

# **Estudo de Impacto de Vizinhança**

## **Condomínio Edilício Horizontal**

### **1052 unidades**

**Local:** Rua Zacarias Alves Pereira, s/n, Rua Antônio Zaramella, s/n e Rua Hugo Zen

**Bairro:** Aristocrata / Colônia Rio Grande

**Município:** São José dos Pinhais/PR

**Empreendedor:** The Euro São José dos Pinhais Empreendimentos Imobiliários  
SPE S.A.

**CNPJ:** 16.993.169/0001-20

Estudo elaborado sob a responsabilidade da Arquiteta e Urbanista JULIANA REGINA DE VARGAS – CAU A42788-8 e do Engenheiro Civil EDSON TADAYOSHI NACHI – CREA 14192/D-PR, para análise e aprovação do CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São José dos Pinhais.

## SUMÁRIO

|                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Introdução</b>                                                                                                               | <b>05</b> |
| 1.1 Dados Gerais                                                                                                                   | 05        |
| 1.2 Dados do Proprietário   Empreendedor   Autor do Projeto                                                                        | 05        |
| 1.3 Projeto Proposto                                                                                                               | 06        |
| <b>2. Características do Imóvel</b>                                                                                                | <b>10</b> |
| 2.1 Localização de Situação                                                                                                        | 10        |
| 2.2 Área do Imóvel                                                                                                                 | 13        |
| 2.3 Recursos Naturais                                                                                                              | 14        |
| 2.4 Histórico do Terreno                                                                                                           | 24        |
| 2.5 Zoneamento                                                                                                                     | 30        |
| <b>3. Características do Empreendimento</b>                                                                                        | <b>37</b> |
| 3.1 Área Construída, Atividades e Cronograma de Obra                                                                               | 37        |
| 3.2 Público Alvo                                                                                                                   | 37        |
| 3.3 Horário de Funcionamento                                                                                                       | 38        |
| 3.4 Número de Pavimentos e Unidades                                                                                                | 38        |
| 3.5 Estacionamento                                                                                                                 | 38        |
| 3.6 Acessos                                                                                                                        | 39        |
| 3.7 Impermeabilização do Solo                                                                                                      | 41        |
| 3.8 Estatística                                                                                                                    | 41        |
| 3.9 Drenagem                                                                                                                       | 42        |
| 3.10 Abastecimento de água, Esgotamento Sanitário, Energia Elétrica, Telefonia,<br>Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes | 43        |
| 3.11 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos                                                                                 | 45        |
| <b>4. Área de Influência ou Vizinhança</b>                                                                                         | <b>46</b> |
| 4.1 Características da Região                                                                                                      | 46        |
| 4.2 Atividades do Entorno                                                                                                          | 47        |
| 4.3 Raios de Influência                                                                                                            | 49        |
| 4.4 Sistema Viário                                                                                                                 | 52        |
| 4.5 Percursos de Carga e Público                                                                                                   | 53        |
| 4.6 Transporte Coletivo                                                                                                            | 53        |
| 4.7 Redes de Abastecimento Público                                                                                                 | 55        |
| 4.8 Equipamentos e Serviços Comunitários                                                                                           | 55        |
| 4.8.1 Equipamentos de Educação                                                                                                     | 55        |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.8.2 Equipamentos de Saúde.....                                                  | 57        |
| 4.8.3 Equipamentos Sociais.....                                                   | 59        |
| 4.8.4 Equipamentos de Lazer.....                                                  | 60        |
| <b>5. Impactos na Paisagem Urbana.....</b>                                        | <b>60</b> |
| 5.1 Impactos na Fase de Obra do Empreendimento.....                               | 62        |
| 5.2 Impactos na Fase de Funcionamento do Empreendimento.....                      | 63        |
| 5.2.1 Fase de Operação: Infraestrutura.....                                       | 63        |
| 5.2.2 Fase de Operação: Sistema Viário.....                                       | 64        |
| 5.2.3 Fase de Operação: Morfologia Urbana.....                                    | 65        |
| 5.2.4 Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos.....                             | 66        |
| 5.2.5 Fase de Operação: Aspectos Ambientais.....                                  | 67        |
| <b>6. Análise de Impactos.....</b>                                                | <b>68</b> |
| <b>7. Parecer Conclusivo sobre os Impactos Gerados pelo Empreendimento.....</b>   | <b>69</b> |
| <b>8. Medidas de contrapartida do Parecer Técnico – Processo 49.030/2017.....</b> | <b>70</b> |
| 8.1 Doação de prolongamento viário.....                                           | 70        |
| 8.2 Doação de alargamento viário.....                                             | 70        |
| 8.3 Doação de área institucional.....                                             | 70        |
| 8.4 Fechamento das divisas do lote do condomínio.....                             | 70        |
| 8.5 Implantação de diretriz viária.....                                           | 70        |
| 8.6 Pavimentação definitiva.....                                                  | 71        |
| <b>9. Equipe Técnica.....</b>                                                     | <b>72</b> |
| <b>10. Responsável pelo Empreendimento.....</b>                                   | <b>72</b> |
| <b>11. Referências Bibliográficas.....</b>                                        | <b>73</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>                                                                | <b>74</b> |
| - Planta de localização das áreas para cumprimento de medidas compensatórias      |           |
| - Planta de implantação do Condomínio Edilício Horizontal                         |           |
| - Detalhe da ligação/conexão av. ECS-1 com rua Zacarias Alves Pereira             |           |
| - RRT                                                                             |           |
| - Cópia da Matrícula 70.940 CRI de São José dos Pinhais                           |           |

## 1. Introdução

### 1.1 Dados Gerais

O empreendimento objeto deste estudo é um agrupamento residencial de acesso controlado, cuja atividade é classificada como Condomínio Edilício Horizontal pela Lei Complementar nº107/2016 e alterações – Dispões sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Este empreendimento, denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL THE LEAF”, é composto por **1050 sublotes destinados a uso residencial e 2 sublotes externos destinados a uso comercial**, sendo que os sublotes residenciais possuem variações de 241,41m<sup>2</sup> a 726,67m<sup>2</sup> de área privativa, constituído de ruas internas pavimentadas, infraestrutura condominial (rede interna de água, rede interna de esgoto, drenagem, rede interna de energia e iluminação), portaria e áreas de lazer e recreação. Como fase inicial para a implantação do agrupamento residencial, caracterizada como Cenário 1, será proposto um modelo de casa padrão para cada unidade residencial, com área construída de aproximadamente 25,00m<sup>2</sup>. Em fase posterior, caracterizada como Cenário 2, cada condômino terá a liberdade de construir a habitação, atendendo a legislação vigente. Somado às áreas comuns, como portarias, administração e serviços e recreação coberta (salão de festas, club house, entre outros) com 5.906,35m<sup>2</sup> e uma projeção da ocupação das áreas comerciais, considerando o coeficiente de aproveitamento máximo para ECS1, totaliza-se uma **área a construir de aproximadamente 56.397,82m<sup>2</sup> no Cenário 1**, e de aproximadamente **325.511,53m<sup>2</sup> no Cenário 2**.

Em função de caracterizar conjunto residencial acima de 50 unidades, esta atividade está condicionada à apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, atendendo ao Artigo 30, §9º da Lei Complementar nº. 107/2016 – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

### 1.2 Dados do Proprietário | Empreendedor | Autor do Projeto

**THE EURO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**

CNPJ: 16.993.169/0001-20

Endereço: RUA ANTÔNIO ZARAMELLA, 593

CEP: 83.025-590 – Bairro COLÔNIA RIO GRANDE – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR

#### **Obra**

Rua Zacarias Alves Pereira e Rua Antônio Zaramella, s/n

CEP: 83.030-480 / 83.025-590 – Bairro Aristocrata / Colônia Rio Grande – São José dos Pinhais/PR

### Elaborador do Estudo de Impacto de Vizinhança

1. Arquiteta e Urbanista JULIANA REGINA DE VARGAS

CAU A42788-8

juliana@yattaengenharia.com.br

2. Engenheiro Civil EDSON TADAYOSHI NACHI

CREA 14192/D-PR

edsontdnachi@yattaengenharia.com.br

### 1.3 Projeto Proposto

Segue uma breve introdução com imagens da implantação e de perspectivas virtuais que simulam o empreendimento que se encontra em fase preliminar, podendo haver alterações a depender de demandas futuras.



Figura 1.1. Implantação do Empreendimento Proposto





Figura 1.3. Perspectiva da proposta de acesso do empreendimento no fim da Rua Zacarias Alves Pereira



Figura 1.4. Perspectiva da proposta de acesso do empreendimento no fim da Rua Antonio Zaramella



Figura 1.5. Perspectiva interna do empreendimento



Figura 1.6. Perspectiva interna do empreendimento próximo às lagoas de contenção de cheias



Figura 1.7. Perspectiva interna do empreendimento



Figura 1.8. Perspectiva interna do empreendimento – área de recreação

## 2. Características do Imóvel

### 2.1 Localização e situação

O imóvel, Lote F-686, para a implantação do empreendimento está matriculado sob o nº 70.940 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, oriundo da unificação de seis lotes localizados nos bairros: Aristocrata e Colônia Rio Grande, no município de São José dos Pinhais. Os terrenos originais eram registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais sob nº 17.143, 17.146, 49.178, 58.021, 61.881 e 69.242.

|                                                                        |                                      |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>2º Ofício<br>São José dos Pinhais - PR.  | REGISTRO GERAL<br><b>LIVRO Nº 02</b> | FICHA<br><b>01</b>                                                                             |
| <i>Maria Leonor Tenaz Dalla Riva</i><br>TITULAR<br>CPF Nº 592909359-87 | Matrícula Nº <b>70.940</b>           | RUBRICA<br> |

**I M Ó V E L:** Lote F-686 (resultante da unificação da Área "B", Lotes "B-180", "F-311", "14-A", "17-A" e do imóvel da Matrícula nº 69.242), situado no lugar denominado "CABRAL-RIO GRANDE-COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 880.783,86 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO – LOTE F-686

**Área Total: 880.783,86 m²**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, situado no limite entre terras de propriedade de MANOEL ROSEMANN (LOTE 13) e o LOTE C-452; deste, segue confrontando com o LOTE C-452, com os seguintes rumos e distâncias: NW 19°31'43" SE e 160,00 m; NW 42°49'48" SE e 124,00 m até o vértice 03, situado no limite dos LOTES 16 e 15 (JARDIM ARISTOCRATA); deste, segue confrontando com os LOTES 16 e 15 (JARDIM ARISTOCRATA), com os seguintes rumos e distâncias: NW 45°45'36" SE e 146,32 m; NW 45°45'36" SE e 5,26 m; NW 45°45'36" SE e 4,97 m; NW 45°45'36" SE e 19,58 m; NW 40°31'51" SE e 13,81 m; NW 45°07'19" SE e 66,59 m; NE 17°05'06" SW e 2,99 m; NW 45°58'02" SE e 69,86 m; NW 73°22'57" SE e 6,75 m; NW 46°48'31" SE e 74,14 m; SW 25°14'36" NE e 5,01 m até o vértice 14, situado no limite do JARDIM ARISTOCRATA; deste, segue confrontando com o JARDIM ARISTOCRATA, com os seguintes rumos e distâncias: NW 78°26'39" SE e 99,82 m; NW 65°31'14" SE e 35,96 m; NW 59°23'01" SE e 129,67 m até o vértice 17, situado no limite da RUA DA PLANTA BOA ESPERANÇA (RUA EUGÊNIA SEGALA FOGIATO); deste, segue confrontando com a RUA DA PLANTA BOA ESPERANÇA (RUA EUGÊNIA SEGALA FOGIATO), no rumo SW 87°38'46" NE e distância de 126,80 m até o vértice 18, situado no limite de terras de propriedade de NELSON JOSÉ BONATO E OUTROS; deste, segue confrontando com terras de propriedade de NELSON JOSÉ BONATO E OUTROS, com os seguintes rumos e distâncias: NW 02°50'07" SE e 18,76 m; NW 43°43'48" SE e 4,60 m; NW 02°04'40" SE e 13,07 m; NE 37°49'52" SW e 69,33 m até o vértice 22, situado no limite do LOTE 14; deste,

segue confrontando com o LOTE 14, no rumo NE 38°46'03" SW e distância de 98,46 m até o vértice 23, situado no limite do EIXO DO RIO AVARIÚ; deste, segue o EIXO DO RIO AVARIÚ a montante, confrontando com o LOTE 14, com os seguintes rumos e distâncias: NW 31°00'25" SE e 7,24 m; NW 44°28'30" SE e 17,71 m; NW 72°30'22" SE e 8,64 m; NW 58°49'53" SE e 20,02 m; NW 62°02'11" SE e 7,79 m; NW 79°45'40" SE e 13,40 m; NW 57°12'41" SE e 5,36 m; NW 43°44'22" SE e 5,00 m; NW 79°51'53" SE e 10,39 m; NW 78°33'42" SE e 13,55 m; NW 56°09'00" SE e 5,28 m; NW 68°20'00" SE e 5,53 m; NW 80°02'00" SE e 6,00 m; NW 81°31'22" SE e 10,43 m; NW 87°34'57" SE e 14,03 m; NW 69°05'34" SE e 7,66 m; NW 52°56'01" SE e 15,52 m; NW 19°16'08" SE e 7,80 m; NW 29°14'31" SE e 6,52 m; NW 20°31'31" SE e 14,35 m; NW 16°45'29" SE e 5,94 m; NW 05°07'58" SE e 5,89 m; NW 02°21'09" SE e 8,58 m; NW 30°41'34" SE e 12,47 m; NW 31°25'07" SE e 17,21 m; NW 34°37'43" SE e 8,96 m; NE 19°51'15" SW e 6,40 m; NE 22°55'45" SW e 8,42 m; NE 22°46'35" SW e 9,34 m; NW 13°36'09" SE e 8,01 m; NW 20°55'39" SE e 5,50 m; NW 23°09'41" SE e 18,64 m; NW 22°41'47" SE e 11,20 m até o vértice 56, situado no limite da RUA ANTÔNIO ZARAMELA; deste, segue confrontando com a RUA ANTÔNIO ZARAMELA, com os seguintes rumos e distâncias: NE 57°18'39" SW e 62,40 m; NE 45°54'39" SW e 29,81 m até o vértice 58, situado no limite de terras de propriedade de ANGELINO PAULETTO e JOSÉ PAULETTO; deste, segue confrontando com terras de propriedade de ANGELINO PAULETTO e JOSÉ PAULETTO, no rumo SE 41°29'26" NW e distância de 261,72 m até o vértice 59, situado no limite de terras de propriedade de BENEVENUTO NATAL E OUTROS; deste, segue confrontando com terras de propriedade de BENEVENUTO NATAL E OUTROS, no rumo NE 38°22'25" SW e distância de 9,18 m até o vértice 60, situado no limite entre terras de propriedade de BENEVENUTO NATAL E OUTROS; deste, segue confrontando com terras de propriedade de BENEVENUTO NATAL E OUTROS e terras de propriedade da LAMINADORA BOM JESUS, no rumo NW 04°14'41" SE e distância de 344,88 m até o vértice 61, situado no limite de terras de propriedade da LAMINADORA BOM JESUS; deste, segue confrontando com terras de propriedade da LAMINADORA BOM JESUS, no rumo NW 69°45'28" SE e distância de 56,22 m até o vértice 62, situado no limite da RUA ANTÔNIO ZARAMELA; deste, segue confrontando com a RUA ANTÔNIO ZARAMELA, com os seguintes rumos e distâncias: NE 26°28'31" SW e 39,00 m; NE 26°28'31" SW e 116,21 m até o vértice 64, situado no limite do LOTE F-312; deste, segue confrontando com o LOTE F-312, com os seguintes rumos e distâncias: SE 86°20'33" NW e 41,60 m; NE 20°49'10" SW e 93,60 m até o vértice 66, situado no limite da RUA HUGO ZEN; deste, segue confrontando com a RUA HUGO ZEN, com os seguintes rumos e distâncias: NE 84°46'06" SW e 15,38 m; SE 81°11'47" NW e 59,66 m; NE 68°27'37" SW e 16,36 m; NE 60°15'35" SW e 41,14 m; NE 43°49'42" SW e 58,26 m; NE 63°53'41" SW e 21,84 m; NE 71°53'38" SW e 27,76 m; NE 78°49'41" SW e 9,50 m; NE 78°59'00" SW e 53,15 m até o vértice 75, situado no limite da QUADRA 5 da PLANTA

