma foto do Google aí. Então a Capitão Luiz Brandão, e a Rodovia Washington Luís aí. Então aqui estão as áreas do empreendimento, está respeitando aí os índices urbanísticos previstos pelo zoneamento, com 50% de taxa de ocupação, 30 de área permeável. Tem toda aí a área que vai ser reformada, que tem que regularizar, construir, enfim. Então a gente também vai compor aí, 330 vagas de automóveis, 70 de motocicleta e 16 vagas de bicicleta. O empreendimento vai ter aí cerca, de funcionários diretos, 120 colaboradores. Então são 120 empregos diretamente do hipermercado, fora o grupo de lojas. Vai agregar bastante valor pro bairro, que hoje é precário nesse tipo de serviço e produto, vai gerar emprego para a cidade. São os impactos positivos do empreendimento na vizinhança. Então aqui está a planta do empreendimento. Ele é separado na área de loja e na área de estoque. Então tem toda a estrutura do vestiário, infraestrutura para os funcionários que vão trabalhar no empreendimento durante a operação. Então aqui é o complexo de loja, tem a fachada dele, o prédio da direita já está organizado para ser uma academia, que também agrega valor para o bairro e as outras lojas do empreendimento. Então aqui a obra é prevista para ser realizada em seis meses. Aqui está o cronograma de obra, que tem aí todas as etapas, serviço preliminar, fundação, infraestrutura, parede, enfim, tudo isso consta também no plano de gestão de resíduo, que está aí, já passou pelo SAAE. Então,

## **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC**

14 de janeiro de 2026

---

conforme eu disse, tem muito benefício esse empreendimento. Quem conhece a Zona Leste e mora na Zona Leste de São Carlos sabe que é um bairro que carece desse serviço, a região ali tem muito ponto de droga e acredito que esse empreendimento vai agregar muito valor, além de gerar emprego. Então são muitos benefícios que vão trazer esse empreendimento para a cidade, para o bairro de São Carlos. Então aqui está legislação que é aplicável, a gente está respeitando aí tudo o que preveem em código federal, estadual e municipal para a implantação do empreendimento. Então a gente já tem aí, com a CPFL, SAAE, a gente está bem alinhado aí com o pessoal do trânsito, tudo, já percorrendo todo o caminho. Esse daqui é o bloco que a gente vai utilizar para atender a permeabilidade que foi exigida, inclusive no COMDEMA foi apresentado e já foi aprovado, passamos pelo COMDEMA aí, que foi bem discutido esse assunto. Ele não é só o piso permeável, ele tem toda uma infra por baixo, todo um sistema de drenagem, para que essa água que escorre pela superfície atinja o lençol freático, que é o objetivo da permeabilidade em área de APREM. Então a gente vai contar aí também com um poço de infiltração, sumidouros. Então está aí, o exemplo que eu dei do piso. Então a gente falando um pouquinho do empreendimento, vai ter um esgotamento sanitário, ele vai ter lançamento conforme as diretrizes do SAAE, vai lançar uma parte na rua Cristina Rodrigues e outra na rua Capitão Luiz Brandão. Vai constar com dois reservatórios, já tem um existente de 25 metros cúbicos, que é de operação do supermercado. E o outro vai ser pela reserva de incêndio que um empreendimento desse porte o bombeiro exigiu que tivesse SPK, que é o sprinkler para compartimentação. Tudo está providenciado e com projeto executivo já pronto para ser executado. O sistema viário, já falei do número de vagas. Então vão ter também a gestão de resíduos, toda uma área reservada no empreendimento, nas docas aí para fazer o escoamento desse resíduo. Separar tudo certinho, conforme exigido aqui pela cidade. Inclusive, já foi apresentado pelo SAAE a gestão de resíduos do empreendimento. Aqui as informações da cidade, só para complementar aí. Então são áreas residenciais do entorno do empreendimento. O sistema local é a Capitão Luiz Brandão, que é a via de acesso principal. As demais são vias locais ao redor do empreendimento. A gente está próximo ali da Washington Luiz. Então, conforme eu já falei, a gente tem muitas vantagens aí no impacto positivo do empreendimento, geração de emprego, melhoria do bairro, valorização do bairro, arrecadação de imposto. A gente também tem alguns pequenos impactos negativos que são mitigáveis, toda obra é um transtorno para o bairro, mas como eu disse, é uma obra de seis meses, é uma obra rápida. Tem a poeira, geração de resíduos, enfim, tudo isso tranquilo, acho que não tem nenhum grande impacto negativo esse empreendimento.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

