

**PARECER TÉCNICO 007/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202307114419 599366

**Inscrição Imobiliária:** 14.008.0015.0000

Data: 04/02/2025

Página 1 de 4

Após análise do pedido do requerente protocolado sob nº **202307114419599366** apresentado por **EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, referente ao empreendimento Condomínio Aeroporto, cuja atividade é classificada como Condomínio Edifício Horizontal com 49 unidades residenciais unifamiliares, a ser implantado no lote de inscrição imobiliária de nº **14.008.0015.0000**, 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 provocados em seu entorno, nas áreas de influência direta e indireta.

Considerando,

- i. que o imóvel está localizado em área de manancial de abastecimento público situada na Região Metropolitana de Curitiba, cujo ordenamento é regulamento pelo Decreto Estadual 10.499/2022;
- ii. que, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido pela diretriz viária RIO[04], com previsão de 14 metros de largura;
- iii. que, conforme o inciso II do Artigo 8º da supracitada Lei do 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 os sub-lotes 46, 47, 48 e 49 indicados na planta de implantação do empreendimento, ainda que analisados neste EIV, não farão parte do Condomínio Edifício Horizontal proposto em função da obrigatoriedade de doação da área correspondente à diretriz viária e, conseqüentemente, do desmembramento do lote;
- v. que a Carta Resposta da Sanepar (CA nº 782/2023-GRCTL) indica a viabilidade técnica para atendimento do empreendimento, porém, com ampliação da rede de distribuição de água e da rede coletora de esgoto;
- vi. que o imóvel está inserido em área de proteção do Aeródromo Afonso Pena (SBCT) e em Área de Ruído Aeroportuário (ARA);
- vii. que o terreno onde se pretende implantar o empreendimento era originalmente atingido de forma integral pelos Zoneamentos Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR1 e ZEOR2), porém, através do protocolo nº 202303063614241809 foi requisitado ajuste do zoneamento, deferido com condicionantes pelo Conselho da Cidade de São José dos Pinhais – CONCIDADE SJP (Parecer nº 002/2023).

**PARECER TÉCNICO 007/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202307114419 599366

**Inscrição Imobiliária:** 14.008.0015.0000

Data: 04/02/2025

Página 2 de 4

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

- a. **Ajuste de zoneamento:** concluir o processo de ajuste de zoneamento, com o atendimento integral das condicionantes do Parecer nº 002/2023 – CONCIDADES SJP.
- b. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar e doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária RIO[04], 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 será confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico a ser elaborado pelo requerente e analisado e aprovado pela Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).
- 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 e contenção de cheias para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, ficando também a Conclusão de Obra condicionada ao Termo de Aceite da Drenagem, emitido pela mesma secretaria ao final da execução de tal obra. Salientamos ainda a necessidade da execução de galerias de águas pluviais adequada às condições do empreendimento.
- e. **AMEP:** anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP) quanto ao empreendimento, considerando a regulamentação do Decreto Estadual 10.499/2022;
- f. **PRAD:** elaboração e implementação de um Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), visando orientar a implantação de uma Área Verde Urbana (AVU), que deverá ser devidamente averbada na matrícula do imóvel. Esta condicionante será analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA).

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

1. **Projeto viário:** elaboração de projeto executivo para implantação da diretriz viária RIO [04], com caixa de 14,00 metros, em toda a extensão do imóvel de matrícula 79.723 (aproximadamente 140 metros lineares), contemplando levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e projetos: geométrico da via, pavimentação, terraplenagem, drenagem, urbanístico/paisagístico, sinalização viária vertical e horizontal. Esta



**PARECER TÉCNICO 007/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202307114419 599366

**Inscrição Imobiliária:** 14.008.0015.0000

Data: 04/02/2025

Página 3 de 4

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

- 2. Calçadas:** projeto e implantação de calçadas em concreto (acabamento vassourado) na Rua Casimiro Poli, apenas do lado do empreendimento, no trecho entre a Rua Lucio Socek e a Rua Clarice Lispector (uma extensão aproximada de 520,00 metros, sendo que 140,00 metros correspondem a testada do próprio imóvel), contemplando acessibilidade em todo o trecho e arborização. A execução desta contrapartida deverá ser analisada, pelos Departamentos de Planejamento Territorial e Urbano e de Monitoramento e Biodiversidade do Município. Importante ressaltar que o trecho na testada do imóvel já é condicionante do empreendimento, conforme previsto no código de obras municipal.
- 3. Abrigos de ônibus e calçamento:** doação e implantação de **dois** abrigos de ônibus, do tipo metálico, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transportes da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira. Ainda, implantação de calçadas sinalizadas com piso tátil em **quatro** pontos de ônibus, dentro do raio de influência direta e indireta do empreendimento. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelos Departamentos de Transportes e de Planejamento Territorial e Urbano do Município.

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

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.

Alexis Breckenfekd Reck	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	



**PARECER TÉCNICO 007/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO**

**Requerente:** EXECUTIVA INCORPORADORA E EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202307114419 599366

**Inscrição Imobiliária:** 14.008.0015.0000

Data: 04/02/2025

Página 4 de 4

Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Helton Carlos Cotovisky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES - SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Coordenador GAT - Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wozik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
<b>Participaram da reunião:</b>		
Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL/ SEMUTT)	