FROELICH; deste, segue confrontando com a QUADRA 5 da PLANTA FROELICH, a RUA NOSSA SENHORA APARECIDA e, com os LOTES 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 da QUADRA 3A da PLANTA FROELICH, no rumo SE 07°10'22" NW e distância de 201,20 m até o vértice 76, situado no limite do LOTE 9 da QUADRA 3A da PLANTA FROELICH; deste, segue confrontando com o LOTE 9 da QUADRA 3A da PLANTA FROELICH, no rumo SE 86°20'31" NW e distância de 45,89 m até o vértice 77, situado no limite do LOTE B-179; deste, segue confrontando com o LOTE B-179, com os seguintes rumos e distâncias: SW 05°27'47" NE e 21,02 m; SE 85°09'30" NW e 63,13 m; SE 53°38'13" NW e 17,10 m; SE 48°12'36" NW e 59,67 m; NE 44°07'49" SW e 21,36 m até o vértice 82, situado no limite de terras de propriedade de QUIELSEM CLISÓSTEMO DA SILVA; deste, segue confrontando com terras de propriedade de QUIELSEM CLISÓSTEMO DA SILVA e terras de propriedade da RÁDIO ELDORADO, com os seguintes rumos e distâncias: SE 43°25'08" NW e 284,99 m; SE 31°57'40" NW e 220,01 m até o vértice 84, situado no limite da margem direita do Córrego do Avariú; deste, segue confrontando com a margem direita do Córrego do Avariú, com o comprimento de 85,83 m até o vértice 85, situado no limite do LOTE 17-B; deste, segue confrontando com o LOTE 17-B, com os seguintes rumos e distâncias e/ou raios e desenvolvimentos de curvas: SW 33°59'42" NE e 226,07 m; 127,60 m em desenvolvimento de curva a esquerda com raio de 200,00 m; SE 02°33'31" NW e 213,33 m até o vértice 88, situado no limite do LOTE 14-B; deste, segue confrontando com o LOTE 14-B, no rumo SE 02°33'31" NW e distância de 305,22 m até o vértice 89, situado no limite de terras de propriedade de MANOEL ROSEMANN (LOTE 13); deste, segue confrontando com terras de propriedade de MANOEL ROSEMANN (LOTE 13), no rumo SW 78°54'13" NE e distância de 157,52 m até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

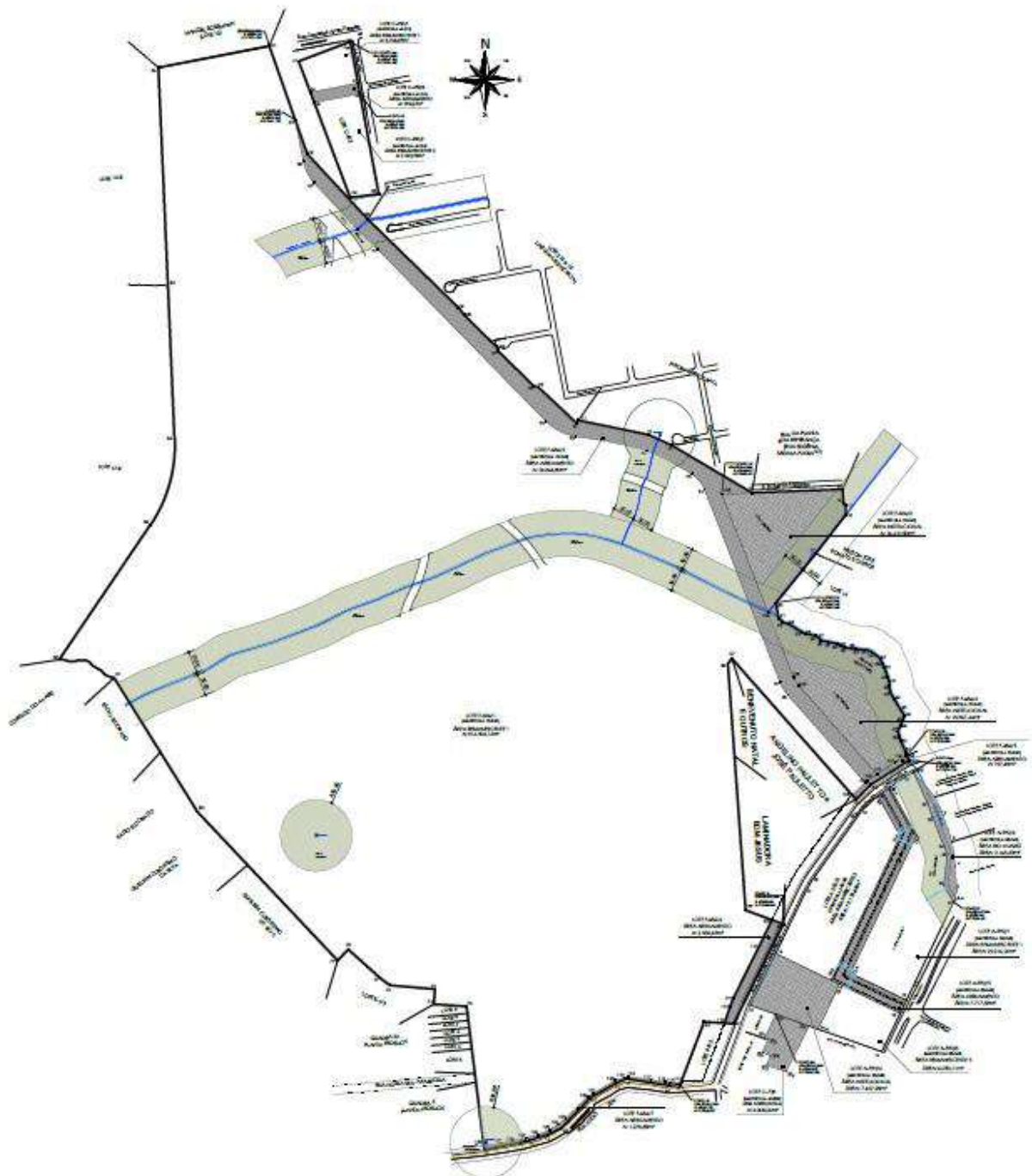


Figura 2.1. Levantamento planimétrico do lote do empreendimento

## 2.2 Área do Imóvel

Conforme descrito no item anterior, a área do imóvel é de **880.783,86m<sup>2</sup>**, contudo, a área correspondente ao empreendimento Condomínio Edilício Horizontal em questão, a ser considerada pelo empreendedor, é de **814.504,16m<sup>2</sup>**. As demais áreas serão destinadas ao Município como áreas institucionais e áreas para sistema viário.





Figura 2.3. Levantamento planialtimétrico do lote, com indicação do atingimento da cota de inundação (azul claro) e limite do lote (polígono preto)



Figura 2.4. Rua Zacarias Alves Pereira no acesso ao lote



Figura 2.5. Vista para o interior do lote, do final da Rua Edgar Allan Poe.



Figura 2.6. Corpo hídrico que atinge a área no final da Rua Edgar Alan Poe do bairro Aristocrata.



Figura 2.7. Vista da divisa do lote com o bairro Aristocrata com cavas aos fundos, vista a partir da Rua Baruchi Spinosa.



Figura 2.8. Vista do lote, ao fundo, áreas planas, vista a partir da Rua Aristóteles no Bairro Aristocrata.



Figura 2.9. Vista do lote, ao fundo, áreas planas, vista a partir da Rua Eugênia Segala Fogiato no Bairro Aristocrata.



Figura 2.10. Vista a partir da Rua Ilza Machado Zaniolo, no bairro Zaniolo, com o lote do empreendimento aos fundos, existência de árvores exóticas e área mais plana do lote.



Figura 2.11. Vista do lote, divisa com o bairro Zaniolo, no fim da Rua Nossa Senhora Aparecida.



