



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

São José dos Pinhais, 29 de julho de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202306022718989469** apresentado por **DIAS INCORPORADORA LTDA**, referente à análise de EIV para construção de CONDOMÍNIO EDÍLIO HORIZONTAL (HABITACIONAL) no lote de Inscrição Imobiliária nº **11.088.0020.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) 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. Que a proposta inicial é de consolidação de um condomínio edilício horizontal com **367 unidades**;
- ii. Que o imóvel, até a data de 22 de julho de 2024, possuía 4 atingimentos viários conforme Decreto Municipal nº 4311/2021 e 4359/2021 e que a revogação destes, mediante Decreto Municipal nº 6148/2024, não retira a **necessidade de preservar a integração e mobilidade urbana**;
- iii. que **um dos principais impactos a ser gerado pelo empreendimento será no sistema viário**;
- iv. Que conforme Informação DIVINFRA/DET nº 252/2024 define-se as seguintes diretrizes viárias projetadas (vide Figura 01):
 - a. DV-01: Diretriz viária projetada conectando a Rua Doutor Murici até a DV-02 com largura da caixa da via de 16,00 metros;
 - b. DV-02: Diretriz viária de prolongamento da Rua Regina Stuzinski Ramos até a DV-03 com largura da caixa da via de 14,00 metros;
 - c. DV-03: Diretriz viária projetada conectando a DV-02 até a faixa de servidão com largura da caixa da via de 16,00 metros;
 - d. DV-04: Diretriz viária de prolongamento da Rua Antonio Palancki até a DV-01 com largura da caixa da via de 16,00 metros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

o GAT recomenda as seguintes **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção**:

- a) **Acesso ao empreendimento**: o empreendedor deverá doar a área indicada para DV-01, indicada pelo empreendedor como ÁREA 02 (vide Figura 02), bem como providenciar sua implantação a fim de garantir e viabilizar o acesso ao empreendimento, conforme já previsto no próprio EIV;
- a. A nova via, cujo projeto executivo deverá ser elaborado pelo empreendedor, deverá contemplar pavimentação, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, arborização (com mudas de espécies a serem definidas pela Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico) e urbanização/paisagismo, com calçadas e acessibilidade (demais características como canteiro central e estacionamento poderão ser definidas e aprovadas por este Município posteriormente na elaboração do projeto). Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a SEMMA.
- b. 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.
- c. 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;
 - Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
 - Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

- d. Esta condicionante viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT
- b) **Ambiental: aprovação e execução de projeto de recuperação de áreas degradadas (PRAD)** contemplando no mínimo a compensação das áreas de supressão, erradicação de espécies exóticas invasoras e proteção de taludes, averbação e implantação de área verde urbana;
- c) **Urbanístico:** providenciar a disposição de imóveis com testada voltada a via pública projetada DV-01, na Área 02, a ser implantada pelo empreendedor, a fim de integrar o empreendimento com o espaço público e viabilizar maior segurança pública motivada pela fachada funcional, devendo este ponto ser verificado pela Divisão de Infraestrutura Urbana/ Departamento de Planejamento Territorial e Urbano no momento de análise do processo de emissão do Alvará;
- d) **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas;
- e) **Estação de tratamento de esgoto:** apresentar Carta de Viabilidade da SANEPAR indicado para ligação junto a rede pública de esgotamento sanitário, bem como projetos e ações necessárias para isto, ou apresentar solução adequada com projeto de estação de tratamento de esgoto sanitário (ETE), devidamente aprovado por órgão ambiental competente, conforme previsto no Art. 160 § 3º da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, que institui o código de obras e edificações do município de São José dos Pinhais.

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

- i. **Doação de área para sistema viário:** o empreendedor deverá doar, conforme previsto e sugerido no próprio EIV, **as áreas correspondentes a DV-02, Área 03 conforme EIV, e DV-03, Área 01 conforme EIV.**
- ii. **Doação de remanescentes não edificáveis:** realizar a doação das áreas, indicadas em projeto, equivalentes a 103,67 m² e 663,02 m², visto que estas áreas ficaram exclusas da área central do empreendimento, cortadas pelas áreas referentes ao sistema viário e que, visto as condições urbanísticas destas áreas as mesmas devem ser consideradas não edificadas, mantendo-se apenas com remanescentes de sistema viário (vide Figura 02);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

5/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

- iii. **Doação em pecúnia:** realizar o **repasso financeiro**, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, **para aquisição**, por parte da administração pública, **da área subsequente ao imóvel (cerca de 3.730,00 m²), junto a linha de alta tensão, a fim de propiciar a interligação das áreas destinadas ao sistema viário a via consolidada Rua Regina Stuzinski Ramos**, sendo que o valor financeiro será avaliado e definido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de São José dos Pinhais;
- iv. **Projeto e implantação de via pública: implantar a infraestrutura viária necessária para integração entre a DV-01 e a Rua Regina Stuzinski Ramos, cerca de 160,00 metros lineares, a fim de evitar a sobrecarga viária junto a Rua Doutor Murici;**
 - a. A nova via, cujo projeto executivo e implantação deverá ser elaborado pelo empreendedor e contemplar pavimentação, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, arborização (com mudas de espécies a serem definidas pela Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico) e urbanização/paisagismo, com calçadas e acessibilidade (demais características como canteiro central e estacionamento poderão ser definidas e aprovadas por este Município posteriormente na elaboração do projeto). Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Obras, Trânsito e Planejamento Territorial e Urbano deste Município, bem como a SEMMA.
 - i. 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.
 - ii. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

