



PARECER TÉCNICO 045/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIO LTDA - CASSOL

Protocolo: 202509032721114364

Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

DATA: 11/09/2025

Página 1 de 4

Trata-se de protocolo sob nº **202509032721114364**, apresentado por **PARK LOG CSL 02 EMP. IMOBILIÁRIO LTDA - CASSOL**, referente ao pedido de reconsideração das contrapartidas definidas no parecer GAT 039/2025.

Considerando a disposição do empreendedor em colaborar com o município, aceitando a responsabilidade pela elaboração de projeto executivo de reestruturação do sistema viário, bem como se dispôs a realizar obras de contrapartidas que possam utilizar elementos pré-fabricados de concreto (conforme e-mail enviado para a Secretaria de Urbanismo Transportes e Trânsito em 11/09/2025), o Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) entende ser viável a mudanças das contrapartidas, passando de uma obra pontual para um planejamento mais amplo do sistema viário da região, com a elaboração de projetos viários estruturantes, cujas obras serão realizadas posteriormente e, também, a execução de barracão pré-moldado para as atividades do Departamento Municipal de Trânsito. Assim, o GAT recomenda acatar parcialmente a solicitação da Requerente e propõe as seguintes condicionantes e contrapartidas.

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

- a. **Acesso ao empreendimento:** o empreendedor deverá aprovar todos os acessos de veículos e pedestres junto ao Departamento de Trânsito da Secretaria de Urbanismo Transportes e Trânsito, considerando uma área de acumulação de veículos com comprimento mínimo de 20,00 (vinte) metros. O acesso deverá ser exclusivamente pela Rua Thomaz Carmeliano de Miranda, considerando a proposta apresentada no EIV e as contrapartidas propostas neste Parecer Técnico;
- b. **Área verde:** Demarcar em projeto a área verde/preservação incidente no imóvel.
- c. **Licenças Ambientais:** deverão ser apresentadas as licenças ambientais do Instituto Água e Terra (IAT) de acordo com a Resolução do CONAMA nº237/1997, Resolução SEMA/IAP 031/1998 e Resolução SEDEST nº 68/2019.
- d. **Potencial Construtivo:** aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei 29/2000 e alterações (Lei de Zoneamento da UTP do Itaquí);

A respeito da aquisição de potencial construtivo, é fundamental esclarecer que, embora seja uma das condicionantes elencadas pelo Grupo de Assessoramento Técnico (GAT) para a emissão do Alvará de Construção, ela se trata de uma imposição legal e não de uma medida de mitigação ou compensação dos



PARECER TÉCNICO 045/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIO LTDA - CASSOL

Protocolo: 202509032721114364

Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

DATA: 11/09/2025

Página 2 de 4

impactos gerados pelo empreendimento. De acordo com a Lei Municipal 29/2000, essa obrigação está diretamente vinculada à possibilidade de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, conforme indicado no projeto apresentado no EIV. Portanto, a contrapartida é de natureza legal, distinta das medidas de mitigação de impacto de vizinhança que se relacionam às externalidades do projeto, como o sistema viário e o transporte público. Durante o processo de licenciamento urbanístico será calculado e apresentado o valor a ser pago a título de aquisição de potencial construtivo.

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

1. **Projetos viários:** elaboração dos projetos viários elencados a seguir para reestruturação do sistema viário dentro da área de influencia do empreendimento. Os projetos viários deverão contemplar levantamento planialtimétrico topográfico, estudos de solo e todos os demais projetos complementares executivos, a serem desenvolvidos utilizando a metodologia open BIM: geométrico, pavimentação definitiva, drenagem, meio fio, sinalização viária horizontal e vertical, urbanização/paisagismo, iluminação, calçadas em concreto (vassourado) e acessibilidade, além dos projetos de desapropriação quando necessário. Complementarmente a cada projeto, deverá ser apresentado o orçamento e cronograma de obras. Os projetos desenvolvidos deverão ser acompanhados e expressamente aprovados pelo Município representado pelos Departamentos de Trânsito, Obras, Monitoramento e Biodiversidade e Planejamento Territorial e Urbano do Município, por meio da Declaração de Aceite de Contrapartida.
 - a. Projeto de reestruturação da Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda em toda a sua extensão deste Rua Sebastiana Santana Fraga até a Rua Pedro Karwowski.
 - b. Projeto de interseção viária do tipo rotatória no entroncamento da Avenida Thomaz Carmeliano de Miranda e Rua Sebastiana Santana Fraga.
 - c. Projeto de interseção viária do tipo rotatória no entroncamento das Ruas Sebastiana Santana Fraga, Ilo Antoninho Mozer e Avenida João Fraga Neto.
 - d. Projeto de interseção viária do tipo rotatória no entroncamento da Rua Marechal Hermes com a via marginal direita da BR-277 (sentido Curitiba-Paranaguá)
2. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de quatro abrigos de ônibus do tipo piramidal, incluindo o calçamento para o abrigo de ônibus onde não houver calçada, dentro do raio de influência direta e indireta do empreendimento. Esta contrapartida será analisada e aprovada pelo Departamento Municipal de Transportes da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

PARECER TÉCNICO 045/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIO LTDA - CASSOL

Protocolo: 202509032721114364

Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

DATA: 11/09/2025

Página 3 de 4

3. **Barracão:** elaboração de projeto legal e execução de um barracão pré-moldado com área total aproximada de 1.124,48 m², no lote de Inscrição Imobiliária nº 01.019.0001.0000, de propriedade do Município, localizado no bairro Aviação. O empreendedor será responsável por todos os projetos necessários para a obra, os quais deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (SEMUTT).

A contrapartida inclui a estrutura principal do barracão, além dos seguintes serviços complementares e acabamentos:

- **Projetos e Aprovações:** O empreendedor deverá elaborar os projetos legais, executivos e complementares (elétrico, hidráulico, entre outros) e submetê-los à aprovação da SEMUTT.
- **Estrutura e Piso:** O barracão será do tipo pré-moldado, e o empreendedor deverá executar todo o piso interno.
- **Acabamentos:** O empreendedor será responsável por todos os acabamentos, incluindo os de áreas úmidas.
- **Instalações:** A contrapartida compreende a execução das instalações elétricas, hidráulicas e de outros sistemas complementares necessários para o funcionamento adequado da edificação.

É importante ressaltar que as áreas e especificações mencionadas são aproximadas e devem ser confirmadas pelo empreendedor durante a elaboração dos projetos.

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 indicação das 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 a 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.



PARECER TÉCNICO 045/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: PARK LOG CSL 02 EMP IMOBILIÁRIO LTDA - CASSOL

Protocolo: 202509032721114364

Inscrição Imobiliária: 02.163.0006.0000

DATA: 11/09/2025

Página 4 de 4

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.

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)	
Gerson Tomaz Miranda	Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SEMVOP)	
Helton Carlos Cotovsky Bastos	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEPTO TRANSPORTES – SEMUTT)	
José Maurício Précoma Miranda	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DIRETORIA GERAL 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)	
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)	