Figura 2.12. Vista para o interior do lote e parte mais alta próxima divisa bairro Zaniolo.



Figura 2.13. Vista para o interior do lote e parte mais alta, testada do lote com a Rua Hugo Zen.



Figura 2.14. Vista para o interior do lote e parte mais alta, testada do lote com a Rua Hugo Zen.



Figura 2.15. Vista para o interior do lote e parte mais alta, testada do lote com a Rua Hugo Zen.



Figura 2.16. Vista para o lote a partir da testada do lote com a Rua Antônio Zaramella.



Figura 2.17. Vista para o acesso do lote para a Rua Antônio Zaramella..



Figura 2.18. Vista para a divisa sul, próxima a Rua Antônio Zaramella, com a retirada de algumas espécies exóticas, como alguns pinus.



Figura 2.19. Vista para a testada do lote, à esquerda, a partir da Rua Antônio Zaramella.

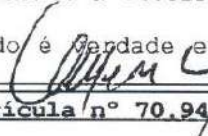


Os seis lotes, que originaram o lote do empreendimento, pertenciam a diferentes famílias e seus respectivos herdeiros, conforme constante nas matrículas supracitadas em itens anteriores. Posteriormente, uma grande parte foi vendida à Associação Paranaense de Cultura – APC, com a intenção de se instalar um novo campus da Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUC-PR, e para tanto, foi aprovado o Zoneamento Institucional na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2005, a Lei Municipal Complementar 16/2005 e suas alterações. Porém, o projeto da universidade acabou não concretizado.

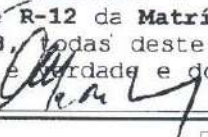
Outra parte do terreno foi desapropriada em favor do Estado do Paraná, por caracterizar área de utilidade pública para a implantação do Saneamento Ambiental da Região Metropolitana de Curitiba – PROSAM, e o restante do terreno permaneceu de propriedade particular.

Atualmente, os imóveis relativos ao empreendimento imobiliário 'THE LEAF' pertencem à Associação Paranaense de Cultura – APC e à RBDU SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, as quais efetuaram a unificação das matrículas junto à Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais, conforme anteriormente citado.

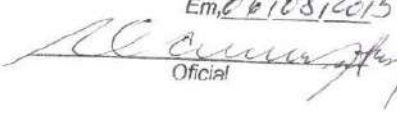
**OBSERVAÇÃO:** O imóvel pertence em comum entre as proprietárias na seguinte proporção: à **ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DE CULTURA-APC**, a área ideal de 95% correspondente a 836.744,667 m<sup>2</sup>; e à **RBDU-SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A**, a área ideal de 5% correspondente a 44.039,193 m<sup>2</sup>. - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de julho de 2015  (O F I C I A L).-

**AV-1-Matricula nº 70.940.-** (Protocolo nº 113.913 - Em, 08/07/2015)

**PERMISSÃO DE USO:** Nos termos Artigo nº 230 da Lei nº 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula a permissão de uso em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR**, conforme especificações contidas no R-10 da Matrícula nº 17.143 e posterior AV-1 da Matrícula nº 70.936; e R-12 da Matrícula nº 17.146 e posterior AV-1 da Matrícula nº 70.938, todas deste Ofício.- Custas: (630,00 VRC-R\$.135,05).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de julho de 2015  (O F I C I A L).-

FUNARPEN - SELÓ DIGITAL Nº5JGnO.D4Ydv.JXicw Controle: L4L68.eFxQ  
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ  
A presente fotocópia é reprodução fiel  
do documento original arquivado neste  
Cartório.  
Em 08/08/2015  
  
Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA  
Oficial  
Pedro José Dalla Riva  
Aristeu Camargo Martins  
Aristeu Sérgio Camargo Martins  
Escritores  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

MATRÍCULA Nº -  
70.940

Imagem da matrícula do imóvel com a comprovação de domínio.

Abaixo segue a evolução através das imagens aerofotogramétricas, disponibilizadas pelo Google Earth, fotos aéreas da Prefeitura de São José dos Pinhais (1989 e 1999) e vistas do Google Street View.



Figura 2.22. Foto aérea do imóvel, ano de 1989

(Fonte: Prefeitura de São José dos Pinhais, 1989, quadrícula 08x123m)



Figura 2.23. Foto aérea do imóvel, ano de 1999

(Fonte: Prefeitura de São José dos Pinhais, 1999, quadrícula 9x152m)



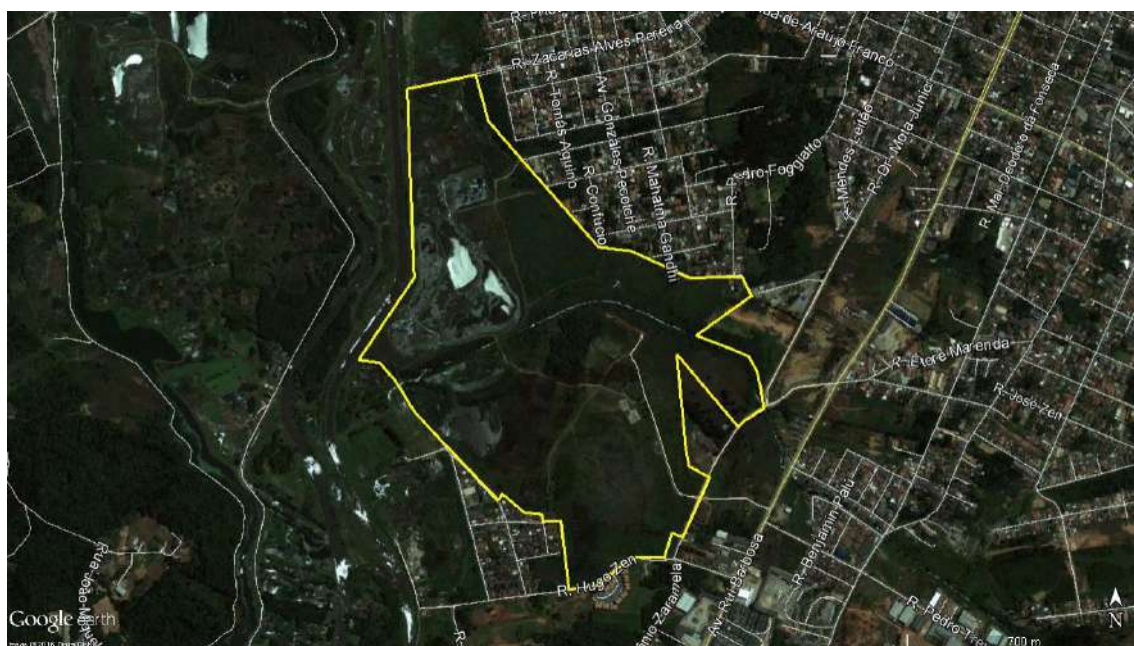


Figura 2.26. Foto aérea do imóvel, ano de 2010 (Fonte: Google Earth)



Figura 2.27. Foto aérea do imóvel, ano de 2012 (Fonte: Google Earth)



Figura 2.28. Foto aérea do imóvel, ano de 2013 (Fonte: Google Earth)



Figura 2.29. Foto aérea do imóvel, ano de 2014 (Fonte: Google Earth)



Figura 2.30. Foto aérea do imóvel, ano de 2015 (Fonte: Google Earth)



Figura 2.31. Lote do empreendimento visto da Rua Zacarias Alves Pereira (futuro acesso ao empreendimento, a partir do prolongamento da via) (Fonte: Google Street View)

## 2.5 Zoneamento

Os Zoneamentos urbanos, definido pela Lei Complementar Municipal nº. 107/2016 e alterações, em que o lote do empreendimento está inserido são: Zona Residencial 02 – ZR2, Zona Residencial 03 – ZR3, Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1 e Eixo de Comercio e Serviços 1 – ESC1, conforme Guia Amarela, emitida pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

**DIRETRIZES VIÁRIAS**

Deve-se consultar o DPTU sobre as diretrizes de abertura ou alargamento das ruas para o local, antes de elaborar os projetos.

**ZR2 – Zona Residencial 2**

**ZR3 – Zona Residencial 3**

**ZEOR1- Zona Especial de Ocupação Restrita 1**

**APPs determinada pela Lei Federal 12.651/2012.**

Esta deve ser representada na Implantação do projeto.

