



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

1/5

PARECER TÉCNICO 005/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

PROCESSO: 202401115819959635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.192.0007.0000

São José dos Pinhais, 27 de fevereiro de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202401115819959635** apresentado **SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, referente à revisão do empreendimento Residencial Vittace Viver, anteriormente aprovado pelo CMPDU em resposta ao EIV anterior, considerando a nova proposta de 416 unidades habitacionais e área total a construir de aproximadamente 20.504,12m².no lote de Inscrição Imobiliária nº **05.192.0007.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico reuniu-se 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 existência de diversas averbações de existência de ação judiical, indisponibilidade e penhora na Matrícula nº 65.835 do 1º CRI de São José dos Pinhais;
- ii) os Pareceres Técnicos dos Departamentos de Transportes e Trânsito da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e o Parecer Técnico nº 934/2023 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA) (anexos ao protocolo)
- iii) que, conforme apresentado no EIV, o empreendimento tem potencial de gerar uma demanda de 699,86 m²de sala de aula em equipamento público educacional, sendo 329,56 m² no Ensino Infantil e 427,70 m² no Ensino Fundamental, totalizando 757,26m²
- iv) que, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido por uma diretriz viária: AFP-PQF[08], de prolongamento da Rua Francisco Zem, com 18 metros de largura;
- v) que, conforme o inciso II do Artigo 8º da referida Lei o Sistema Viário, *“para a aprovação de projetos de condomínios, será exigida a doação dos prolongamentos e/ou diretrizes de novas vias públicas previstas no Anexo II desta lei”* e

o GAT recomenda que seja estabelecido como **condição para a emissão do Alvará de Construção:**

- a. **Matricula:** resolução de todas as restrições da Matrícula nº 65.835 do 1º CRI, tais como indisponibilidades e penhoras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

2/5

PARECER TÉCNICO 005/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

PROCESSO: 202401115819959635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.192.0007.0000

- b. **Área verde:** demarcar no projeto arquitetônico e averbar em matrícula as áreas de preservação permanente (APPs) e as áreas verdes urbanas incidentes no imóvel. Esta condição será analisada e aprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA) durante a tramitação dos alvarás de construção;
- c. **Licenciamento Ambiental:** apresentar licença ambiental emitida pelo Instituto Água e Terra – IAT;
- d. **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 – Departamento de Trânsito.
- e. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP. Com relação a drenagem, é importante adequação à macrodrenagem do Município e demarcação de eventuais faixas não edificáveis no processo de licenciamento urbanístico;

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária AFP-PQF[08], de prolongamento da Rua Francisco Zem, com 18 metros de largura, bem como a área remanescente até o final do lote, totalizando cerca 950,00m² de área incidente no lote. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial de Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito
2. **Arborização:** plantio de mudas da espécie Ipê-do-brejo (*Handroanthus umbellatus*) na faixa de serviço da Rua Elvira Schaffer Rocha, entre as Ruas Hélio Thomaz e Agudos do Sul, conforme orientações do Departamento de Monitoramento e Biodiversidade da SEMMA.
3. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de três abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento. Caso necessário, os abrigos antigos deverão ser removidos pelo empreendedor e entregues para o Departamento Municipal de Transportes.
4. **Pavimentação definitiva em CBUQ:** da Rua Elvira Schaffer Rocha, no trecho entre as Ruas Altevira de Lara e Hélio Thomaz, em uma extensão aproximada 410,00 metros, contemplando pavimentação, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, urbanização/paisagismo, com calçadas dos dois lados da via e acessibilidade. Deverá ser previsto uma readequação da interseção entre as Ruas Elvira Schaffer



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

3/5

PARECER TÉCNICO 005/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

PROCESSO: 202401115819959635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.192.0007.0000

Rocha e Hélio Thomaz, com correção geométrica para alinhar o eixo da Rua Elvira Schaffer Rocha com a Rua José Dorneles. O projeto deverá ser elaborado pelo empreendedor para aprovação dos Departamentos de Planejamento Territorial e Urbano, de Trânsito e de Obras do Município. Esta contrapartida será acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a SEMMA;

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco*, aprová-lo junto ao Departamento de Planejamento Territorial e Urbano e Trânsito/SEMUTT, e depois apresentá-lo ao Departamento de Obras/SMVOP para a aprovação do projeto de pavimentação e autorização para execução de serviços em via pública.

O projeto urbanístico/de paisagismo deve contemplar a implantação de calçadas novas, atendendo as disposições do Código de Obras Municipal (LC 105/2016 e alterações), da NBR 9050/2015 e da NBR 16.537/2016, inclusive a instalação de piso tátil de alerta e direcional conectando as esquinas e os pontos de ônibus existentes.

Ainda, deverá ser desenvolvido projeto de galeria de águas pluviais e projeto do bueiro no talvegue existente e deverá ser aprovado junto a SMVOP.

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 (Murilo Lopes de Souza), 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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

4/5

PARECER TÉCNICO 005/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

PROCESSO: 202401115819959635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.192.0007.0000

- Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
- Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;

Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

5. **Semáforo:** Aquisição e instalação de semáforo na interseção entre as Ruas Almirante Alexandrino e a Rua Altevir de Lara, conforme orientações do Departamento Municipal de Trânsito.
6. **Educação:** Construção do Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) das Araucárias com aproximadamente 745 m² de edificação no terreno municipal de matrícula 101.679 (Inscrição Imobiliária 04.056.0035.0000), conforme projeto arquitetônico fornecido pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT). Caberá ao empreendedor, ainda, a elaboração dos projetos complementares a serem aprovados na SEMUTT antes da emissão do alvará de construção, exceto o projeto elétrico, que será desenvolvido pela SEMUTT. A execução desta contrapartida será acompanhada e aprovada pelos técnicos da Secretaria Municipal de Educação.

O prazo final para execução das contrapartidas será de 2 (dois) anos a partir da emissão do alvará de construção, vinculado à Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

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.

O empreendedor deverá manifestar concordância com este parecer em até 60 (sessenta) após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913

5/5

PARECER TÉCNICO 005/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: SJP002 PARQUE DA FONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

PROCESSO: 202401115819959635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 05.192.0007.0000

Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo	
Gabriela Letícia Monich	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
Luiz Henrique Calhau da Costa	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo	
Samuel Alves da Silva	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo	

Participaram da reunião:

José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito	