



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202408231217673988

Inscrição Imobiliária: 16.423.0003.0000

Página 1 de 6

Trata-se de protocolo sob nº 202408231217673988, apresentado **DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação Condomínio Edifício Horizontal, com 470 sub-lotes, com fração média de 316,69m<sup>2</sup> a ser implantado em terreno com área total de 441.358,47m<sup>2</sup>, no lote de Inscrição Imobiliária nº 16.423.0003.0000 localizado no bairro Campo Largo da Roseira.

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. a Carta Resposta ao protocolo de nº 22.011.724-3 expedida pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar que informa que a infraestrutura existente da rede de abastecimento de água não comporta a nova demanda a ser gerada pelo condomínio, e que as obras de melhorias necessárias para atendimento ao empreendimento estão previstas para conclusão no ano de 2026;
- ii. que a referida Carta Resposta da Sanepar aponta que não há possibilidade de atendimento com coleta de esgoto e não há previsão de implantação de infraestrutura na região em até 3 anos.
- iii. que o empreendedor afirma no EIV que o abastecimento de água ao condomínio será feito por poço artesiano e que será implantado um sistema de tratamento de efluentes, possivelmente através de uma Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, com preparo para futura ligação à rede pública;
- iv. que, embora o EIV não aponte supressão de vegetação existente para implantação do condomínio, houve supressão de vegetação lote em 2008, conforme apontado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- v. o Parecer nº 332/2024-DIVINFRA/DET que define duas diretrizes viárias incidindo sobre o futuro lote do empreendimento:
  - Diretriz viária de alargamento da Rua Antônio Singer, com largura de caixa de via prevista de 25 metros, sendo 12,50 metros para cada lado do seu eixo, coincidente com a diretriz metropolitana;
  - Diretriz viária de prolongamento da Rua da Saracura, para conexão com a Rua Angelim Possobom, com largura de caixa de via de 20 metros, sendo 10 metros para cada lado do seu eixo;



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

**Requerente:** DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202408231217673988

**Inscrição Imobiliária:** 16.423.0003.0000

Página 2 de 6

- vi. que, conforme o EIV, o empreendimento irá gerar uma demanda de 222,60m<sup>2</sup> de equipamento público no Ensino Infantil, e de 338,40m<sup>2</sup> no Ensino Fundamental;
- vii. que não há equipamentos públicos educacionais ou imóvel do município nas áreas de influência direta ou indireta apontadas no EIV e que o equipamento educacional mais próximo do empreendimento está em um trajeto de cerca de 3km;
- viii. que o empreendimento irá gerar uma demanda de 60,16m<sup>2</sup> de equipamento público na área da saúde, conforme informações da Secretaria Municipal de Saúde;
- ix. o disposto nos artigos 1.288 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), que asseguram ao proprietário o direito de passagem forçada em caso de necessidade, bem como a manutenção do curso natural das águas que descem de imóvel superior para o inferior, devendo, por tal motivo, todos os talvegues naturais, secos ou perenes, serem considerados e devidamente protegidos.

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

- a. **Abastecimento de água I:** Apresentar Declaração de Anuência Prévia emitida pelo Instituto Água e Terra (IAT), autorizando a perfuração do poço tubular. O empreendedor deverá declarar que, para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras Públicas (CVCO), apresentará a Outorga de Direito de Uso expedida pelo IAT e a Declaração da Vigilância Sanitária Municipal, atestando a potabilidade da água para consumo humano.
- b. **Abastecimento de água II:** Apresentar o projeto do sistema de abastecimento de água do condomínio, com anuência da SANEPAR, prevendo futura interligação à rede pública de abastecimento.
- c. **Estação de Tratamento de Esgoto:** Apresentar o projeto da Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário (ETE), com anuência da SANEPAR e devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente, conforme previsto no Art. 160, §3º, da Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais).
- d. **Licenciamento Ambiental:** Apresentar a licença ambiental do empreendimento.
- e. **Compensação ambiental:** Apresentar proposta, aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), de compensação ambiental referente à supressão de vegetação nativa ocorrida por volta do ano de 2008, conforme os critérios estabelecidos pela instrução normativa IAT nº 16/2025.