As dimensões dessas zonas estão representadas no mapa de zoneamento.

De acordo com o Capítulo II, Artigo 6º § 4º para este imóvel deve –se adotar os parâmetros de uso e ocupação da zona por onde será feito o acesso principal do empreendimento obedecidas as diretrizes viárias e Lei de parcelamento do Município.

De acordo com o Capítulo II, Artigo 6º § 5º, excetua-se a área atingida pelo ZEOR 1 que possui parâmetros de uso e ocupação específicos.

**Parcelamento na ZEOR 1: Proibido de acordo com a Lei Federal 6766/79.**

Terrenos com área de 10.000,00m<sup>2</sup> ou maiores e/ou com uma das divisas com mais de 200m devem passar pela análise do DPTU, para parcelamentos ou qualquer uso que se pretenda no imóvel. **Cap II Artigo 6º § 7º da Lei Complementar 107/2016**

Verificar possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo ao inciso V do Artigo 18 da Lei 6.766/79 e demais exigências da Lei Municipal ou Estadual.

Verificar da possível necessidade de apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), conforme exigência da Lei Complementar 107/2016 capítulo III § 8.

**Atender leis:** 105/2016 (Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 (uso do solo); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver no terreno, confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve - se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens. Conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações, e, Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.

**Na ZR2 deve-se adotar os seguintes parâmetros:**

**ZR2– Zona Residencial 2 (12)**

**Taxa de ocupação máxima – 50%.**

**Taxa de permeabilidade mínima – 40%.**

**Altura máxima - 2 pavimentos. (1), (2), (4), (5)**

**Coeficiente de aproveitamento - 1**

**Recuo frontal mínimo: 5,00m (12)**

**Afastamentos laterais e fundos – 1,50m (12)**

**Densidade residencial: Baixa – até 56 unidades habitacionais /hectare.**

**Usos Adequados na ZR2:**

- Habitação unifamiliar; (14), (15)
- Habitação institucional; (14), (15), (18)
- Público 1; (19), (21), (22)
- Comércio 1;
- Serviço 1; (19),(20), (21), (22) (23)
- Industrial 1; (19), (20),(21), (22)

**Usos condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar na ZR2.**

- Comércio 2;
  - Serviço 2.
- Ver observações (19), (20),(21),(22),(23).

**Usos permissíveis a critério do CMPDU na ZR2:**

- Condomínio de sub-lotes, condomínio edifício horizontal; (14), (15), (16)
- Público 3;
- Público 5. (19),(21),(22).
- Comércio e serviço específicos (25).
- Serviço 3. (19),(20),(21),(22),(24).
- Industrial 2: (19),(20),(21),(22),(23)
- Extrativista; (26).

**Parcelamento mínimo na ZR2:**

**Testada: 12,00m Área: 420,00m<sup>2</sup>**

**Deve-se aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP. Nos lotes de esquina deve-se acrescentar o recuo mínimo previsto na zona. Aprovar diretriz de arruamento junto ao DPTU. Obter a anuência da COPEL, SANEPAR e IAP. Prever a colocação de meio fio e revestimento das vias. O sistema de drenagem deverá ser tubulado e aprovado pela SMVOP.**

**Na parte do imóvel que se encontra na ZR3 deve-se adotar os seguintes parâmetros.**

**ZR3 – Zona Residencial 3**

**Altura máxima - 4 pavimentos. (4), (5).**

**Coeficiente de aproveitamento - 1,8**

**Taxa de ocupação máxima – 60%.**

**Taxa de permeabilidade mínima - 30%.**

**Recuo frontal: 5,00m**

**Afastamentos laterais e fundos – 1,50m**

**Densidade residencial máxima (unidade habitacional /hectare) Média: 135**

**USOS RESIDENCIAIS ADEQUADOS na ZR3:**

- Habitação unifamiliar; (14), (15).
- Condomínio horizontal de lotes/condomínio edifício horizontal; (16)
- Condomínio edifício vertical; (14), (15),(16)

**DEMAIS USOS ADEQUADOS NA ZR3:**

- Habitação Institucional; (18)

- Uso Público 1;  
- Uso Público 5;

- Comércio 1;  
- Serviço 1;

- Industrial 1. (19), (20), (21), (22),

**USOS CONDICIONADOS À ANUÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E/OU OUTRAS SECRETARIAS ENVOLVIDAS NA APROVAÇÃO DO PROJETO CONFORME ARTIGO 22 E ANEXO IV DESTA LEI COMPLEMENTAR na ZR3**

- Comércio 2;  
- Serviço 2;

- Industrial 2. (19), (20), (21), (22), (23)

**USOS PERMISSÍVEIS na ZR3:**

- Público 2;  
- Público 3;  
- Público 4;

- Comércio e serviço específico (5);  
- Serviço: 3 (17), (19), (22);

- Extrativista.

Estes devem ser analisados pelo CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

**Parcelamento mínimo na ZR3:**

Testada: 12,00m      Área: 360,00m<sup>2</sup>

Deve-se aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP. Nos lotes de esquina deve-se acrescentar o recuo mínimo previsto na zona.

Aprovar diretriz de arruamento junto ao DPTU.

Obter a anuência da COPEL, SANEPAR e IAP.

Prever a colocação de meio fio e revestimento das vias.

O sistema de drenagem deverá ser tubulado e aprovado pela SMVOP.

Na ZEOR 1 somente poderão ser permitidos os usos pelo Poder público municipal, estadual ou federal. Proibido o uso por particular.

**Zona Especial de Ocupação Restrita 1**

Altura máxima - 1 pavimento. (1), (2), (4), (5)

Coefficiente de aproveitamento – Base: 0,1  
Potencial construtivo máximo a ceder – 0,9 (9)

Taxa de ocupação máxima – 10%  
Taxa de permeabilidade mínima – 80%

Recuo frontal mínimo – 10,00m / 0m (12)  
Afastamentos laterais e fundos – 5,00m (12)

**USOS PERMISSÍVEIS A CRITÉRIO DO CMPDU na ZEOR:**

- Público 1;  
- Público 5. (19), (21), (22)

- Extrativista (28)

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

Indústrias são condicionadas à licença do IAP.

**São proibidos os usos não especificados.**

Deve ser previsto o espaço de carga e descarga estacionamento e pátio de manobras, internos ao lote.

Para a obtenção do certificado de Vistoria de Conclusão de obra (CVCO), deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

**Informações básicas para a elaboração dos projetos. É obrigatório o cumprimento de toda a legislação vigente, citada ou não.**

1. Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar.
2. As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
3. Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
4. Refere-se à altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
5. Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar.
6. Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
7. A altura máxima dos imóveis da ZEOR será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar.
8. Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público.
9. A ser regulamentado em lei específica.
10. Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar.
11. Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar.
12. Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar.
13. Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar.
14. Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar.