6/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

- 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;
- iii. Esta condicionante viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT
- v. **Ampliação do CMEI Ipê Amarelo:** providenciar a ampliação do CMEI Ipê Amarelo a fim de atender a demanda criada pelo empreendimento dentro do sistema de educação municipal, sendo 04 salas de aula com no mínimo 40 m² cada uma mais área de apoio, ou seja, todas as salas deverão possuir solário, banheiro e fraldário de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

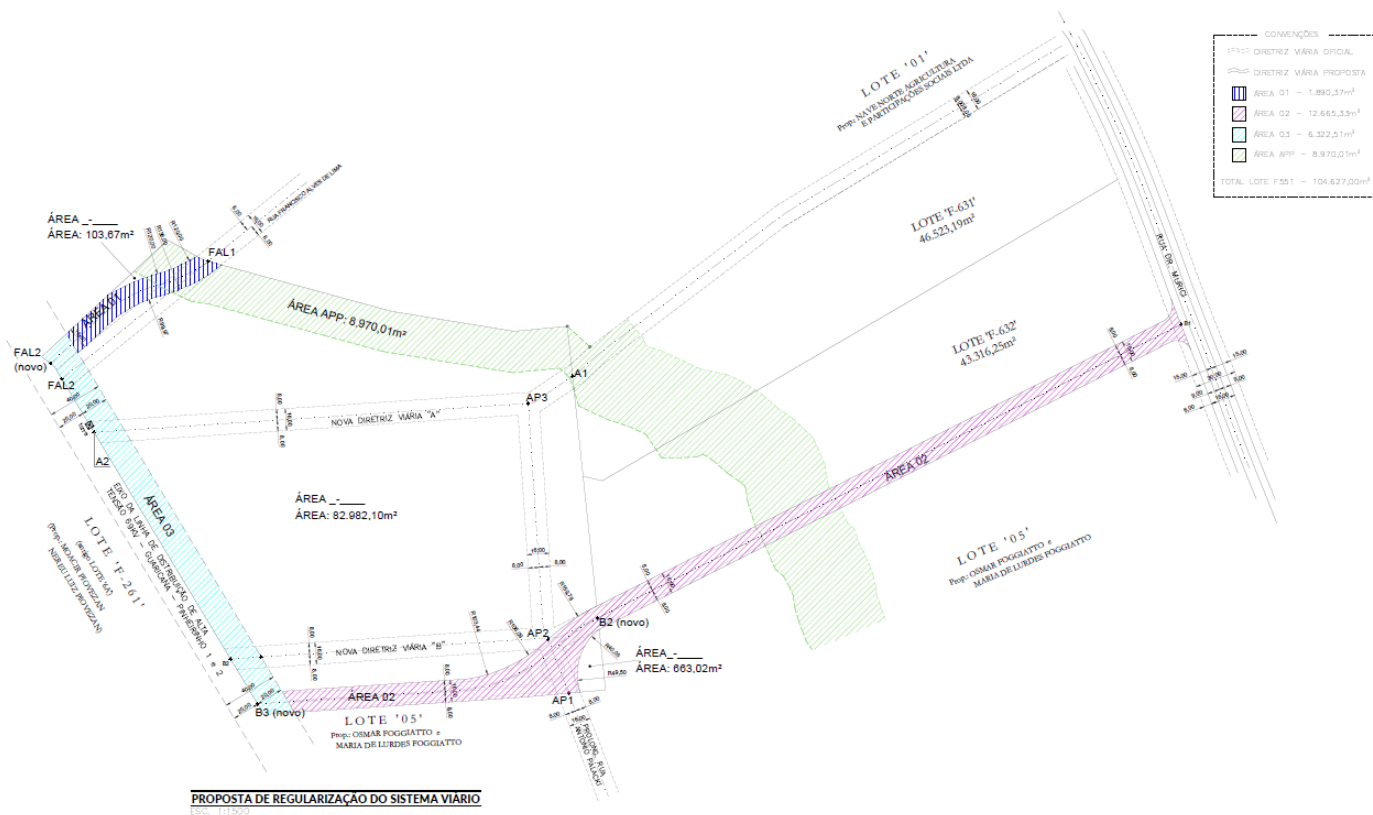


Figura 2: Propostas do empreendedor



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

7/7

PARECER TÉCNICO 029/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DIAS INCORPORADORA LTDA (EIV)

PROCESSO: 202306022718989469

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.088.0020.0000

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) dias após o deferimento do CMPDU, apresentando ofício endereçado à Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTTRAN)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMU)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTTRAN)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMU)	
Samuel Alves da Silva	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMU)	

Participaram da reunião:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Beatriz Madalena dos Santos	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMU)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA GERAL - SEMU)	