



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

São José dos Pinhais, 05 de setembro de 2023.

Trata-se de protocolo sob nº 202305243512523692, apresentado por **UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE**, solicitando aditivo do Termo de Compromisso nº 06/2023 para consideração de alteração de projeto que anteriormente constava a implantação de 01 condomínio edilício com 235 unidade e área a construir de aproximadamente 13.720,00m², alterando para 02 condomínios edilícios horizontais com 246 unidades ao total, sendo no primeiro condomínio 01 sub-lote com uso comercial e 152 sub-lotes destinados a unidades autônomas residenciais familiares. A área total dos 02 condomínios é de aprox. 14.082,50m² sendo um acréscimo de 362,50m² (11unidades) com relação a primeira proposta nos lotes de Inscrição Imobiliária nº 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

Considerando,

- i) a manifestação da assessora jurídica do gabinete da SEMUTT, que o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) poderá analisar o pedido de alteração do requerente tendo em vista que o objeto principal do Termo de Compromisso são as contrapartidas,
- ii) a solicitação da direção da Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT) para análise do EIV/Processo como protocolo em trâmite, tendo em vista já haver um Termo de Compromisso assinado;
- iii) que, com isso, o empreendimento foi analisado conforme a Lei Complementar nº 104/2015 (sistema viário) e 107/2016 (zoneamento);
- iv) que, conforme apresentado no EIV, o empreendimento tem potencial de gerar uma demanda de 445,20 m² de sala de aula em equipamento público educacional, sendo 194,04 m² no Ensino Infantil e 251,16 m² no Ensino Fundamental;
- v) O empreendimento está localizado no bairro Ouro Fino em uma região com carência de mobilidade urbana e conexões viárias;



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

- vi) A Rua São Salvador, único acesso ao empreendimento, é uma das principais conexões viária da região, ligando a Rua João Zarpelon à Alameda Arpo, cujo entroncamento possui um intenso fluxo de veículos;
- vii) Na via Alameda Arpo, entre as Ruas Curitiba e São Salvador, são aproximadamente 760 metros lineares sem conexão viária de acesso ao bairro Ouro Fino, número muito superior ao limite estipulado na lei municipal de parcelamento (Lei nº 20/1964), que é de 200 metros;
- viii) Na Rua São Salvador, entre as Ruas João Zarpelon à Alameda Arpo são aproximadamente 600 metros lineares sem conexão viária no sentido leste, conectando os loteamentos Planta Santa Inez/Jardim Ana Lúcia com os loteamentos Planta Dona Emília/Jardim Ouro Fino;
- ix) Conforme o § 7º do Artigo 6º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações, “todos os imóveis com 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00m (duzentos metros) deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município”;

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

- a. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998.
- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.
- c. **Fechamento das divisas do lote do condomínio:** o empreendimento deverá prever a cada 100,00m de fechamento de muro uma área de gradil, ou outro material com permeabilidade visual, de no mínimo 50,00m de extensão.



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

- d. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SEMVOP, com elaboração de um estudo sobre a destinação das águas pluviais incidentes no terreno.
- e. **Diretriz Viária:** demarcar em projeto e averbar na matrícula a diretriz viária interligando a Rua Pedro Pires de Oliveira à Alameda Arpo, com largura de 16,00 (dezesesseis) metros, conforme Figura 1. 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, Transportes e Trânsito.

Figura 1



Ainda, o GAT recomenda como **contrapartidas para mitigação/compensação dos impactos:**

1. **Doação de área para o sistema viário:** o empreendedor deverá doar as áreas de atingimento das diretrizes viárias representadas na Figura 2 para ampliação do sistema viário municipal, de forma a garantir a mobilidade urbana. A largura das caixas de via a ser doada é de 14 metros. As áreas deverão ser demarcadas mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser analisado e aprovado pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

Figura 2



- 2. Pavimentação definitiva em CBUQ:** Ainda, na área a ser doada correspondente ao prolongamento da Rua Floresta deverá ser executada pavimentação definitiva em CBUQ contemplando drenagem, sinalização viária horizontal e vertical e urbanização/paisagismo e calçadas, conforme projeto aprovado pelas Secretarias de Obra e Urbanismo, Transportes e Trânsito. A pavimentação deverá ser realizada desde a Rua São Salvador até a divisa do lote. A execução desta contrapartida será acompanhada conjuntamente pelas Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas, Urbanismo, Transportes e Trânsito.

O empreendedor deverá desenvolver projeto urbanístico/de paisagismo, a partir de levantamento topográfico ou *in loco*, aprová-lo junto ao Departamento de Planejamento Territorial e Urbano e Trânsito/SEMUTT, e depois apresentá-lo ao Departamento de Obras/SMVOP para a aprovação do projeto de pavimentação e autorização para execução de serviços em via pública.

O projeto urbanístico/de paisagismo deve contemplar a implantação de calçadas novas, atendendo as disposições do Código de Obras Municipal (LC 105/2016 e alterações), da NBR 9050/2015 e da NBR 16.537/2016, inclusive a instalação de piso tátil de alerta e direcional conectando as esquinas e os pontos de ônibus existentes.



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

Ainda, deverá ser desenvolvido projeto de galeria de águas pluviais e projeto do bueiro no talvegue existente e deverá ser aprovado junto a SMVOP.

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 (Murilo Lopes de Souza), 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 só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

3. **Equipamento público educacional:** ampliação do Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) Ipê Amarelo e adequações na edificação existente, conforme projeto arquitetônico fornecido pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT). Caberá ao empreendedor, ainda, a elaboração dos projetos complementares a serem aprovados na SEMUTT antes da emissão do alvará de construção, exceto o projeto elétrico, que será desenvolvido pela SEMUTT. A execução desta contrapartida será acompanhada e aprovada pelos técnicos da Secretaria Municipal de Educação.

O prazo final para execução das contrapartidas está vinculado ao CVCO do empreendimento.



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 043/2023 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: UNIT SOLUTIONS LTDA/ PIEMONTE (RC)

PROCESSO: 202305243512523692

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0063.0000 E 11.126.0076.0000

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 a 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, que elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
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 GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	

Participaram da reunião:

Andressa da Silva Stavasz	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (Assessoria de Gabinete)	
Anna Karina Brasílio Sidyr	Secretaria Municipal de Educação	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL - SEMUTT)	
Renata Cristina Colaço	Secretaria Municipal de Saúde	