



PARECER TÉCNICO 068/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

Protocolo: 202510222317724564

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

DATA: 25/11/2025

Página 1 de 5

Trata-se de protocolo sob nº **202510222317724564**, apresentado **LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para implantação de Condomínio Edifício Horizontal com 140 unidades em imóvel de área total de 78.047,00m² e área a ser construída de 9.504,89m² localizado em ZR1, em lote de Inscrição Imobiliária nº **16.321.0007.0000**.

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 a localização e porte do empreendimento, bem como:

- a) que o imóvel já foi objeto de análise por este GAT em 2021 (protocolo nº **202107132313991957**), onde a proposta era a implantação de condomínio edifício horizontal com 67 unidades habitacionais, com emissão do Parecer nº 97/2021 anuído pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU);
- b) que em 2024 foi apresentado novo EIV (protocolo sob nº **202412200818961473**), ampliando as unidades habitacionais do condomínio para 90, com emissão do Parecer 001/2025-GAT e anuência do CMPDU;
- c) que a nova proposta prevê um acréscimo de 108% em relação a proposta original e 56% em relação à segunda proposta apresentada, representando um maior adensamento e redução da fração média dos sublotes, resultando em um incremento na demanda por serviços públicos municipais;
- d) os estudos para ampliação da rede de transporte público na região do empreendimento;
- e) que o lote é atingido por diretriz viária de alargamento do Sistema Viário Metropolitano, publicado pela AMEP, classificada como Via de Conexão com 30 metros de caixa;
- f) o parecer Divinfra/Det nº 014/2025 que propõe o alargamento da Rua Ernesto Juliato com caixa de via de 25,00m, sendo 12,50 para cada lado do seu eixo atual.
- g) Atualmente, está em fase final de elaboração o Plano de Mobilidade do Município de São José dos Pinhais (PlanMob SJP) pelo Consórcio SJP Mobilidade 20, formado pelas empresas Concremat, TYLin (ex-GPO Sistran) e Tese Tecnologia (Contrato nº 406/2023). Um dos resultados do PlanMob será a minuta da nova Lei do Sistema Viário Municipal, que definirá as diretrizes viárias para todo o Município. A proposta de diretriz apresentada na figura a seguir, na divisa direita do imóvel (de quem da rua olha o lote), com caixa total de 16 metros, faz parte das propostas do PlanMob SJP, que serão apresentadas em audiência pública no dia 01/12/2025.

PARECER TÉCNICO 068/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

Protocolo: 202510222317724564

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

DATA: 25/11/2025

Página 2 de 5



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

- a) **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.
- b) **Estudo de Impacto sobre a Fauna:** deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA), para análise e aprovação, um estudo de impacto sobre a fauna e seus respectivos relatórios; confirmar SEMMA.
- c) **PRAD:** apresentar e aprovar Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), junto a Secretaria de Meio Ambiente, para as áreas de proteção permanente e áreas verdes urbanas incidentes no imóvel;
- d) **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 Secretaria de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DEMUTRAN-SEMUTT).
- e) **Drenagem:** apresentar estudo/projeto do sistema de drenagem do lote, considerando a interligação deste com o sistema público, conforme orientações e aprovação do setor de drenagem da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- f) **Calçadas:** por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, deverá ser considerado no projeto arquitetônico as calçadas da testada do lote, conforme previsto no Código de Obras Municipal, contemplando acessibilidade e arborização. A execução de tais



PARECER TÉCNICO 068/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

Protocolo: 202510222317724564

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

DATA: 25/11/2025

Página 3 de 5

calçadas deverá ser atestada pela Divisão de Fiscalização Municipal para liberação da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO).

- g) **Diretriz Metropolitana:** considerando o atingimento por diretriz viária de alargamento do Sistema Viário Metropolitano, publicado pela AMEP, com 30,00 metros de caixa de via, o mesmo deverá ser demarcado como faixa não edificável destinado ao sistema viário metropolitano na aprovação do projeto. Está condicionante será analisada pela Divisão de Infraestrutura Urbana da SEMUTT.
- h) **Diretriz Viária Municipal:** demarcar em projeto e averbar em matrícula a diretriz viária municipal incidente na divisa direita do imóvel (de quem da rua olha o lote). A diretriz tem 16 metros de largura, com 8 metros para cada lado do seu eixo (localizado na divisa do imóvel). Está condicionante será analisada pela Divisão de Infraestrutura Urbana da SEMUTT.

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

1. **Doação de área:** o empreendedor deverá doar a área correspondente ao atingimento viário da diretriz de alargamento da Rua Ernesto Juliato, definida a partir de estudo técnico municipal, considerando a largura final da via com 25,00m de largura, sendo 12,50m para cada lado do eixo da via. Este atingimento deverá ser confirmado mediante levantamento topográfico planialtimétrico executado pelo requerente, a ser analisado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Territorial e Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DPTU/SEMUTT).
2. **Sinalização:** doação de 25 conjuntos de placas de sinalização de trânsito para sinalização vertical, incluindo postes metálicos e parafusos para implantação no local. A instalação das placas será de responsabilidade do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN).
3. **Abrigos de ônibus:** doação e implantação de dois abrigos de ônibus, em padrão definido pelo Departamento Municipal de Transporte da SEMUTT, dotados de assento para usuários e lixeira, incluindo calçamento para o abrigo do ponto de ônibus onde não houver, 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.
4. **Educação:** Doação de área institucional destinada à implantação de equipamento público educacional, com área mínima de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), localizada dentro do raio de influência direta ou indireta do empreendimento.

PARECER TÉCNICO 068/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

Protocolo: 202510222317724564

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

DATA: 25/11/2025

Página 4 de 5

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.

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 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.

Participaram desta reunião, concordando com as decisões discutidas:

Ana Flávia Leite Scussel Scandian	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DP - SEMUTT)	
Evelise da Silveira Carvalho	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)	
Yuri Marlon Strzeleski Wodzik	Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)	



PARECER TÉCNICO 068/2025 – GRUPO DE ACESSORAMENTO TÉCNICO

Requerente: LIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (EIV)

Protocolo: 202510222317724564

Inscrição Imobiliária: 16.321.0007.0000

DATA: 25/11/2025

Página 5 de 5

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)	
Representante CMPDU		
Liandra Verenka Berti	Secretaria Municipal de Urbanismo, Transportes e Trânsito (DGU – SEMUTT – Secretária Executiva CMPDU)	