



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

1/4

PARECER TÉCNICO 053/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS (REANÁLISE DE EIV)

PROCESSO: 202410175218187764

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

São José dos Pinhais, 12 de novembro de 2024.

Trata-se do protocolo nº **202410175218187764**, apresentado por **MGA CONSTRUTORA DE OBRAS**, contendo o Estudo de Impacto de Vizinhança referente a nova proposta de condomínio edifício vertical a ser implantado no imóvel de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000, em substituição ao apresentado e analisado anteriormente através do processo de nº 202106243118152761. Este nova proposta contempla a edificação de 6 blocos residenciais em concreto armado, sendo 3 blocos com 12 pavimentos e 3 blocos com 14 pavimentos e o número total de unidades, que anteriormente era de 720, passou a ser de 780 unidades habitacionais. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para reavaliar 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 anterior (protocolo nº 202106243118152761) foi analisado pelo GAT em 2021, com emissão do Parecer nº 103/2022 anuído pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU).
- ii. que a requerente assinou o Termo de Compromisso nº 07/2022 em 17/08/2022, com vigência de dois anos, estando, portanto, vencido;
- iii. que a nova proposta prevê um acréscimo de 8,33% no número de unidades habitacionais;
- iv. que está em andamento o Plano Municipal de Mobilidade de São José dos Pinhais – PlanMob SJP.

O GAT recomenda as seguintes alterações nas contrapartidas definidas anteriormente e pactuadas no Termo de Compromisso nº 07/2022:

- Exclusão do item 3 – Estudo de geração de viagens.
- Alteração do item 4 – Abrigos de ônibus: aumento para 10 abrigos de ônibus, mas apenas doação e entrega, sem implantação.
- Alteração do item 6 – Mantem-se o mesmo objeto: a construção de um CMEI com 8 salas de aula. No entanto, ajusta-se a redação do texto para adequar-se ao novo anteprojeto elaborado pelo município, englobando áreas de edificação e de implantação do empreendimento.
- Inclusão de nova contrapartida: projeto executivo para implantação do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

2/4

PARECER TÉCNICO 053/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS (REANÁLISE DE EIV)

PROCESSO: 202410175218187764

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

Assim, de forma a consolidar as condicionantes e contrapartidas anteriores com as alterações aqui definidas, 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 e Resolução SEDEST nº 68/2019, tanto para o empreendimento imobiliário, quanto para a supressão de vegetação do imóvel.
- b. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Transportes e Trânsito, sendo que o acesso de veículos será realizado pela Avenida Rui Barbosa, a uma distância mínima de 80 metros do cruzamento com a Rua Antônio Zaramela.
- c. **Drenagem:** Aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à SMVOP.

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

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento do projeto de rotatória no cruzamento da Avenida Rui Barbosa com a Rua Antonio Zaramella em imóvel de sua propriedade, tanto o lote de inscrição imobiliária nº 08.244.0019.0000 quanto o de nº 08.253.0008.0000. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Trânsito e pela Divisão de Loteamentos da Secretaria Municipal de Urbanismo. A execução da contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
2. **Rotatória:** projeto e execução de readequação do raio interno e externo da rotatória na Avenida Rui Barbosa com a Rua Antônio Zaramella, aumentando a capacidade do dispositivo, incluindo sinalização horizontal e vertical. A execução desta contrapartida será acompanhada pelo Departamento de Trânsito da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito.
3. **Abrigos de ônibus:** Doação de dez abrigos de ônibus, com entrega em local especificado pelo Município, sendo 8 abrigos do tipo piramidal e 2 do tipo metálico, conforme padrão adotado pelo Município. Esta contrapartida será analisada pelo Departamento de Transporte da Secretaria Municipal de 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 053/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS (REANÁLISE DE EIV)

PROCESSO: 202410175218187764

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

4. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área, de sua propriedade, correspondente ao atingimento do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin à Avenida Rui Barbosa, com caixa de 16,00 metros, e uma área total de aproximadamente 1.500,00m². Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser apresentado pelo empreendedor e analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo.
5. **Projeto viário:** elaboração de projeto executivo para implantação do prolongamento da Rua Doutor Moacir Tomelin desde o loteamento Planta Carolina até a Avenida Rui Barbosa, com caixa de 16,00 metros, 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.
6. **Construção de escola:** construção de um Centro de Educação Infantil (CMEI) com 8 salas de aula e áreas de apoio, como secretaria, direção, sala dos professores, cozinha, refeitório, despensa, depósito, banheiros, pátio coberto, área de circulação e demais itens inerentes à implantação do empreendimento, conforme anteprojeto fornecido pela Secretaria de Urbanismo, em terreno de propriedade do Município. O projeto arquitetônico executivo será elaborado pelo empreendedor, bem como os demais projetos e serviços complementares, os quais serão analisados e aprovados pelo Departamento de Projetos da Secretaria de Urbanismo. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Educação.
7. **Saúde:** doação de equipamentos para a Secretaria Municipal de Saúde em valor compatível ao impacto do empreendimento, ou seja, o valor mínimo dos equipamentos deverá ser equivalente a 93,00m² multiplicado pelo CUB-SL8 (sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da assinatura do Termo de Compromisso. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

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

4/4

PARECER TÉCNICO 053/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: MGA CONSTRUTORA DE OBRAS (REANÁLISE DE EIV)

PROCESSO: 202410175218187764

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.244.0019.0000

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.