



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 1 de 2

PARECER TÉCNICO 024/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ANDRÉ MACHADO / D. BORCATH INCORPORADORA LTDA.

PROCESSO: 202403120315383955

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.582.0009.0000; 13.582.0016.0000; 13.582.0017.0000;
13.582.0018.0000; 13.582.0019.0000; 13.582.0020.0000; 13.582.0021.0000; 13.582.0022.0000

São José dos Pinhais, 26 de junho de 2024.

Trata-se do protocolo **202403120315383955**, apresentado por **ANDRÉ MACHADO – D. BORCATH INCORPORADORA LTDA.**, contendo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de um loteamento e cinco condomínios residenciais em gleba com área de 300.435,00m² no bairro Jurema, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para tomar conhecimento do EIV e indicar os procedimentos de análise.

Tendo em vista o Memorando nº 133/2024-SEMHA e o Parecer Técnico DPTU nº 29/2024, para continuidade da análise do protocolo, o GAT solicita ao requerente o ajuste do projeto apresentado, conforme indicado abaixo.

Atendendo aos dispostos no Decreto Estadual nº 10.499/2022, LC nº 107/2016 (Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo), LC nº 105/2016 (Código de Obras), LC nº 100/2015 (Plano Diretor) e demais legislações pertinentes, **faz-se necessário que o requerente reapresente o projeto do empreendimento, acrescentando e ajustando informações** para que se possa realizar a correta análise e posterior aprovação do EIV.

- O projeto apresentado deve considerar as diretrizes de arruamento apontadas no Parecer nº 427/2023 DIVINFRA/DET emitido em 26/07/2023;
- A densidade máxima de 18 unidades/hectare será calculada excluindo-se as áreas institucionais a serem doadas (art. 6º § 1º, decreto estadual);
- A área mínima de 180m² e testada mínima de 7,5m devem ser aplicadas tanto para os lotes quanto para os sub-lotes de condomínios, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote. Para tanto, as pranchas deverão indicar a representação gráfica mínima necessária para conferência do projeto e parâmetros informados;
- Deve-se atender a dimensão estabelecida para implantação de condomínios residenciais verticais, sendo a extensão máxima admissível de 250m (art. 12, decreto estadual);
- Deverá indicar em prancha as áreas institucionais extramuros a serem doadas para implantação de equipamento público, proporcional a 5% da área total do imóvel destinado a condomínios com mais de 50 unidades habitacionais;
- Deverá indicar em prancha as áreas institucionais a serem doadas para implantação de equipamento público proporcional a 10% da área loteável, sendo esta a área oriunda da subtração da área de sistema viário da área total da gleba;
- No processo de licenciamento de condomínio residencial horizontal, o requerente deverá considerar as determinações específicas contidas no Decreto Estadual nº 10.499/2022 – capítulo II, bem como as determinações presentes no Código de Obras e Edificações municipal e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 2 de 2

PARECER TÉCNICO 024/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ANDRÉ MACHADO / D. BORCATH INCORPORADORA LTDA.

PROCESSO: 202403120315383955

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13.582.0009.0000; 13.582.0016.0000; 13.582.0017.0000;
13.582.0018.0000; 13.582.0019.0000; 13.582.0020.0000; 13.582.0021.0000; 13.582.0022.0000

Considerando que, para a viabilidade do empreendimento proposto, é necessário a alteração do zoneamento para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, e de forma a otimizar os trâmites e agilizar as aprovações futuras, o GAT questionará em paralelo as demais secretarias responsáveis pelo atendimento dos serviços para tal população, para que indiquem a viabilidade de atendimento da nova demanda (secretarias de Saúde, Educação, Esporte e Lazer, Assistência Social e Transportes).

Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMU)	
Gabriela Letícia Monich	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTRAN)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTRAN)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTRAN)	
Samuel Alves da Silva	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA DPTU - SEMU)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMU)	

Participaram da reunião:

José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA GERAL - SEMU)	
Anna Karina Brasília Sidyr	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Luiz Paulo de Lima	Coordenador das Administrações Regionais (SEMGOV)	