



PARECER TÉCNICO 010/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A (EIV)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000 E 01.276.0009.0000

Data: 18/02/2025

Página 1 de 5

Trata-se de protocolo sob nº **202407113117333446**, apresentado por **PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação do Residencial Atmosphere II, contemplado por 2 CEH, com previsão de 97 e 72 sub-lotes, destinados a residências autônomas unifamiliares e áreas iniciais a construir de aproximadamente 5.376,00m² e 3.995,00m² com 1 pavimento, a serem implantados em terreno com área total de 93.518,00m², zoneamento ZR4/ZOC. Decreto Estadual 10.499/2022 nos lotes de Inscrição Imobiliária nº **01.276.0007.0000 e 01.276.0009.0000**. 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 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, conforme o Artigo 16 do supracitado Decreto, todo condomínio residencial, horizontal ou vertical com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais deverá doar área institucional extramuros de, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para implantação de equipamento público;
- iii. que a requerente apresentou proposta de área institucional situada na porção sul, com frente para a Rua Maria Isabel Zen Zagonel, esquina com o prolongamento da Rua dos Pintassilgos e que tal área possui relevante presença de araucárias;
- iv. que a requerente sugere a e a instalação de uma praça pública para lazer e recreação, na área destinada à doação institucional;
- v. que, de acordo com a Lei Complementar Municipal nº 152/2022 (Lei do Sistema Viário), o lote em análise é atingido pela diretriz viária AVI[01], com previsão de 16 metros de largura;
- vi. 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”*;

PARECER TÉCNICO 010/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A (EIV)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000 E 01.276.0009.0000

Data: 18/02/2025

Página 2 de 5

- vii. que, para implantação do empreendimento, há previsão de supressão de relevante quantidade de árvores exóticas, nativas e nativas ameaçadas de extinção;
- viii. que, segundo parecer técnico da equipe responsável pela drenagem urbana municipal, identifica-se a presença de uma galeria de águas pluviais com diâmetro de 2,0 metros, que intercepta o terreno em questão e prossegue pela Rua dos Pintassilgos;
- ix. que no interior do terreno há uma rede coletora de esgoto que atinge a porção central, estando os imóveis sujeitos à servidão onerosa em favor da Sanepar, e que o empreendedor pretende realocar tal rede;
- x. que a permeabilidade visual desempenha um papel crucial na criação de espaços urbanos seguros; ao permitir a visão clara e contínua do ambiente, ela promove a vigilância natural e a interação social, contribuindo para a qualidade de vida na comunidade.

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

- a. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá demarcar e doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária AVI[01], conforme Lei Complementar nº 152/2022. O traçado e 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), através de processo de regularização do sistema viário a ser protocolado à Divisão de Parcelamento do Solo.
- b. **Doação de área Institucional:** doação de área institucional correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, extramuros, conforme indicado no EIV. O processo de doação deverá ser realizado/protocolado para acompanhamento e aprovação pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da SEMUTT.
- c. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres, bem como as áreas de estacionamentos de visitantes, junto ao Departamento de Trânsito da SEMUTT, sendo que o acesso de veículos dos condomínios não podem ser alinhados diretamente um com o outro.
- 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 de

PARECER TÉCNICO 010/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A (EIV)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000 E 01.276.0009.0000

Data: 18/02/2025

Página 3 de 5

demarcação e averbação em matrículas das servidões referentes às galerias de águas pluviais. Caso seja interesse do empreendedor, o sistema de drenagem poderá ser desviado para via pública, sendo que a responsabilidade pelo projeto e execução será integralmente do empreendedor, com análise, acompanhamento e fiscalização da SEMMA e da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP).

- e. **AMEP:** anuência da Agência de Assuntos Metropolitano do Paraná (AMEP) quanto ao empreendimento, considerando a regulamentação do Decreto Estadual 10.499/2022;
- f. **Aprovação SANEPAR:** aprovação do empreendimento pela SANEPAR, tendo em vista a proposta de novo traçado para a rede de esgoto que atravessa os imóveis. O novo traçado deverá ser averbado na matrícula das áreas comuns e dos sublotes atingidos.
- g. **Permeabilidade Visual:** As divisas do condomínio, tanto ao longo do prolongamento da Rua dos Pintassilgos (Diretriz Viária AVI[01] a ser implantada) quanto na futura divisa com o lote institucional a ser doado, devem ser projetadas para garantir a permeabilidade visual nas áreas comuns. Esta solução projetual deverá ser analisada e aprovada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da SEMUTT.
- h. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas de todas as testadas do imóvel conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização de Obras (Dfis) da SEMUTT para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- i. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais de instalação do empreendimento emitidas pelos órgãos públicos competentes.
- j. **Supressão Vegetal:** É essencial que o projeto de supressão, que deverá ser analisado e aprovado pela SEMMA, seja readequado de forma a preservar parte significativa da vegetação nativa existente, minimizando os impactos ambientais. A supressão de vegetação deve ocorrer exclusivamente após a obtenção de autorização prévia e licença ambiental emitidas pelos órgãos públicos competentes.
- k. **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 SEMMA.

PARECER TÉCNICO 010/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A (EIV)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000 E 01.276.0009.0000

Data: 18/02/2025

Página 4 de 5

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

1. **Infraestrutura viária:** implantação integral da diretriz viária AVI[01], em uma extensão aproximada de 220,00 metros. A nova via, cujo projeto executivo deverá ser elaborado pelo empreendedor, deverá contemplar pavimentação (no mínimo 7,00 metros de faixa de rolamento), drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, arborização e urbanização/paisagismo, com calçadas e acessibilidade. Esta contrapartida será analisada, acompanhada e aprovada pelos Departamentos de Trânsito, Transportes e Planejamento Territorial e Urbano da SEMUTT, pelo Departamento de Obras da SMVOP, bem como pelo Departamento de Monitoramento e Biodiversidade da SEMMA.
2. **Praça:** implantação de uma praça pública para lazer e recreação na área institucional a ser doada, incluindo toda a urbanização, arborização e mobiliário, contemplando: área de estacionamento de veículos, bicicletário, pista de caminhada com iluminação eficiente em LED, parquinho infantil, mobiliário urbano de qualidade – incluindo bancos confortáveis, lixeiras e bebedouros – espaços de convivência, como mesas para jogos de tabuleiro (xadrez, dama, etc.) e academia ao ar livre, conforme projeto a ser desenvolvido pelo empreendedor com orientações do Departamento de Projetos da SEMUTT. Esta contrapartida será analisada, acompanhada e aprovada pelo Departamento de Projetos da SEMUTT e pelo Departamento de Monitoramento e Biodiversidade da SEMMA.

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.



PARECER TÉCNICO 010/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PAYSAGE CORPAL INCORPORAÇÕES S/A (EIV)

Protocolo: 202407113117333446

Inscrição Imobiliária: 01.276.0007.0000 E 01.276.0009.0000

Data: 18/02/2025

Página 5 de 5

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Alexis Breckenfekd Reck	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMUTT)	
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA GERAL SEMUTT)	
Paula Letícia Tissei	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU - SEMUTT)	
Pedro Angelo Neto	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	