Então vai ter os ruídos da obra, conforme eu disse, são coisas tranquilas aí, tudo mitigável. Vamos para próxima aqui. Então aqui são os números da geração de resíduo. Tudo aí acertado, o município já está ciente do que vai gerar e tem onde destinar esse resíduo, tanto durante a operação, que é o resíduo da construção civil, quanto da construção, quanto para a operação. Está aí mais informação de quanto vai gerar aí de resíduo, os funcionários que vão trabalhar lá, os clientes que vão consumir lá de mercadorias. É isso. Certinho. A movimentação de terra também chegou aí um corte, bota fora aí, cerca de 23 mil metros cúbicos. Conforme dito, a terraplanagem está bem avançada, o município já, inclusive, outra obra assumiu essa terra. Então, enfim, está tudo resolvido. Então falando em termos gerais, é um empreendimento, ele é compatível com a legislação, ele tem mais impactos positivos do que negativos. Os negativos são mitigáveis, são pequenos e irrelevantes para o tamanho do empreendimento pelo impacto positivo que ele vai ter, tanto para o bairro quanto para a cidade de São Carlos. Eu vou falar um pouquinho do Relatório de Impacto de Trânsito, o que é o grande, é o maior impacto que esse empreendimento vai trazer. Então novamente aqui, a localização dele, Washington Luís, a rodovia principal aí. Está um tanto próximo ali da sede da Polícia Militar também, da Polícia Rodoviária, próximo aí do trevo da Federal, do Trevo que vai para Ribeirão, Rodovia Talles. A Capitão Luís Brandão é a principal via de acesso que liga até o bairro São Carlos VIII e a Pastor Bento também são ruas que tem um grande movimento. Então esse o ponto de frente ali, intersecção de frente da Capitão Brandão com a Washington Luiz e a Pastor Bento, foi o segundo ponto de controle, o primeiro de contagem, desculpa. Então a gente conta o carro para entender como funciona o trânsito na região, no ponto um e no ponto dois, conforme imagem. E fizemos as contas para saber o impacto que isso vai trazer, o empreendimento vai aumentar o trânsito tanto no ponto um, como no ponto dois. Então a gente fez a contagem tanto no período da manhã como no período vespertino. Então aqui estão os movimentos possíveis, do ponto um, que é a alça de acesso do Washington Luiz a capitão Luiz Brandão. E do ponto dois, que é na Pastor Bento para a Capitão Luiz Brandão. Então o resultado foi que. Então hoje a via opera em nível de serviço A. Então, depois do empreendimento, ela vai para o serviço B. Ou seja, está tranquilo, são condições boas, tanto A quanto a B. E o segundo ponto, que é da Pastor Bento, ele foi de nível de serviço para C para E. A classificação vai de A à F, F sendo o pior caso, que seria o caso de uma ação mitigadora muito mais severa. Nesse caso é tranquilo, a gente conversou com o trânsito e a grande solução aí foi a implantação dessa rotatória que começou a apresentação. Então a gente vai fazer o recapeamento, sinalização, iluminação, tudo o

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

que for necessário aí para manter esse trânsito ok para a cidade de São Carlos. Está aqui o projeto da rotatória oval, tudo certinho. Então o pessoal vai conseguir entrar no empreendimento e seguir em frente, ali para o semáforo, para o bairro do outro lado da rodovia. Então essa foi a apresentação. Se alguém tiver alguma dúvida, estou à disposição para dirimir para vocês. Tudo certo? Pode falar.

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Júlio César.

