



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/3

PARECER TÉCNICO 040/2024 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO
REQUERENTE: TERRAS DE SÃO JOSÉ INCORPORADORA DE IMÓVEIS (EIV)
PROCESSO: 202404233218743568
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0014.0000

São José dos Pinhais, 01 de outubro de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202404233218743568** apresentado por **TERRAS DE SÃO JOSÉ INCORPORADORA DE IMÓVEIS**, referente ao empreendimento Residencial Terra de Pietro, cuja atividade é classificada como CEH, com previsão de 101 unidades autônomas residenciais unifamiliares e área inicial a construir de aproximadamente 15.958,16m², a ser implantado em terreno de 58.037,76m² no Bairro Guatupê, zoneamento ZOC, no lote de Inscrição Imobiliária nº **02.238.0014.0000**, 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 o imóvel está localizado em área de manancial de abastecimento público situada na Região Metropolitana de Curitiba, cujo ordenamento é regulamento pelo Decreto Estadual 10.499/2022;
- ii. que, conforme o Artigo 16 do supracitado Decreto, todo condomínio residencial, horizontal ou vertical com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais deverá doar área institucional extramuro de, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para implantação de equipamento público;
- iii. que o empreendimento apresenta características que contribuem para a minimização dos impactos urbanísticos, tais como: a orientação de parte dos sublotes para a via pública, estimulando a interação social e a criação de um ambiente mais ativo e seguro; a doação de um lote institucional para a construção de equipamento público e a previsão de uso misto (residencial e comercial);
- iv. que as vias da testada do imóvel (Rua Florentino Suchla e Nery Soares) estão em boas condições, tendo em vista que foram recentemente revitalizadas pela Prefeitura Municipal;
- v. que, conforme apresentado no EIV, o empreendimento tem potencial de gerar uma demanda de 124,15 m² de sala de aula em equipamento público educacional, sendo 50,35 m² no Ensino Infantil e 73,80 m² no Ensino Fundamental;
- vi. que no bairro Guatupê há uma grande demanda por vagas educacionais, principalmente da educação infantil;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/3

PARECER TÉCNICO 040/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: TERRAS DE SÃO JOSÉ INCORPORADORA DE IMÓVEIS (EIV)

PROCESSO: 202404233218743568

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0014.0000

- vii. que há a intenção de supressão de parte da vegetação (exótica) existente atualmente no imóvel;

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

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito.
- b. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas – SMVOP.
- c. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas das testadas do imóvel (02.238.0014.0000), ou seja, as Ruas Florentino Suchla e Nery Soares, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- d. **AMEP:** anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) quanto ao empreendimento, em especial em relação à densidade habitacional e à dimensão do imóvel;
- e. **Área Institucional:** doação de área institucional correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, extramuros, para a implantação de um Centro Municipal de Educação Infantil. A escritura pública de doação deverá conter cláusula de destinação específica para fins educacionais, a qual será averbada na nova matrícula do imóvel desmembrado.
- f. **Área verde:** apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) contemplando no mínimo a compensação das áreas de supressão e erradicação de espécies exóticas invasoras. O PRAD deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), com assinatura de Termo de Compromisso específico.

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

1. **Educação:** Ampliação e reforma do CMEI Sementes do Amanhã em um total de aproximadamente 180m² contemplando duas salas de aulas, solários, sala de professores, copa e sala de atendimento, conforme projeto a ser desenvolvido pela Secretaria Municipal de Urbanismo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/3

PARECER TÉCNICO 040/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
REQUERENTE: TERRAS DE SÃO JOSÉ INCORPORADORA DE IMÓVEIS (EIV)
PROCESSO: 202404233218743568
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.238.0014.0000

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.

Cabe ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU) anuir e deliberar as condicionantes e contrapartidas propostas pelo GAT, cujo parecer é meramente opinativo, podendo o CMPDU ratificá-las, modificá-las ou rejeitá-las.

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 Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMU)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Helton Carlos Cotovsky 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)	
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:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA GERAL/ SEMU)	