

PARECER TÉCNICO 012/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CARGOLIFT (EIV)

Protocolo: 202407173717821457

Inscrição Imobiliária: 13.574.0002.0000, 13.574.0003.0000 E 13.574.0004.0000

Data: 06/03/2025

Página 1 de 3

Trata-se de protocolo sob nº **202407173717821457**, apresentado por **R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CARGOLIFT**, referente a ampliação da sede da empresa Cargolift, cujo uso é classificado como Serviço 3, com área construída e regulamentada de 5.271,00m² e área a ampliar de 2.915,00m², altura máxima de 6 pavimentos, totalizando uma área construída de 8.186,00m² em terreno de 18.562,75m², zoneamento ZIS2 nos lotes de Inscrição Imobiliária nº **13.574.0002.0000**, **13.574.0003.0000** e **13.574.0004.0000**. O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) reuniu-se nesta data para avaliar 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 um dos principais impactos a ser gerado pelo empreendimento será no sistema viário, em função do tráfego de veículos pesados;
- ii. a diretriz viária incidente no imóvel, de alargamento da Rua Altivir Texeira dos Anjos para 20 metros sendo 10 metros para cada lado do seu eixo, conforme Parecer DIVINFRA/DET nº 143/2024.
- iii. que o artigo 8º da Lei Complementar 152/2022, que dispõe sobre o sistema viário do Município de São José dos Pinhais, estabelece que "...nos casos de licenciamento de obras que sejam objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme estabelece a lei de zoneamento de uso e ocupação do solo, poderá ser exigida a doação e implantação do prolongamento e/ou abertura de diretrizes viárias..."
- iv. os Pareceres nºs 199 e 202/2024 do Departamento de Monitoramento e Biodiversidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), nos quais aquela Secretaria considera o ajuste da localização de uma nascente à sudoeste do imóvel;
- v. Considerando o Parecer Técnico responsável pela drenagem municipal na SEMMA que indica que o imóvel em análise está em um ponto de divisor de bacia de contribuição e, com isso, o volume de águas deve ser destinado ao talvegue lindeiro, conforme assegurado pelo artigo 1.288 do Código Civil "*O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior*"

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

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar o projeto de todos os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN-SEMUTT), conforme previsto no Código de Obras Municipal, garantindo a



PARECER TÉCNICO 012/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CARGOLIFT (EIV)

Protocolo: 202407173717821457

Inscrição Imobiliária: 13.574.0002.0000, 13.574.0003.0000 E 13.574.0004.0000

Data: 06/03/2025

Página 2 de 3

segurança dos pedestres através da construção de “ilhas de refúgio” ou outros elementos construtivos.

- b. **Calçadas:** Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas na testada do lote (apenas na Avenida Industrial), 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 Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).
- c. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), bem como a implantação de reservatório(s) de contenção de cheias [ou reservatório(s) de detenção ou reservatório(s) de retardo], conforme definido no Art. 166 da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal). O fluxo de água deverá ser direcionado para o talvegue lindeiro ao imóvel, conforme indicado pela Divisão de drenagem da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA).
- d. **PRAD:** elaboração e implementação de um Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), visando a regularidade da faixa de preservação permanente presente no imóvel em conformidade ao disposto na Lei Federal nº 12.651/2012. Esta condicionante será analisada e aprovada pela SEMMA.

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

- 1. **Abrigos de ônibus e calçamento:** doação e implantação de um abrigo de ônibus, do tipo metálico, dotado de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento com acessibilidade para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, sendo a localização da implantação dentro do raio de influência direta e/ou indireta do empreendimento. Caso necessário, os abrigos antigos deverão ser removidos pelo empreendedor e entregues para o Departamento Municipal de Transportes. Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelos Departamentos de Transportes e de Planejamento Territorial e Urbano da SEMUTT.
- 2. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento da diretriz viária de alargamento da Rua Altivir Texeira dos Anjos incidente no imóvel. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Parcelamento dos Solos da SEMUTT.

O prazo final para execução das contrapartidas será de 1 (um) ano a partir da emissão do Alvará de Construção.

PARECER TÉCNICO 012/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: R44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CARGOLIFT (EIV)

Protocolo: 202407173717821457

Inscrição Imobiliária: 13.574.0002.0000, 13.574.0003.0000 E 13.574.0004.0000

Data: 06/03/2025

Página 3 de 3

Adicionalmente, informamos que o lote encontra-se em ZIS 2, e conforme Lei de Zoneamento (LC 107/2016) deve cumprir recuo frontal de 10,00 metros como faixa não edificável em ambas as testadas - Rua Altivir Teixeira dos Anjos (denominada na Lei nº 821, de 12 de dezembro de 2005) e Avenida Industrial. A diretriz viária de alargamento da Rua Altivir Teixeira dos Anjos é inferior ao próprio recuo exigido na legislação e essas medidas não se somam, conforme § 2º do Artigo 46 da Lei Complementar 107/2016. Desta forma, recomendamos que seja mantido o recuo de 10,00m para a Rua Altivir Teixeira dos Anjos a partir do alinhamento atual do lote, não se alterando este atingimento após a doação da diretriz em questão.

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, Transportes e Trânsito (SEMUTT), a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Ana Flávia Leite Scussel	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
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)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Coordenação GAT		
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	