**SR. JÚLIO CÉSAR:** Boa noite a todos. Eu ouvi atentamente, Ricardo. E a todo momento, minha preocupação, eu vi que vocês não estão preocupados com a Luíz Lázaro Zamenhof. Ali é a entrada de docas só de caminhões com você disse. Vocês não se preocuparam porque eu estou vendo que há um aumento significativo de caminhões, a gente conhece outros atacadistas do Paulistão. Nós temos uma área muito restrita ali. Em nenhum momento se preocupou. Essa é a nossa preocupação. E eu também observei, recentemente, que tem uma construção de um muro já lá na lateral. Já está a autorização desse muro? [...] não edificada, se não me engano, não tenho certeza, mas a preocupação minha em relação a essa entrada das docas. Até falei há um tempo atrás com o trânsito da possibilidade até de dar continuidade nessa rua, seria um alívio para esse projeto todo. Como é um bairro carente, eu concordo com você, mas se não pensar também na Luiz lá, nós ficamos muito limitado. A preocupação só com a Capitão Luiz Brandão, sendo que nós vamos criar um movimento muito grande e o acesso hoje da Washington Luiz. A minha preocupação, o acesso da Washington Luiz, pensando nesse grande movimento, vai causar um transtorno. Nós não temos hoje ali um escoamento muito, que você conhece bem ali. É muito restrito, muito modesto, que a gente não... Eu não sei se houve algum contato com a Artesp, se tem alguma coisa pensando nisso, mas eu me preocupo em relação a isso. A preocupação toda com a Capitão Luiz Brandão, que é necessário também. Porque ali Luiz Lázaro Zamenhof não vai ter acesso do consumidor, não é? É só a doca, é isso?

**SR. RICARDO:** Exato. É só suprimentos do supermercado. Se eu puder falar aqui, eu até apresento para você. O que acontece com os Suprimentos, não é? E toda a logística de carga e descarga, ela acontece fora de horário de pico. Certo? Então, isso não traz impacto dentro das métricas da engenharia para o bairro e nem tanto para a rodovia. Então, por isso que não foi contado carro lá, porque eles trabalham fora do horário de pico de trânsito, certo? E em relação a qualquer muro e construção do empreendimento, ele está dentro da legislação, inclusive, em São Carlos pode e deve fazer muros de divisa e a gente tem alvará de reforma, não é? Então isso...

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDUSC

14 de janeiro de 2026

---

**SR. JÚLIO CÉSAR:** Mas se a gente analisar, eu entendo que você está dizendo. Mas hoje a Washington Luiz virou uma avenida, ainda com a ampliação, há essa preocupação hoje sim. A Washington Luiz esse ponto perímetro urbano é o caso atípico, a parte de tudo isso, não é? Eu me preocupo não ter nenhum tipo de estudo em relação a essa entrada modesta que vai impactar, sem dúvida nenhuma.

**SR. RICARDO:** Sim, mas é conforme eu disse, não é? A Engenharia de trânsito, de tráfego ela tem uma métrica, não é? Então, assim, o nível de serviço, por estar fora de horário de pico, todo o trânsito de caminhões que vai abastecer o empreendimento, ele é insignificante para o tráfego da cidade, não traz um impacto para aquele ponto do empreendimento. Assim, é pouco, é irrisório em relação ao que o bairro via local ali, está de frente na rodovia. Acho que não tem problema nenhum.

**SR. JÚLIO CÉSAR:** Desculpa, mas eu discordo. Eu conheço bem a região ali, tem muita dificuldade de dizer que ali que o trânsito é intenso o tempo todo, até em horário fora de pico, que você diz. Mas enfim, eu me preocupo, eu não estou feliz com essa apresentação. Eu queria deixar claro isso. Eu me preocupo que eu sei, conheço a região, estou ali há muitos anos.

**SR. RICARDO:** Sim, você tem um imóvel ali.

**SR. JÚLIO CÉSAR:** Exatamente. Exatamente. E eu sei que nós temos que pensar alguma coisa.

**SR. RICARDO PERES:** Agradeço pela colaboração. E alguém teria mais alguma dúvida?

**SR. ANDRÉ FIORENTINO:** Podemos então encerrar, eu peço aos conselheiros, se concordarem com a apresentação e o parecer favorável para a continuidade do processo, se estão de acordo, basta não fazer nenhuma manifestação que entenderemos que há, pelos outros conselheiros, uma concordância, um parecer favorável ao empreendimento, a implantação do empreendimento. Aprovado, então. Ok, vamos registrar na ata a fala do Júlio, colocando essa preocupação com a Luiz Lázaro Zamenhof. Bom, então agradeço a presença de todos. Vamos ter já uma nova reunião do COMDUSC, acho que, se não me engano, dia 27, que aí entramos já nas reuniões do COMDUSC do ano de 2026. É isso, obrigado então.

**SR. RICARDO:** Obrigado a todos. Boa noite.

Eu Carla Fabiana Vieira Gouvêa Silva, Assistente Administrativa da SMGCI, matrícula nº24.774, lavrei a presente ata.