



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 1 de 5

## PARECER TÉCNICO 042/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202409184813360453

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

São José dos Pinhais, 01 de outubro de 2024.

Trata-se de protocolo sob nº **202409184813360453**, apresentado por **H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, referente a reconsideração de condicionantes e contrapartidas propostas no Parecer GAT 033/2024 para o empreendimento condomínio edilício horizontal com 61 unidades habitacionais, proposto por **H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, localizado no lote de Inscrição Imobiliária nº **08.206.0040.0000**.

Diante do posicionamento do requerente em relação ao Parecer 33/2024, o GAT apresenta os seguintes contrapontos:

- i. o GAT esclarece que as condicionantes ambientais relativas à supressão vegetal e ao PRAD, presentes no parecer anterior, atendem a uma solicitação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e não representam ações adicionais àquelas já previstas legislação ambiental vigente.
- ii. o GAT reitera a importância da permeabilidade visual para o empreendimento, considerando a previsão de cerca de 600 metros de testas do condomínio (Rua Leone Décimo Dal Negro e Diretriz Viária STO[03]). Dessa forma, o GAT recomenda a manutenção da condicionante de permeabilidade visual, mas entende que estas podem estar restritas aos trechos da servidão oriunda da incidência da linha de transmissão de energia elétrica, onde não haverá edificações.
- iii. a orientação dos lotes para a via pública extrapola a mera organização interna do condomínio. Este quesito, do ponto de vista técnico, visa estimular a adoção de práticas urbanísticas que promovam a qualidade do espaço urbano e a integração do empreendimento com o seu entorno, contribuindo ativamente para a construção de um ambiente urbano mais seguro e convidativo. De toda forma, cabe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em sua análise e deliberação, considerar os aspectos técnicos aqui apresentados, bem como os demais elementos presentes no projeto e as questões inerentes à dinâmica municipal, para a tomada de decisão final.
- iv. considerando a alteração do acesso do empreendimento a futura via a ser implantada (Diretriz Viária STO[03]), o GAT entende que a demanda pela pavimentação da Rua Leone Décimo Dal Negro pode ser postergada e eliminada da contrapartida do empreendedor. No entanto, a estruturação de tal via continua sendo uma obra importante para estruturação viária da região. Assim, sugerimos a elaboração do projeto viário para futura implantação da via.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 2 de 5

## PARECER TÉCNICO 042/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202409184813360453

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

- v. por fim, a própria mudança de acesso do empreendimento reforça a necessidade de implantação integral da Diretriz Viária STO [03], interligando a Rua Clementino Zétola Júnior à Jovino Dissenha, viabilizada a partir da aquisição do lote de inscrição imobiliária nº 08.206.0010.0000.

Desta forma, o Parecer Técnico consolidado 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 7.978-2ªCRI 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 31.473-2ªCRI, 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](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 3 de 5

## PARECER TÉCNICO 042/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202409184813360453

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

- d. **PRAD:** apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP) incidentes no imóvel, contemplando no mínimo a compensação das áreas de supressão, erradicação de espécies exóticas invasoras e proteção e taludes. Tal compensação ambiental será coincidente àquela exigida em licenciamento florestal próprio, junto ao órgão ambiental competente. O PRAD deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), com assinatura de Termo de Compromisso específico;
- e. **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.
- f. **Aprovação na Copel:** aprovação do empreendimento pela COPEL, tendo em vista que o imóvel é atingido por linha de transmissão de energia elétrica.
- g. **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. Esgoto (Carta de viabilidade ou aprovação de ETE)
- h. **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 servidão oriunda da incidência da linha de transmissão de energia elétrica, deverá garantir a permeabilidade visual.
- i. **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 sublotes 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 4 de 5

## PARECER TÉCNICO 042/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202409184813360453

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

- j. **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.
- k. **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. **Projeto viário:** elaboração de projeto executivo da revitalização da Rua Leone Décimo Dal Negro, desde a Rua Clementino Zétola Júnior até a Alameda Butantã, contemplando levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e projetos: geométrico da via, pavimentação, terraplenagem, drenagem, urbanístico/paisagístico, sinalização viária vertical e horizontal. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Secretarias de Urbanismo, Meio Ambiente, Viação e Obras Públicas e Transportes e Trânsito.
2. **Doação em pecúnia:** realizar o **repasso financeiro**, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, **para aquisição**, por parte da administração pública, **do lote de inscrição imobiliária nº 08.206.0010.0000** (cerca de 1.502,45 m<sup>2</sup>), a fim de propiciar a interligação da diretriz viária STO[03] com a Rua Jovino Dissenha, sendo que o valor financeiro será avaliado e definido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de São José dos Pinhais.
3. **Educação:** Revitalização de dois *playgrounds* no CMEI Santo Antônio, a serem executados conforme projeto arquitetônico e de drenagem a ser fornecido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, considerando para execução os serviços de drenagem com tubos perfurados de PEAD e canaletas de concreto in loco com grelha metálica, preparação de base com regularização do terreno e camada de brita, execução de base, espessura 10 cm, em concreto fck mínimo 25 MPa armado com tela Q92, fornecimento e instalação de piso emborrachado1 drenante 1mx1m, espessura 40mm, com bordas de acabamento no perímetro, conforme Parecer da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) em anexo.

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 5 de 5

## PARECER TÉCNICO 042/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202409184813360453

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

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 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)	
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)	