



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 1 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

São José dos Pinhais, 17 de setembro de 2024.

Trata-se de protocolo sob nº **202409031818580635**, referente ao pedido de reconsideração das contrapartidas recomendadas pelo Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) por meio do Parecer 032/2024, para o empreendimento condomínio edilício 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**.

Diante do posicionamento do requerente em relação ao Parecer 32/2024, o GAT apresenta os seguintes contrapontos:

- i. No âmbito do protocolo 202405163012587252, o GAT avaliou tão somente os impactos dos Condomínios apresentados naquele Estudo de Impacto de Vizinhança. Os impactos de eventuais novos empreendimentos serão avaliados em momento oportuno, quando e se apresentarem Estudo de Impacto de Vizinhança específico;
- ii. Considerando que o EIV apresentado aborda dois condomínios (matrículas 31.473-2ªCRI e 7.978-2ªCRI) e a inviabilidade de execução da contrapartida de pavimentação da Diretriz viária STO[03] sem a doação integral da área destinada à implantação da futura via, não há como desvincular a doação da área correspondente ao atingimento da diretriz viária no lote de matrícula 7.978-2ªCRI;
- iii. Ainda que a área destinada à implantação da Diretriz Viária STO[03] seja doada ao Município, cabe ao empreendedor o projeto para implantação da via, sendo o licenciamento ambiental diretamente vinculado a este. Dessa forma, o licenciamento ambiental referente à implantação da via deverá ser responsabilidade do empreendedor, a ser obtido no âmbito da elaboração do projeto para implantação da Diretriz Viária STO[03];
- iv. o GAT reitera a importância da permeabilidade visual na área comum/lazer do condomínio (esquina da Rua Leone Décimo Dal Negro com a Diretriz Viária STO[03]). Quanto às áreas de servidão da Copel, o requerente alega que estas têm suas próprias regras. Assim, caso seja negado pela Copel, o GAT entende que não deve haver essa exigência;
- v. Quanto aos lotes voltados para a via pública, trata-se de uma prerrogativa que vai além de uma simples questão de projeto interno do condomínio. É uma oportunidade de contribuir ativamente para a construção de uma cidade mais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 2 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

segura e convidativa. Neste sentido, o GAT reitera a importância desta condicionante;

- vi. Por fim, sobre a contrapartida de doação e implantação do semáforo, o GAT concorda com a solicitação do requerente de que essa contrapartida fique restrita à doação do equipamento, com a instalação por conta do Município.

Desta forma, o Parecer Técnico do GAT fica com o seguinte teor:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 3 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

- 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.
- 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, sendo que neste último caso fica o requerente dispensado caso não seja expressamente permitido pela Copel.
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 4 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

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 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). Faz parte do projeto viário o licenciamento ambiental para eventual supressão de vegetação. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 5 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

- 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;
- 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.
3. **Semáforo:** Doação 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*, conforme especificação do DEMUTRAN. O recebimento, guarda e posterior instalação completa do equipamento, inclusive elaboração de projeto técnico fica a cargo da Prefeitura Municipal. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

Página 6 de 6

PARECER TÉCNICO 037/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MHR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202409031818580635

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000; 08.206.0008.0000; 08.206.0009.0000;
08.260.0020.0000

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| Ana Flávia Leite Scussel Scandian | Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMU) | |
| 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) | |
| 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:

| | | |
|------------------------|--|--|
| Aline Giumbeli | Secretaria Municipal de Educação (SEMED) | |
| Renata Cristina Colaço | Secretaria Municipal de Saúde (SMS) | |