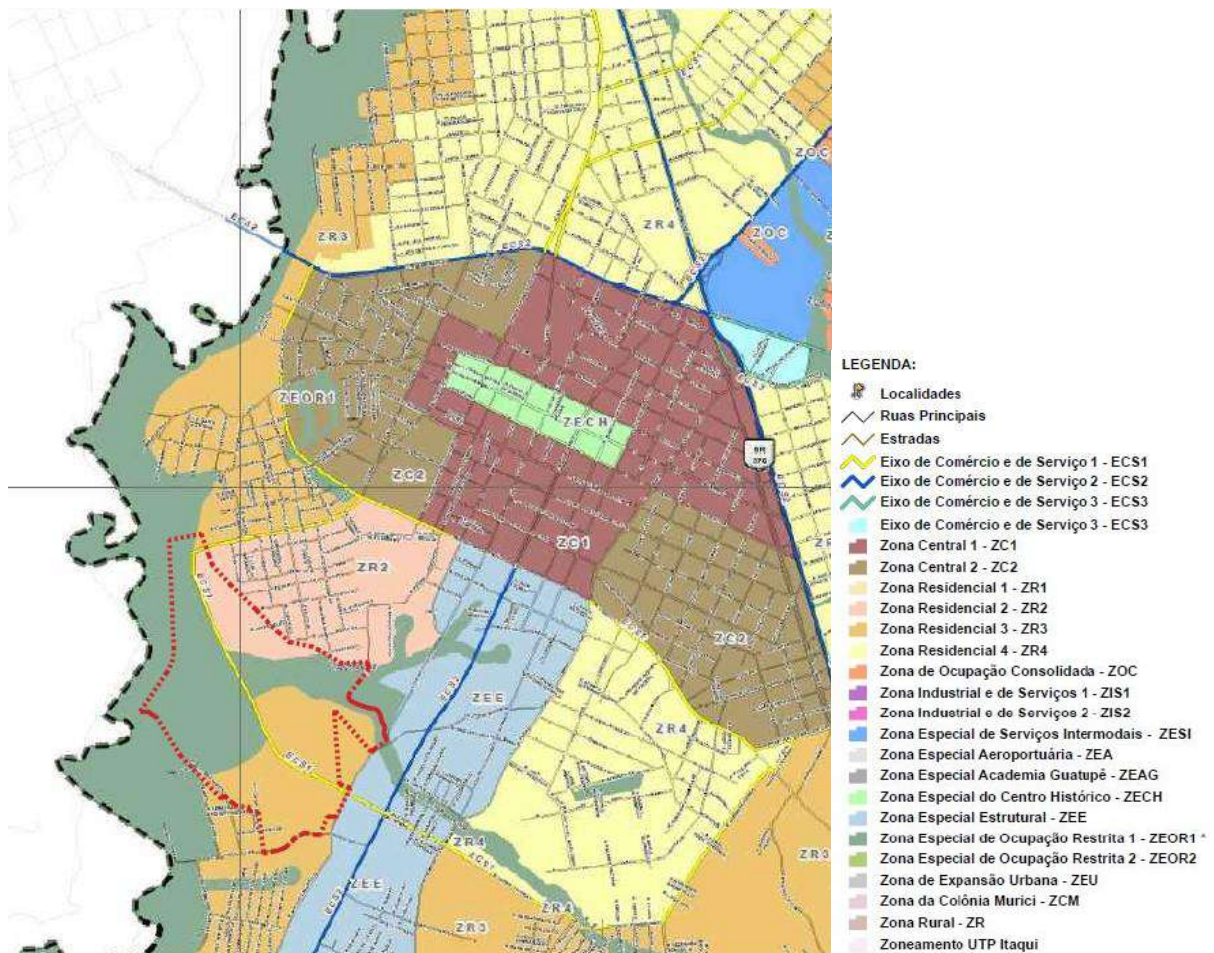


Figura 2.32. Zoneamento que incide sobre o lote, conforme Lei Municipal Complementar 124/2018 – Lote demarcado com o polígono tracejado em vermelho.

Conforme a Lei Complementar Municipal nº.124/2018, os parâmetros que o projeto deverá respeitar, serão os descritos na tabela abaixo da figura 2.32.

