



PARECER TÉCNICO 015/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RC)

Protocolo: 202503202219144189

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Data: 01/04/2025

Página 1 de 5

Trata-se de protocolo sob nº 202503202219144189, apresentado por AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, referente ao pedido de reconsideração das contrapartidas definidas no Parecer Técnico 004/2025-GAT.

Após criteriosa análise dos argumentos apresentados pelo empreendedor e considerando:

- i. a existência de dois pontos de ônibus metálicos a menos de 200 metros do local do empreendimento;
- ii. que o empreendedor já realizou a implantação de equipamentos públicos de lazer, correspondentes à Etapa 1 do Projeto do Parque do Rio Ressaca, em trecho compreendido entre o portal da cidade e a Rua Maringá, conforme previsto no Termo de Compromisso firmado com o Município em 2015;
- iii. o fato de que o Termo de Compromisso supracitado tinha como objeto contrapartidas para mitigar os impactos da implantação de um empreendimento de Comércio e Serviço Setorial com 39.500,83m², atividade distinta da proposta atualmente pelo empreendedor, tornando imprescindível a revisão e adequação das contrapartidas;
- iv. a previsão no referido Termo de Compromisso da “execução de infraestrutura viária nas ruas Paranaíba e Porto Rico, nos trechos compreendidos entre a Rua Harry Feeken e o empreendimento analisado”, contrapartida esta ainda não executada pelo empreendedor;
- v. que o Parecer Técnico 004/2025-GAT não considerou a pavimentação da Rua Paranaíba, uma vez que não está previsto acesso ao empreendimento por essa via;
- vi. que a Rua Porto Rico é uma via local com 12 metros de largura e sem infraestrutura adequada para suportar o fluxo gerado por um empreendimento com 432 unidades habitacionais, tornando essa contrapartida essencial para viabilizar a implantação do projeto;
- vii. que o principal trajeto de veículos do empreendimento em direção ao centro da cidade passa pelo cruzamento das Ruas Acre e Almirante Alexandrino e que o impacto gerado pelo novo condomínio no sistema viário municipal justifica a solicitação de um semáforo para esse cruzamento, garantindo maior segurança viária;
- viii. que um condomínio residencial com 432 unidades habitacionais demandará, de forma evidente, equipamentos públicos de educação e saúde, sendo que as contrapartidas recomendadas no Parecer Técnico 004/2025-GAT estão alinhadas com os impactos apresentados no próprio Estudo de Impacto de Vizinhança;
- ix. que a área solicitada para doação, a fim de ser incorporada ao Parque Linear do Rio Ressaca, trata-se de uma Área de Preservação Permanente (APP) e, portanto, não pode

PARECER TÉCNICO 015/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RC)

Protocolo: 202503202219144189

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Data: 01/04/2025

Página 2 de 5

ser edificada. Ademais, o próprio parecer do GAT afirma: “Com o objetivo de garantir os parâmetros urbanísticos sem prejuízo às atuais condições projetuais, tal doação deverá ser realizada mediante a transferência do potencial construtivo relativo a essa área para o imóvel do empreendimento”. Dessa forma, não procede a alegação do empreendedor de que tal doação impactaria diretamente a viabilidade do projeto.

O Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) **recomenda acatar parcialmente** a solicitação do empreendedor, com a exclusão as contrapartidas **2 (Abrigos de ônibus)** e **7 (Equipamentos públicos de esporte e lazer)** do Parecer Técnico 004/2025-GAT e manutenção das demais. Dessa forma, o Parecer Técnico do GAT consolidando as condicionantes e contrapartidas recomendadas para mitigar os impactos do empreendimento fica com o seguinte teor:

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 à Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT) – Departamento de Trânsito.
- b. **Vagas de estacionamento para visitantes:** O empreendimento deverá prever no mínimo 6 (seis) vagas de estacionamento para visitantes, com acesso público irrestrito, localizadas internamente ao lote, preferencialmente próximas à área de acesso principal do empreendimento.
- c. **Licenciamento Ambiental:** apresentar licença ambiental para o empreendimento.
- 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 condicionado 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. **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas de todas as testadas do imóvel (ruas Acre, Porto Rico e Paranavaí) conforme previsto no Código de Obras Municipal (COE), contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO). O projeto das calçadas em frente a Rua Porto Rico juntamente com a contrapartida da via será analisado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano (DPTU) da SEMUTT.

