



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/4

**PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)**

**PROCESSO: 202102031617828623**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000**

**São José dos Pinhais, 07 de dezembro de 2021.**

Após análise do requerimento protocolado sob nº **202108162017180758**, apresentado por **PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** solicitando a reconsideração do Parecer Técnico nº 73/2021-GAT, referente à implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 235 unidades habitacionais, nos lotes de inscrições imobiliárias nºs **11.126.0060.0000 E 11.026.0035.0000**, o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se para avaliar os impactos a serem gerados pelo empreendimento, tendo em vista as informações adicionais apresentadas pelo empreendedor, e indicar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos gerados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando o que já foi apontado nos Pareceres Técnicos nº 55 e 73/2021-GAT e, ainda,

- i) que a abertura e implantação da via solicitada no Parecer 73/2021-GAT é imprescindível para mitigar os impactos do empreendimento;
- ii) que a diretriz viária de prolongamento da Rua Floresta será compartilhada tanto pelo empreendimento aqui em análise quanto pelo empreendimento da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, localizado na mesma área e que foi objeto dos Pareceres Técnicos nºs 32 e 64/2021-GAT;
- iii) que seria mais adequado a divisão da contrapartida de pavimentação da diretriz de Prolongamento da Rua Floresta proporcionalmente ao porte dos empreendimentos, sendo esta divisão de 26% para o empreendimento da Piemonte e 74% para o empreendimento da MRV;
- iv) que, ainda que não tenhamos o projeto básico da via para obtermos um orçamento preciso, pode-se perceber, com base em projetos recentes licitados pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas, que a estimativa de custo apresentada pela empresa (R\$ 5.156,16 por metro linear) está muito acima do esperado. Alguns itens (limpeza do terreno, rede de água e de esgoto) são inerentes ao empreendimento e não podem ser considerados contrapartidas. Ainda, foi estimada a pavimentação de 14 metros de largura (7.448m<sup>2</sup>/532m) quando esse valor deveria ser de 8 metros, pois haverá 3 metros de passeio para cada lado que também foi orçado; só nesse último ajuste citado o valor já diminuiria mais de R\$ 580 mil;
- v) que o orçamento de mobiliário para os equipamentos de saúde e educação orçados pela empresa, com base na listagem apresentada pelas Secretarias de Educação e Saúde, é menor do que o valor obtido pelo produto da demanda de equipamento público em m<sup>2</sup> gerado pelo empreendimento (conforme apresentado no EIV) pelo valor do Custo Unitário Básico de Construção (CSL-8)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/4

**PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)**

**PROCESSO: 202102031617828623**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000**

divulgado pelo SINDUSCON-PR. Ou seja, a contrapartida está adequada ao impacto do empreendimento.

Destarte, o GAT manifesta-se pelo **indeferimento** das solicitações e estabelece 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 acesso ao empreendimento deverá ocorrer exclusivamente pela diretriz de prolongamento da Rua Floresta até a Rua São Salvador, a ser implantada como contrapartida. Ainda, a entrada do empreendimento deverá estar localizada a pelo menos 200 metros da Rua São Salvador;
- 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.
- 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.

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

1. **Doação de área para o sistema viário:** o empreendedor deverá doar área para ampliação do sistema viário municipal, de forma a garantir a mobilidade urbana, conforme especificado na figura apresentada abaixo. A largura da caixa 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

3/4

**PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**  
**REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)**  
**PROCESSO: 202102031617828623**  
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000**

2. **Pavimentação 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. Neste caso, a pavimentação abrangerá 26% do total da via, isto é, 138,32 m. 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/SEMU, 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.

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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/4

## PARECER TÉCNICO 108/2021 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (RC)

PROCESSO: 202102031617828623

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 11.126.0060.0000 e 11.026.0035.0000

- Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;



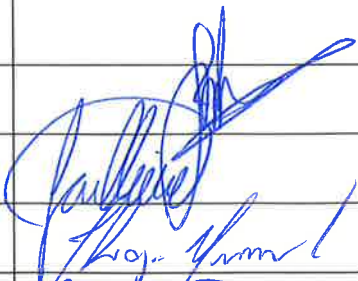
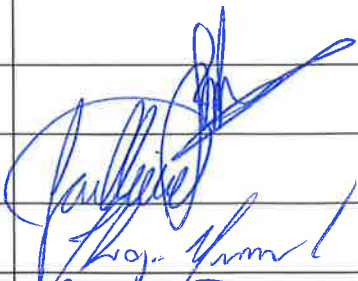
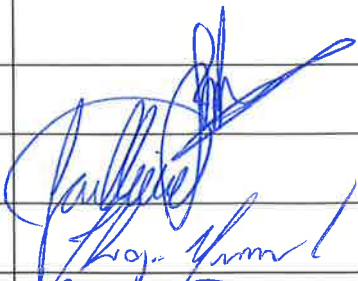
Esta contrapartida só será aceita se estiver de acordo com as especificações de serviço do DER e DNIT.

- 3. Equipamento público educacional - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma escola com 10 salas de aula e áreas de apoio, como, por exemplo, secretaria, direção, sala dos professores e cozinha, conforme especificação da Secretaria Municipal da Educação (SEMED). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SEMED.
- 4. Unidade de Saúde - Mobiliário:** doação de mobiliário para uma unidade de saúde porte III, conforme especificação da Secretaria Municipal de Saúde (SMS). A execução desta contrapartida será acompanhada pela SMS.

**O prazo final para execução da contrapartida 1 estará vinculado ao CVCO do empreendimento. Para as contrapartidas 2 e 3 o prazo será de 18 meses a partir da assinatura do Termo de Compromisso.**

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 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, Transporte e Trânsito	
DIÓGENES MENON	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	
GERSON TOMAZ MIRANDA	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas	
JOSÉ MAURICIO PRÉCOMA MIRANDA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
LUIZ HENRIQUE CALHAU DA COSTA	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito	
THIAGO HENRIQUE ZEN	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transporte e Trânsito	
VANIA PADILHA	Secretaria Municipal de Educação	