Anexo II: Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

| PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (p) |                                    |                               |      |                               |                               |                                 |                                       |                         |                            | TABELA DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO |          |                  |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|----------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tamanho (m²) / Coeficiente (m²)    | Área máxima (m² de pavimento) (m²) | Coeficiente de Aproveitamento | Eixo | Permeabilidade mínima (m²/m²) | Permeabilidade máxima (m²/m²) | Taxa de ocupação máxima (m²/m²) | Taxa de permeabilidade mínima (m²/m²) | Reserva Federal (m²/m²) | Adensamento mínimo (m²/m²) | Densidade máxima (m²/m²)                       | ZONA (Z) | HABITACIONAL (H) |               |               |               |               |               |               |               |               |                | CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (U) |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|                                    |                                    |                               |      |                               |                               |                                 |                                       |                         |                            |                                                |          | Coletivo (H1)    | Coletivo (H2) | Coletivo (H3) | Coletivo (H4) | Coletivo (H5) | Coletivo (H6) | Coletivo (H7) | Coletivo (H8) | Coletivo (H9) | Coletivo (H10) | Coletivo (H11)             | Coletivo (H12) | Coletivo (H13) | Coletivo (H14) | Coletivo (H15) | Coletivo (H16) | Coletivo (H17) | Coletivo (H18) | Coletivo (H19) | Coletivo (H20) | Coletivo (H21) | Coletivo (H22) | Coletivo (H23) | Coletivo (H24) | Coletivo (H25) | Coletivo (H26) | Coletivo (H27) | Coletivo (H28) | Coletivo (H29) | Coletivo (H30) | Coletivo (H31) | Coletivo (H32) | Coletivo (H33) | Coletivo (H34) | Coletivo (H35) | Coletivo (H36) | Coletivo (H37) | Coletivo (H38) | Coletivo (H39) | Coletivo (H40) | Coletivo (H41) | Coletivo (H42) | Coletivo (H43) | Coletivo (H44) | Coletivo (H45) | Coletivo (H46) | Coletivo (H47) | Coletivo (H48) | Coletivo (H49) | Coletivo (H50) | Coletivo (H51) | Coletivo (H52) | Coletivo (H53) | Coletivo (H54) | Coletivo (H55) | Coletivo (H56) | Coletivo (H57) | Coletivo (H58) | Coletivo (H59) | Coletivo (H60) | Coletivo (H61) | Coletivo (H62) | Coletivo (H63) | Coletivo (H64) | Coletivo (H65) | Coletivo (H66) | Coletivo (H67) | Coletivo (H68) | Coletivo (H69) | Coletivo (H70) | Coletivo (H71) | Coletivo (H72) | Coletivo (H73) | Coletivo (H74) | Coletivo (H75) | Coletivo (H76) | Coletivo (H77) | Coletivo (H78) | Coletivo (H79) | Coletivo (H80) | Coletivo (H81) | Coletivo (H82) | Coletivo (H83) | Coletivo (H84) | Coletivo (H85) | Coletivo (H86) | Coletivo (H87) | Coletivo (H88) | Coletivo (H89) | Coletivo (H90) | Coletivo (H91) | Coletivo (H92) | Coletivo (H93) | Coletivo (H94) | Coletivo (H95) | Coletivo (H96) | Coletivo (H97) | Coletivo (H98) | Coletivo (H99) | Coletivo (H100) | Coletivo (H101) | Coletivo (H102) | Coletivo (H103) | Coletivo (H104) | Coletivo (H105) | Coletivo (H106) | Coletivo (H107) | Coletivo (H108) | Coletivo (H109) | Coletivo (H110) | Coletivo (H111) | Coletivo (H112) | Coletivo (H113) | Coletivo (H114) | Coletivo (H115) | Coletivo (H116) | Coletivo (H117) | Coletivo (H118) | Coletivo (H119) | Coletivo (H120) | Coletivo (H121) | Coletivo (H122) | Coletivo (H123) | Coletivo (H124) | Coletivo (H125) | Coletivo (H126) | Coletivo (H127) | Coletivo (H128) | Coletivo (H129) | Coletivo (H130) | Coletivo (H131) | Coletivo (H132) | Coletivo (H133) | Coletivo (H134) | Coletivo (H135) | Coletivo (H136) | Coletivo (H137) | Coletivo (H138) | Coletivo (H139) | Coletivo (H140) | Coletivo (H141) | Coletivo (H142) | Coletivo (H143) | Coletivo (H144) | Coletivo (H145) | Coletivo (H146) | Coletivo (H147) | Coletivo (H148) | Coletivo (H149) | Coletivo (H150) | Coletivo (H151) | Coletivo (H152) | Coletivo (H153) | Coletivo (H154) | Coletivo (H155) | Coletivo (H156) | Coletivo (H157) | Coletivo (H158) | Coletivo (H159) | Coletivo (H160) | Coletivo (H161) | Coletivo (H162) | Coletivo (H163) | Coletivo (H164) | Coletivo (H165) | Coletivo (H166) | Coletivo (H167) | Coletivo (H168) | Coletivo (H169) | Coletivo (H170) | Coletivo (H171) | Coletivo (H172) | Coletivo (H173) | Coletivo (H174) | Coletivo (H175) | Coletivo (H176) | Coletivo (H177) | Coletivo (H178) | Coletivo (H179) | Coletivo (H180) | Coletivo (H181) | Coletivo (H182) | Coletivo (H183) | Coletivo (H184) | Coletivo (H185) | Coletivo (H186) | Coletivo (H187) | Coletivo (H188) | Coletivo (H189) | Coletivo (H190) | Coletivo (H191) | Coletivo (H192) | Coletivo (H193) | Coletivo (H194) | Coletivo (H195) | Coletivo (H196) | Coletivo (H197) | Coletivo (H198) | Coletivo (H199) | Coletivo (H200) | Coletivo (H201) | Coletivo (H202) | Coletivo (H203) | Coletivo (H204) | Coletivo (H205) | Coletivo (H206) | Coletivo (H207) | Coletivo (H208) | Coletivo (H209) | Coletivo (H210) | Coletivo (H211) | Coletivo (H212) | Coletivo (H213) | Coletivo (H214) | Coletivo (H215) | Coletivo (H216) | Coletivo (H217) | Coletivo (H218) | Coletivo (H219) | Coletivo (H220) | Coletivo (H221) | Coletivo (H222) | Coletivo (H223) | Coletivo (H224) | Coletivo (H225) | Coletivo (H226) | Coletivo (H227) | Coletivo (H228) | Coletivo (H229) | Coletivo (H230) | Coletivo (H231) | Coletivo (H232) | Coletivo (H233) | Coletivo (H234) | Coletivo (H235) | Coletivo (H236) | Coletivo (H237) | Coletivo (H238) | Coletivo (H239) | Coletivo (H240) | Coletivo (H241) | Coletivo (H242) | Coletivo (H243) | Coletivo (H244) | Coletivo (H245) | Coletivo (H246) | Coletivo (H247) | Coletivo (H248) | Coletivo (H249) | Coletivo (H250) | Coletivo (H251) | Coletivo (H252) | Coletivo (H253) | Coletivo (H254) | Coletivo (H255) | Coletivo (H256) | Coletivo (H257) | Coletivo (H258) | Coletivo (H259) | Coletivo (H260) | Coletivo (H261) | Coletivo (H262) | Coletivo (H263) | Coletivo (H264) | Coletivo (H265) | Coletivo (H266) | Coletivo (H267) | Coletivo (H268) | Coletivo (H269) | Coletivo (H270) | Coletivo (H271) | Coletivo (H272) | Coletivo (H273) | Coletivo (H274) | Coletivo (H275) | Coletivo (H276) | Coletivo (H277) | Coletivo (H278) | Coletivo (H279) | Coletivo (H280) | Coletivo (H281) | Coletivo (H282) | Coletivo (H283) | Coletivo (H284) | Coletivo (H285) | Coletivo (H286) | Coletivo (H287) | Coletivo (H288) | Coletivo (H289) | Coletivo (H290) | Coletivo (H291) | Coletivo (H292) | Coletivo (H293) | Coletivo (H294) | Coletivo (H295) | Coletivo (H296) | Coletivo (H297) | Coletivo (H298) | Coletivo (H299) | Coletivo (H300) | Coletivo (H301) | Coletivo (H302) | Coletivo (H303) | Coletivo (H304) | Coletivo (H305) | Coletivo (H306) | Coletivo (H307) | Coletivo (H308) | Coletivo (H309) | Coletivo (H310) | Coletivo (H311) | Coletivo (H312) | Coletivo (H313) | Coletivo (H314) | Coletivo (H315) | Coletivo (H316) | Coletivo (H317) | Coletivo (H318) | Coletivo (H319) | Coletivo (H320) | Coletivo (H321) | Coletivo (H322) | Coletivo (H323) | Coletivo (H324) | Coletivo (H325) | Coletivo (H326) | Coletivo (H327) | Coletivo (H328) | Coletivo (H329) | Coletivo (H330) | Coletivo (H331) | Coletivo (H332) | Coletivo (H333) | Coletivo (H334) | Coletivo (H335) | Coletivo (H336) | Coletivo (H337) | Coletivo (H338) | Coletivo (H339) | Coletivo (H340) | Coletivo (H341) | Coletivo (H342) | Coletivo (H343) | Coletivo (H344) | Coletivo (H345) | Coletivo (H346) | Coletivo (H347) | Coletivo (H348) | Coletivo (H349) | Coletivo (H350) | Coletivo (H351) | Coletivo (H352) | Coletivo (H353) | Coletivo (H354) | Coletivo (H355) | Coletivo (H356) | Coletivo (H357) | Coletivo (H358) | Coletivo (H359) | Coletivo (H360) | Coletivo (H361) | Coletivo (H362) | Coletivo (H363) | Coletivo (H364) | Coletivo (H365) | Coletivo (H366) | Coletivo (H367) | Coletivo (H368) | Coletivo (H369) | Coletivo (H370) | Coletivo (H371) | Coletivo (H372) | Coletivo (H373) | Coletivo (H374) | Coletivo (H375) | Coletivo (H376) | Coletivo (H377) | Coletivo (H378) | Coletivo (H379) | Coletivo (H380) | Coletivo (H381) | Coletivo (H382) | Coletivo (H383) | Coletivo (H384) | Coletivo (H385) | Coletivo (H386) | Coletivo (H387) | Coletivo (H388) | Coletivo (H389) | Coletivo (H390) | Coletivo (H391) | Coletivo (H392) | Coletivo (H393) | Coletivo (H394) | Coletivo (H395) | Coletivo (H396) | Coletivo (H397) | Coletivo (H398) | Coletivo (H399) | Coletivo (H400) | Coletivo (H401) | Coletivo (H402) | Coletivo (H403) | Coletivo (H404) | Coletivo (H405) | Coletivo (H406) | Coletivo (H407) | Coletivo (H408) | Coletivo (H409) | Coletivo (H410) | Coletivo (H411) | Coletivo (H412) | Coletivo (H413) | Coletivo (H414) | Coletivo (H415) | Coletivo (H416) | Coletivo (H417) | Coletivo (H418) | Coletivo (H419) | Coletivo (H420) | Coletivo (H421) | Coletivo (H422) | Coletivo (H423) | Coletivo (H424) | Coletivo (H425) | Coletivo (H426) | Coletivo (H427) | Coletivo (H428) | Coletivo (H429) | Coletivo (H430) | Coletivo (H431) | Coletivo (H432) | Coletivo (H433) | Coletivo (H434) | Coletivo (H435) | Coletivo (H436) | Coletivo (H437) | Coletivo (H438) | Coletivo (H439) | Coletivo (H440) | Coletivo (H441) | Coletivo (H442) | Coletivo (H443) | Coletivo (H444) | Coletivo (H445) | Coletivo (H446) | Coletivo (H447) | Coletivo (H448) | Coletivo (H449) | Coletivo (H450) | Coletivo (H451) | Coletivo (H452) | Coletivo (H453) | Coletivo (H454) | Coletivo (H455) | Coletivo (H456) | Coletivo (H457) | Coletivo (H458) | Coletivo (H459) | Coletivo (H460) | Coletivo (H461) | Coletivo (H462) | Coletivo (H463) | Coletivo (H464) | Coletivo (H465) | Coletivo (H466) | Coletivo (H467) | Coletivo (H468) | Coletivo (H469) | Coletivo (H470) | Coletivo (H471) | Coletivo (H472) | Coletivo (H473) | Coletivo (H474) | Coletivo (H475) | Coletivo (H476) | Coletivo (H477) | Coletivo (H478) | Coletivo (H479) | Coletivo (H480) | Coletivo (H481) | Coletivo (H482) | Coletivo (H483) | Coletivo (H484) | Coletivo (H485) | Coletivo (H486) | Coletivo (H487) | Coletivo (H488) | Coletivo (H489) | Coletivo (H490) | Coletivo (H491) | Coletivo (H492) | Coletivo (H493) | Coletivo (H494) | Coletivo (H495) | Coletivo (H496) | Coletivo (H497) | Coletivo (H498) | Coletivo (H499) | Coletivo (H500) | Coletivo (H501) | Coletivo (H502) | Coletivo (H503) | Coletivo (H504) | Coletivo (H505) | Coletivo (H506) | Coletivo (H507) | Coletivo (H508) | Coletivo (H509) | Coletivo (H510) | Coletivo (H511) | Coletivo (H512) | Coletivo (H513) | Coletivo (H514) | Coletivo (H515) | Coletivo (H516) | Coletivo (H517) | Coletivo (H518) | Coletivo (H519) | Coletivo (H520) | Coletivo (H521) | Coletivo (H522) | Coletivo (H523) | Coletivo (H524) | Coletivo (H525) | Coletivo (H526) | Coletivo (H527) | Coletivo (H528) | Coletivo (H529) | Coletivo (H530) | Coletivo (H531) | Coletivo (H532) | Coletivo (H533) | Coletivo (H534) | Coletivo (H535) | Coletivo (H536) | Coletivo (H537) | Coletivo (H538) | Coletivo (H539) | Coletivo (H540) | Coletivo (H541) | Coletivo (H542) | Coletivo (H543) | Coletivo (H544) | Coletivo (H545) | Coletivo (H546) | Coletivo (H547) | Coletivo (H548) | Coletivo (H549) | Coletivo (H550) | Coletivo (H551) | Coletivo (H552) | Coletivo (H553) | Coletivo (H554) | Coletivo (H555) | Coletivo (H556) | Coletivo (H557) | Coletivo (H558) | Coletivo (H559) | Coletivo (H560) | Coletivo (H561) | Coletivo (H562) | Coletivo (H563) | Coletivo (H564) | Coletivo (H565) | Coletivo (H566) | Coletivo (H567) | Coletivo (H568) | Coletivo (H569) | Coletivo (H570) | Coletivo (H571) | Coletivo (H572) | Coletivo (H573) | Coletivo (H574) | Coletivo (H575) | Coletivo (H576) | Coletivo (H577) | Coletivo (H578) | Coletivo (H579) | Coletivo (H580) | Coletivo (H581) | Coletivo (H582) | Coletivo (H583) | Coletivo (H584) | Coletivo (H585) | Coletivo (H586) | Coletivo (H587) | Coletivo (H588) | Coletivo (H589) | Coletivo (H590) | Coletivo (H591) | Coletivo (H592) | Coletivo (H593) | Coletivo (H594) | Coletivo (H595) | Coletivo (H596) | Coletivo (H597) | Coletivo (H598) | Coletivo (H599) | Coletivo (H600) | Coletivo (H601) | Coletivo (H602) | Coletivo (H603) | Coletivo (H604) | Coletivo (H605) | Coletivo (H606) | Coletivo (H607) | Coletivo (H608) | Coletivo (H609) | Coletivo (H610) | Coletivo (H611) | Coletivo (H612) | Coletivo (H613) | Coletivo (H614) | Coletivo (H615) | Coletivo (H616) | Coletivo (H617) | Coletivo (H618) | Coletivo (H619) | Coletivo (H620) | Coletivo (H621) | Coletivo (H622) | Coletivo (H623) | Coletivo (H624) | Coletivo (H625) | Coletivo (H626) | Coletivo (H627) | Coletivo (H628) | Coletivo (H629) | Coletivo (H630) | Coletivo (H631) | Coletivo (H632) | Coletivo (H633) | Coletivo (H634) | Coletivo (H635) | Coletivo (H636) | Coletivo (H637) | Coletivo (H638) | Coletivo (H639) | Coletivo (H640) | Coletivo (H641) | Coletivo (H642) | Coletivo (H643) | Coletivo (H644) | Coletivo (H645) | Coletivo (H646) | Coletivo (H647) | Coletivo (H648) | Coletivo (H649) | Coletivo (H650) | Coletivo (H651) | Coletivo (H652) | Coletivo (H653) | Coletivo (H654) | Coletivo (H655) | Coletivo (H656) | Coletivo (H657) | Coletivo (H658) | Coletivo (H659) | Coletivo (H660) | Coletivo (H661) | Coletivo (H662) | Coletivo (H663) | Coletivo (H664) | Coletivo (H665) | Coletivo (H666) | Coletivo (H667) | Coletivo (H668) | Coletivo (H669) | Coletivo (H670) | Coletivo (H671) | Coletivo (H672) | Coletivo (H673) | Coletivo (H674) | Coletivo (H675) | Coletivo (H676) | Coletivo (H677) | Coletivo (H678) | Coletivo (H679) | Coletivo (H680) | Coletivo (H681) | Coletivo (H682) | Coletivo (H683) | Coletivo (H684) | Coletivo (H685) | Coletivo (H686) | Coletivo (H687) | Coletivo (H688) | Coletivo (H689) | Coletivo (H690) | Coletivo (H691) | Coletivo (H692) | Coletivo (H693) | Coletivo (H694) | Coletivo (H695) | Coletivo (H696) | Coletivo (H697) | Coletivo (H698) | Coletivo (H699) | Coletivo (H700) | Coletivo (H701) | Coletivo (H702) | Coletivo (H703) | Coletivo (H704) | Coletivo (H705) | Coletivo (H706) | Coletivo (H707) | Coletivo (H708) | Coletivo (H709) | Coletivo (H710) | Coletivo (H711) | Coletivo (H712) | Coletivo (H713) | Coletivo (H714) | Coletivo (H715) | Coletivo (H716) | Coletivo (H717) | Coletivo (H718) | Coletivo (H719) | Coletivo (H720) | Coletivo (H721) | Coletivo (H722) | Coletivo (H723) | Coletivo (H724) | Coletivo (H725) | Coletivo (H726) | Coletivo (H727) | Coletivo (H728) | Coletivo (H729) | Coletivo (H730) | Coletivo (H731) | Coletivo (H732) | Coletivo (H733) | Coletivo (H734) | Coletivo (H735) | Coletivo (H736) | Coletivo (H737) | Coletivo (H738) | Coletivo (H739) | Coletivo (H740) | Coletivo (H741) | Coletivo (H742) | Coletivo (H743) | Coletivo (H744) | Coletivo (H745) | Coletivo (H746) | Coletivo (H747) | Coletivo (H748) | Coletivo (H749) | Coletivo (H750) | Coletivo (H751) | Coletivo (H752) | Coletivo (H753) | Coletivo (H754) | Coletivo (H755) | Coletivo (H756) | Coletivo (H757) | Coletivo (H758) | Coletivo (H759) | Coletivo (H760) | Coletivo (H761) | Coletivo (H762) |