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202408231217673988

Inscrição Imobiliária: 16.423.0003.0000

Página 3 de 6

- f. **Calçadas:** Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverão ser consideradas no projeto arquitetônico as calçadas nas testadas do lote, 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).
- g. **Drenagem:** aprovação do projeto de drenagem para todo o imóvel junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal), assegurando que todos os talvegues naturais, secos ou perenes, sejam considerados e protegidos, de acordo com o parecer técnico apensado ao protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança (202408231217673988).
- h. **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), conforme definido na Lei Complementar nº 105/2016 (Código de Obras Municipal), sendo que o acesso principal do empreendimento deverá ser realizado pela diretriz viária de prolongamento da Rua da Saracura.

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

- 1. **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 60,16 m<sup>2</sup> 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.

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202408231217673988

Inscrição Imobiliária: 16.423.0003.0000

Página 4 de 6

2. **Educação:** Doação de área institucional destinada à implantação de equipamento público educacional, com área mínima de 8.000,00 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados), localizada dentro do raio de influência direta ou indireta do empreendimento.

A área deverá atender às seguintes condições:

- ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e pelo Departamento de Projetos da SEMUTT;
- estar fora da cota de enchente de cursos d'água e livre de Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas verdes urbanas;
- possuir dimensão mínima de testadas/largura e comprimento de 40 metros, garantindo condições adequadas para implantação do equipamento público;
- apresentar topografia compatível, com declividade suave e acesso direto a via pública de hierarquia compatível;

A execução e o acompanhamento da contrapartida caberão à SEMED, em conjunto com a SEMUTT.

3. **Doação de área através de regularização do sistema viário:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento das diretrizes viárias incidentes no imóvel, conforme Parecer nº 332/2024-DIVINFRA/DET:

- Diretriz viária de alargamento da Rua Antônio Singer, com largura de caixa de via prevista de 25 metros, sendo 12,50 metros para cada lado do seu eixo, coincidente com a diretriz metropolitana;
- Diretriz viária de prolongamento da Rua da Saracura, para conexão com a Rua Angelim Possobom, com largura de caixa de via de 20 metros, sendo 10 metros para cada lado do seu eixo;

Esta contrapartida será analisada e aprovada pelas Divisões de Infraestrutura Viária e Parcelamento do Solo da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito.

4. **Infraestrutura viária:** elaboração de projeto executivo e implantação de infraestrutura completa da diretriz viária de prolongamento da Rua da Saracura, no trecho incidente no lote original do empreendimento, com extensão de aproximadamente 300,00 (trezentos) metros. 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) e a implantação de um *cul-de-sac*. Esta contrapartida

Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

Protocolo: 202408231217673988

Inscrição Imobiliária: 16.423.0003.0000

Página 5 de 6

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.
- 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;

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

Por fim, reitera-se a necessidade do empreendedor adotar, de forma preventiva, todas as normativas técnicas aplicáveis, bem como as boas práticas construtivas, com o objetivo de mitigar os impactos apontados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a fase de execução a obra.

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



Data: 12/08/2025

PARECER TÉCNICO 038/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

**Requerente:** DIAS E MCE EMPREENDIMENTO SPE LTDA (EIV)

**Protocolo:** 202408231217673988

**Inscrição Imobiliária:** 16.423.0003.0000

Página 6 de 6

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:

Aline Giumbeli	Secretaria Municipal de Educação (SEMED)	
Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Eduarda Lauck Machado	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
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)	
Renata Cristina Colaço	Secretaria Municipal de Saúde (SEMS)	
Roberta Linhares Meyer	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
<b>Coordenação GAT</b>		
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)	