



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 1 de 4

## PARECER TÉCNICO 061/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202411114716749378

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

São José dos Pinhais, 06 de dezembro de 2024.

Trata-se de protocolo sob nº **202411114716749378**, apresentado por **H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, referente a reconsideração de condicionantes e contrapartidas propostas nos Pareceres GAT 033/2024 e 042/2024 para o empreendimento condomínio edilício horizontal com 61 unidades habitacionais, proposto por **H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, localizado no lote de Inscrição Imobiliária nº **08.206.0040.0000**.

Diante do posicionamento do requerente em relação ao Pareceres 033/2024 e 042/2024, o Grupo de Assessoramento Técnico apresenta os seguintes considerações:

- i. Quanto a condicionante "Lotes voltados para via pública", o GAT reitera a importância de lotes voltados para via pública para a organização da cidade, contudo, considerando o princípio da isonomia e a dispensa, pelo CMPDU da condicionante "lotes voltados para via pública", em outros empreendimentos que recentemente tramitaram nesta Prefeitura, o GAT não se opõe a supressão desta condicionante.
- ii. Com relação à contrapartida (1) projeto executivo da revitalização da Rua Leone Décimo Dal Negro, o GAT destaca que essa rua está localizada na frente do terreno onde será construído o empreendimento e, portanto, dentro da área de influência direta. O grupo reitera a importância dessa medida para estruturação viária no entorno.
- iii. Com relação à contrapartida (2), que trata da doação em pecúnia para aquisição de lote destinado ao prolongamento viário, o GAT acata a sugestão do empreendedor de executar a estrutura viária, ficando a cargo do poder público a desapropriação da área. Porém, considerando o tempo necessário para concluir o processo de desapropriação, e para que esse prazo não seja vinculado à execução do empreendimento, o GAT entende que o valor referente à obra deverá ser doado em pecúnia ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU). Ainda, cabe ao empreendedor a elaboração do projeto executivo para implantação deste trecho viário.

Desta forma, o Parecer Técnico consolidado do GAT fica com o seguinte teor:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 2 de 4

## PARECER TÉCNICO 061/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202411114716749378

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

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

- a. **Demarcação da área destinada ao sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03], de prolongamento da Clementino Zétola Júnior, conforme Lei Complementar nº 152/2022. O eixo da diretriz viária será definido em conjunto pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) e pelo Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) do Município. O atingimento da diretriz nos lotes será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico único considerando os dois empreendimentos com concordância formal de ambos os proprietários dos lotes atingidos pela diretriz viária (matrícula 7.978-2ªCRI e matrícula 31.473-2ªCRI) a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo.
- b. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03] no lote de matrícula 7.978-2ªCRI conforme levantamento topográfico aprovado (item “a” deste parecer), essa condicionante será analisada pela Secretaria de Urbanismo; além da doação de área supracitada, é imprescindível para licenciamento urbanístico do empreendimento a doação de área correspondente ao atingimento da diretriz viária STO[03] no lote de matrícula 31.473-2ªCRI, tornando viável a implantação da referida diretriz viária.
- c. **Supressão vegetal:** apresentar a autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente para eventual supressão de vegetação.
- d. **PRAD:** apresentar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APP) incidentes no imóvel, contemplando no mínimo a compensação das áreas de supressão, erradicação de espécies exóticas invasoras e proteção e taludes. Tal compensação ambiental será coincidente àquela exigida em licenciamento florestal próprio, junto ao órgão ambiental competente. O PRAD deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA), com assinatura de Termo de Compromisso específico;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 3 de 4

## PARECER TÉCNICO 061/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202411114716749378

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

- e. **Área de servidão Copel:** o projeto arquitetônico do condomínio não deve contemplar áreas edificáveis, de estacionamento ou *cul-de-sac*, sendo permitido apenas vias internas de ligação.
- f. **Aprovação na Copel:** aprovação do empreendimento pela COPEL, tendo em vista que o imóvel é atingido por linha de transmissão de energia elétrica.
- g. **Estação de tratamento de esgoto:** apresentar carta de viabilidade da SANEPAR para lançamento de efluentes do empreendimento na rede de coleta de esgoto ou, no caso de inviabilidade, apresentar projeto de estação de tratamento de esgoto sanitário (ETE), devidamente aprovado por órgão ambiental competente, conforme previsto no Art. 160 § 3º da Lei Complementar nº 105/2016 e alterações, que institui o código de obras e edificações do município de São José dos Pinhais. Esgoto (Carta de viabilidade ou aprovação de ETE)
- h. **Permeabilidade visual:** o fechamento das divisas do lote do condomínio, tanto para a Rua Leone Décimo Dal Negro quanto para a diretriz viária STO[03], nos trechos de servidão oriunda da incidência da linha de transmissão de energia elétrica, deverá garantir a permeabilidade visual.
- i. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito (DEMUTRAN) da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito.
- j. **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

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

1. **Projeto viário:** elaboração de projeto executivo da revitalização da Rua Leone Décimo Dal Negro, desde a Rua Clementino Zétola Júnior até a Alameda Butantã, contemplando levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e projetos: geométrico da via, pavimentação, terraplenagem, drenagem, urbanístico/paisagístico, sinalização viária vertical e horizontal. Esta contrapartida



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
[urbanismo@sjp.pr.gov.br](mailto:urbanismo@sjp.pr.gov.br) – fone: 3381-6912/ 6913

Página 4 de 4

## PARECER TÉCNICO 061/2024 - GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

REQUERENTE: H&M INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA (RC)

PROCESSO: 202411114716749378

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.206.0040.0000

será analisada e aprovada pelas Secretarias de Urbanismo, Meio Ambiente, Viação e Obras Públicas e Transportes e Trânsito.

- 2. Projeto viário e doação em pecúnia:** elaboração do projeto executivo para implantação da diretriz viária STO [03], no trecho que incide no lote de inscrição imobiliária nº 08.206.0010.0000, com extensão de aproximadamente 90 metros, contemplando levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e projetos: geométrico da via, pavimentação, terraplenagem, drenagem, urbanístico/paisagístico, sinalização viária vertical e horizontal. Além disso, realizar o **repasso financeiro** ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU do valor de **R\$ 672.000,00 (seiscentos e setenta e dois mil reais)**, estimado para execução da obra viária de interligação da referida diretriz. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Secretarias de Urbanismo, Meio Ambiente, Viação e Obras Públicas e Transportes e Trânsito.
- 3. Educação:** Revitalização de dois *playgrounds* no CMEI Santo Antônio, a serem executados conforme projeto arquitetônico e de drenagem a ser fornecido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, considerando para execução os serviços de drenagem com tubos perfurados de PEAD e canaletas de concreto in loco com grelha metálica, preparação de base com regularização do terreno e camada de brita, execução de base, espessura 10 cm, em concreto fck mínimo 25 MPa armado com tela Q92, fornecimento e instalação de piso emborrachado1 drenante 1mx1m, espessura 40mm, com bordas de acabamento no perímetro, conforme Parecer da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) em anexo.

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.