



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/3

PARECER TÉCNICO 044/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
REQUERENTE: DUAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (EIV)
PROCESSO: 202402203019233062
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0046.0000

São José dos Pinhais, 01 de outubro de 2024.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202402203019233062** apresentado por **DUAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, referente à implantação de um condomínio de galpões industriais, sem denominação comercial até o momento, cujo uso é classificado como Industrial 4, com 5 galpões com 1 pavimento e 1 mezanino e área total a construir de 8.076,96m², em terreno de 20.732,00m², no Bairro Ipê, zoneamento ZOO4, no lote de Inscrição Imobiliária nº **03.130.0046.0000**, 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 empreendimento será implantado em um lote de 20.732,00m² a ser originado da subdivisão do imóvel de matrícula 81.881-1ª CRI (Inscrição imobiliária 03.130.0046.0000);
- ii. que incide sobre o lote a diretriz viária [IPE 04], com 20,00 metros de largura, conforme o Anexo II da Lei Complementar nº 152/2022 que dispõe sobre o sistema viário do município de São José dos Pinhais;
- iii. que, para manter o projeto proposto para o empreendimento, será necessário o ajuste do traçado da referida diretriz viária;
- iv. que, conforme a Lei 29/2000 e alterações, o coeficiente de aproveitamento para o lote é de 0,2, podendo ser ampliado até 0,4 mediante aquisição/transferência de potencial;
- v. que um dos principais impactos a ser gerado pelo empreendimento será no sistema viário, em função do aumento do fluxo de veículos pesados, o que pode gerar insegurança, dificuldade de locomoção e comprometer a qualidade de vida dos pedestres, reforçando a necessidade de medidas mitigadoras para garantir a segurança e o conforto de todos os usuários do sistema viário;
- vi. Considerando a recomendação do Tribunal de Contas do Estado do Paraná de implantação, pelos polos geradores de viagens, de medidas mitigadoras ou compensatórias que favoreçam e estimulem deslocamentos por modos ativos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/3

PARECER TÉCNICO 044/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: DUAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202402203019233062

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0046.0000

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

- a. **Subdivisão do lote:** previamente à emissão do alvará de construção, o empreendedor deverá subdividir o imóvel de matrícula 81.881-1ª CRI, conforme apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
- b. **Alteração da diretriz viária:** alteração do traçado da diretriz viária [IPE 04], nos termos do Art. 12 da Lei Complementar nº 152/2022, para aprovação do projeto conforme apresentado no EIV.
- c. **Potencial Construtivo:** aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei 29/2000 e alterações (Lei de Zoneamento da UTP do Itaquí).
- d. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de manobras de veículos pesados, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SEMUTTRAN).
- e. **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, contemplando, inclusive, as valas de drenagem existentes junto à via Marginal da BR-376, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP).
- f. **PRAD:** apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), contemplando no mínimo a compensação das áreas de supressão, erradicação de espécies exóticas invasoras e proteção e taludes, averbação e implantação de área verde urbana. O PRAD deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), com assinatura de Termo de Compromisso específico.

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

1. **Obras viárias (doação em pecúnia):** realizar o repasse financeiro ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU correspondente ao valor orçado para implantação de 1.500,00m² de calçadas, considerando: piso em concreto, faixa de acesso e serviço em gramado, conforme código de obras do Município, acessibilidade, meio-fio, arborização e demais materiais e serviços relacionados. Tal valor deverá ser aplicado pelo Município, obrigatoriamente, em obras viárias no bairro Ipê. O valor para implantação de calçadas orçado pela Divisão de Infraestrutura Urbana do Município é de R\$ 163,68/m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/3

PARECER TÉCNICO 044/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO
REQUERENTE: DUAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA (EIV)
PROCESSO: 202402203019233062
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.130.0046.0000

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 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)	