



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/4

PARECER TÉCNICO 027/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ESTILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202204293213512564

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.248.0008.0000

São José dos Pinhais, 30 de maio de 2023.

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202204293213512564** apresentado por **ESTILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, referente à implantação de condomínio edilício horizontal de 133 unidades, conforme informado no EIV e na prancha de implantação apresentada, nomeado Residencial Boulevard Jardim Aristocrata no lote de Inscrição Imobiliária nº **08.248.0008.0000**, 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, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido pela diretriz viária ARI-COL-SDO[10], com caixa de 20 metros de largura, conectando a Rua Goiás à diretriz viária ARI[01];
- ii. que tal diretriz é uma importante conexão para o sistema viário municipal, ligando o os bairros São Domingos / Aristocrata ao Bairro Santo Antônio, representando um incremento significativo na mobilidade urbana do Município;
- iii. que, conforme o inciso II do Artigo 8º da referida 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”*;
- iv. que o empreendimento localiza-se no final do bairro Aristocrata, em imóvel com área alagadiça, Área de Preservação Permanente e presença de um talvegue;
- v. que o imóvel possui como testada apenas os finais das ruas Adam Smith, Friedrich Nietzsche e Charles Darwin;
- vi. que, de acordo com a Secretaria Municipal de Obras e Viação Pública (SMVOP), há um projeto de canalização do Rio Lava Pés, sendo que tal projeto define como canal a céu aberto junto ao imóvel do empreendimento;
- vii. que, conforme matrícula 63.319 e levantamento topográfico apresentado pelo requerente, informações atualizadas na base cartográfica municipal pela Divisão de Informações e Monitoramento da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito, há uma área na porção norte do imóvel adjacente ao Rio Lava Pés / Cabral, onde há diversas residências edificadas de forma irregular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/4

PARECER TÉCNICO 027/2023 - GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ESTILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202204293213512564

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.248.0008.0000

o GAT recomenda que seja estabelecido como **condição para a emissão do Alvará de Construção**:

- a. **Área verde:** demarcar no projeto arquitetônico e averbar em matrícula as áreas de preservação permanente (APPs) incidentes no imóvel. Esta condição será analisada e aprovada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA) durante a tramitação dos alvarás de construção;
- b. **PRAD:** Apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP) incidente no imóvel. O PRAD deverá prever também cronograma para demolição da edificação existente no imóvel localizada dentro da APP. O PRAD deverá ser apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), com assinatura de Termo de Compromisso específico;
- c. **Acesso ao empreendimento:** O empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito – Departamento de Trânsito.
- d. **Drenagem:** Aprovação do projeto de Drenagem, Contenção de Cheias e Racionalização (PDCC) para todo o imóvel junto à SMVOP;
- e. **Doação de área para sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária ARI-COL-SDO[10], conectando a Rua Goiás à diretriz viária ARI[01], com 20,00 metros de largura e aproximadamente 6.940,00 m² de área incidente no lote. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial de Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito.
- f. **Parecer AMEP:** apresentar parecer da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP acerca da incidência em Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu – AIERI no imóvel e a viabilidade de instalação do empreendimento no local.
- g. **Regularização fundiária:** apresentar uma solução para as ocupações irregulares existentes no imóvel. Nesse sentido, o requerente deverá formalizar junto ao Município um processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) para tais ocupações e, ainda, assinar um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) se comprometendo com a tramitação, execução e finalização de todo o processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

3/4

PARECER TÉCNICO 027/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ESTILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202204293213512564

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.248.0008.0000

Além disso o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Pavimentação definitiva em CBUQ:** da da diretriz viária ARI-COL-SDO[10], em todo o trecho incidente no imóvel do empreendimento, conectando as ruas Goiás, Adam Smith, Friedrich Nietzsche e Charles Darwin, contemplando pavimentação, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical e urbanização/paisagismo e vegetação, com calçadas, ciclovia e acessibilidade. 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 pavimentações 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. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de dois abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira e calçamento onde não houver, dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/4

PARECER TÉCNICO 027/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: ESTILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

PROCESSO: 202204293213512564

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.248.0008.0000

O prazo final para execução da contrapartida será de 18 (dezoito) meses a partir da emissão do Alvará de Construção.

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 90 (noventa) 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, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Gabriela Letícia Monich	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP)	
Luiz Henrique Calhau da Costa	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Samuel Alves da Silva	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador do GAT (DPTU - SEMUTT)	