



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 1 de 5

PARECER TÉCNICO 032/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202405163012587252

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

São José dos Pinhais, 06 de agosto de 2024.

Trata-se de protocolo sob nº **202405163012587252**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança de condomínios edifícios horizontais adjacentes, sendo o “empreendimento 1” ainda sem denominação, com previsão de 70 unidades autônomas residenciais (na unificação dos lotes de matrícula 36.433-2ªCRI, 34.706-2ªCRI e 31.473-2ªCRI, inscrições imobiliárias 08.206.0008.0000, 08.206.0009.0000 e 08.206.0020.0000, respectivamente), e o outro “empreendimento 2” caracterizado como Residencial Aburá (no lote de matrícula 7.978-2ªCRI, inscrição imobiliária 08.206.0040.0000), com previsão de 61 unidades, localizados na Rua Leone Décimo Dal’ Negro, bairro Santo Antônio. 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.

Ainda que a análise seja de um único EIV, são dois empreendimentos independentes, em terrenos próprios e com proprietários distintos. Assim, este Parecer Técnico abordará as condicionantes e contrapartidas referentes ao **empreendimento 1**, condomínio edifício horizontal com 70 unidades habitacionais, proposto por **MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, localizado nos lotes de Inscrição Imobiliária nºs **08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000; 08.206.0020.0000**.

Considerando

- i. 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: STO[03], de prolongamento da Clementino Zétola Júnior;
- ii. que, conforme o inciso II do Artigo 8º da supracitada 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
- iii. que a implantação da referida diretriz viária é muito importante para a mobilidade urbana da região, mas que para tornar viável essa implantação é necessário a regularização do sistema viário com a doação de áreas oriundas dos lotes de matrícula 7.978-2ªCRI (Residencial Aburá) e 31.473-2ªCRI (Empreendimento da MHR);
- iv. que a testada do lote para a nova via, resultante da regularização do sistema viário, terá mais de 300 metros de extensão;
- v. que lotes voltados para a rua, com fachadas ativas, são cruciais para a vitalidade urbana e segurança dos pedestres. Eles evitam a construção de muros extensos, promovendo um ambiente mais aberto e interativo. Isso fortalece a conexão entre os moradores e o espaço público, aumentando a vigilância natural e a sensação de segurança na comunidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 2 de 5

PARECER TÉCNICO 032/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202405163012587252

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

- vi. que o imóvel é atingido por linha de transmissão de energia elétrica da Copel;
- vii. que incide sobre o lote área de vegetação com significativa presença de *araucárias augustifolia*. Ainda que, não expresso no texto do EIV, pela planta de implantação apresentada é possível inferir a intenção de supressão de parte dessas araucárias.

o GAT reforça a necessidade das seguintes **condicionantes para a emissão do Alvará de Construção:**

- a. **Demarcação da área destinada ao sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03], de prolongamento da Clementino Zétola Júnior, conforme Lei Complementar nº 152/2022. O eixo da diretriz viária será definido em conjunto pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) e pelo Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) do Município. O atingimento da diretriz nos lotes será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico único considerando os dois empreendimentos com concordância formal de ambos os proprietários dos lotes atingidos pela diretriz viária (matrícula 7.978-2ªCRI e matrícula 31.473-2ªCRI) a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo.
- b. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03] no lote de matrícula 31.473-2ªCRI conforme levantamento topográfico aprovado (item “a” deste parecer), essa condicionante será analisada pela Secretaria de Urbanismo; além da doação de área supracitada, é imprescindível para licenciamento urbanístico do empreendimento a doação de área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03] no lote de matrícula 7.978-2ªCRI (Residencial Aburá), tornando viável a implantação da referida diretriz viária.
- c. **Supressão vegetal:** apresentar a autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente para eventual supressão de vegetação.
- d. **Área de servidão Copel:** o projeto arquitetônico do condomínio não deve contemplar áreas edificáveis, de estacionamento ou *cul-de-sac*, sendo permitido apenas vias internas de ligação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 3 de 5

PARECER TÉCNICO 032/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202405163012587252

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

- e. **Aprovação na Copel:** aprovação do empreendimento pela COPEL, tendo em vista que o imóvel é atingido por linha de transmissão de energia elétrica.
- f. **Estação de tratamento de esgoto:** apresentar carta de viabilidade da SANEPAR para lançamento de efluentes do empreendimento na rede de coleta de esgoto ou, no caso de inviabilidade, apresentar 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.
- g. **Permeabilidade visual:** o fechamento das divisas do lote do condomínio, tanto para a Rua Leone Décimo Dal Negro quanto para a diretriz viária STO[03], nos trechos de área comum do condomínio e de servidão oriunda da incidência da linha de transmissão de energia elétrica, deverá garantir a permeabilidade visual.
- h. **Lotes voltados para a via pública:** deverá ser apresentada proposta, para análise e aprovação do DPTU, contemplando a implantação, em todas as futuras testadas do imóvel, de lotes e/ou sublotos de uso residencial e comercial/serviço com fachada e acesso direto para as vias públicas; estes lotes deverão estar, preferencialmente, próximos a área de servidão oriunda da incidência da linha de transmissão de energia elétrica.
- i. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito.
- j. **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.

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

1. **Pavimentação definitiva:** implantação da diretriz viária de prolongamento STO[03] desde a Rua Leone Décimo Dal Negro até o final do lote de requerente (matrícula 31.473-2ªCRI), em uma extensão aproximada de 325,00 metros. A nova via, cujo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 4 de 5

PARECER TÉCNICO 032/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202405163012587252

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

projeto executivo deverá ser elaborado pelo empreendedor, deverá contemplar pavimentação (no mínimo 7 metros de faixa de rolamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, arborização (plantio da espécie *Tibouchina granulosa* – Manacá, em espaçamento de 7 metros) 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.

- 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.
 - 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;
 - Esta contrapartida viária só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.
2. **Ajuste viário:** implantação de ajustes viários necessário no cruzamento da Rua Leone Décimo Dal Negro com a diretriz viária STO[03], em função da implantação dessa nova via (contrapartida 1), conforme projeto viário elaborado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo DEMUTRAN.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 5 de 5

PARECER TÉCNICO 032/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202405163012587252

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

- Semáforo:** Doação e implantação de equipamento semafórico completo para o cruzamento das Ruas Leone Décimo Dal'Negro e Clemente Zétola Júnior, bem como a continuidade através da diretriz viária STO[03], com botoeiras inteligentes para travessia de pedestres e *nobreak*. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelo DEMUTRAN.

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.

Ana Flávia L. Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMU)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA DPTU - SEMU)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMU)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTRAN)	
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)	
Anna Karina Brasília Sidyr	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA GERAL - SEMU)	