PARECER TÉCNICO 015/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RC)

Protocolo: 202503202219144189

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Data: 01/04/2025

Página 3 de 5

- f. **Permeabilidade visual e acesso:** o fechamento das divisas do lote do condomínio, tanto para a Rua Porto Rico quanto para o Parque Linear do Rio Ressaca deverá promover a integração e garantir a permeabilidade visual, sendo tal proposta analisada pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano. O empreendimento deverá, ainda, incluir acesso ao empreendimento através do parque, para moradores sem uso de automóveis, reforçando a integração urbana e melhoria do espaço público

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

1. **Doação de área de preservação permanente:** por se tratar de área contígua ao Parque Linear do Rio Ressaca, e considerando que incide dentro do terreno área de preservação permanente, deverá ser realizada a doação ao município dos 900,00m² de APP hoje pertencente ao imóvel em estudo, para integrar o parque, garantindo a continuidade física e visual deste. Com o objetivo de garantir os parâmetros urbanístico sem o prejuízo das atuais condições projetuais, tal doação deverá ser realizada mediante a transferência do potencial construtivo relativo a esta área, ao imóvel do empreendimento.
2. **Semáforo:** Aquisição, doação e instalação de conjunto semafórico completo com botoeiras inteligentes para travessia de pedestres, no cruzamento da Rua Acre com a Rua Almirante Alexandrino, conforme orientações do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), que será responsável pelo acompanhamento e aprovação da contrapartida.
3. **Infraestrutura viária:** elaboração de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, projeto executivo e pavimentação definitiva da Rua Porto Rico, em toda sua extensão com aproximadamente de 200,00 metros, considerar a implantação de cul-de-sac. A via deverá contemplar pavimentação em CBUQ, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, calçadas dos dois lados com acessibilidade conforme NBR 9050/2020 e 16.537/2024 (compatibilizar com o projeto na testada do imóvel conforme exigido no COE). Esta contrapartida será analisada e acompanhada pelas Secretarias de Urbanismo, Transportes e Trânsito; Viação e Obras Públicas e Meio Ambiente.
 - Os projetos de pavimentação devem conter os memoriais de cálculo de drenagem e de pavimentação, execução de ensaios de controle tecnológico e contemplar estudos geotécnicos (como sondagens para caracterização do substrato), utilizando a metodologia de dimensionamento de pavimentos do DNIT (manual de pavimentação/2006 ou método Medina/2021), de acordo com normas e especificações correntes.

PARECER TÉCNICO 015/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RC)

Protocolo: 202503202219144189

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Data: 01/04/2025

Página 4 de 5

- Durante a execução se faz necessário registro fotográfico de todas as etapas da obra e acompanhamento da fiscalização. Para a colocação da camada de CBUQ é necessário realizar, com presença da fiscalização, o ensaio de compactação pelo método do frasco de areia, verificação da espessura da camada de base e a determinação das deflexões pela viga Benkelman. Após recebimento dos laudos e análise da equipe técnica a via poderá ser concluída com o revestimento em CBUQ ou a base deverá ser refeita. A empresa deverá comunicar a fiscalização da data de aplicação do revestimento e após a conclusão da pavimentação deverão ser realizados os seguintes ensaios de acordo com as especificações técnicas de serviço do DER/DNIT:
 - Ensaio de Granulometria do Agregado;
 - Ensaio de Controle de Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Determinação da Taxa de Aplicação de Ligante Betuminoso;
 - Ensaio de Percentagem de Betume – Mistura Asfáltica;
 - Ensaio de Densidade do Material Betuminoso;
 - Extração de corpos de prova de concreto asfáltico com sonda rotativa;
- 4. **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 56,00 m² multiplicado pelo CUB-SL8 (padrão normal e sem desoneração) divulgado pelo SINDUSCON-PR no mês da aquisição dos equipamentos. A execução desta contrapartida será acompanhada pela Secretaria Municipal de Saúde.
- 5. **Educação:** ampliação do CMEI Papa João Paulo II em quatro salas de aula, incluindo dois banheiros (masculino e feminino), lavanderia e depósito, com área construída de aproximadamente 225,00m², além da ampliação de pátio coberto com aproximadamente 390,00m², conforme projeto a ser desenvolvido pela SEMUTT.

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

PARECER TÉCNICO 015/2025 – GRUPO DE ASSESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: AMALFITANA INCOR. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RC)

Protocolo: 202503202219144189

Inscrição Imobiliária: 06.060.0047.0000

Data: 01/04/2025

Página 5 de 5

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, a qual elaborará a minuta do Termo de Compromisso.

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)	
Angelo Gustavo Guerra	Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (DEMUTRAN - 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)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo (DP - SEMUTT)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzík	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	
Coordenação GAT		
Beatriz Lemos de Almeida	Secretaria Municipal de Urbanismo (DIRETORIA DPTU - SEMUTT)	
Thiago Henrique Zen	Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU – SEMUTT – Coordenador GAT)	