Figura 2.32 Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar 124/2018 – publicado no site da Prefeitura de São José dos Pinhais

Anexo II: Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

| TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1) (2) |                                          |                               |                                          |                                            |                             |                                        |                               |                                     |                                                               |            | TABELA DE PARÂMETROS D |                                 |
|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|------------------------|---------------------------------|
| Testada (m) / Lote mínimo (m²)           | Altura máxima (nº de pavimentos) (4) (5) | Coeficiente de Aproveitamento |                                          |                                            | Taxa de ocupação máxima (%) | Taxa de permeabilidade solo mínima (%) | Recuo Frontal mínimo (m) (12) | Afastamento mínimo divisas (m) (12) | Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) |            | ZONA (29)              |                                 |
|                                          |                                          | Base                          | Potencial construtivo máximo a ceder (8) | Potencial construtivo máximo a receber (9) |                             |                                        |                               |                                     |                                                               |            |                        |                                 |
| 15/450                                   | 8                                        | 2,5                           |                                          | 1,5                                        | 60                          | 25                                     | 5/0                           | 1,5                                 | 250                                                           | alta       | ECS1                   | Eixo de Comércio e de Serviço 1 |
| 20/760                                   | 14                                       | 2,5                           |                                          | 2                                          | 60                          | 20                                     | 10                            | 3                                   | 250                                                           | alta       | ECS2                   | Eixo de Comércio e de Serviço 2 |
| 40/2.000                                 | 12                                       | 2,5                           |                                          | 1                                          | 60                          | 20                                     | 10                            | 5                                   | -                                                             | -          | ECS3                   | Eixo de Comércio e de Serviço 3 |
| 15/450                                   | 25                                       | 4                             |                                          | 1,5                                        | 80                          | 10                                     | 5/0                           | 1,5                                 | acima de 250                                                  | altíssima  | ZC1                    | Zona Central 1                  |
| 15/450                                   | 16                                       | 3                             |                                          | 1,5                                        | 60                          | 20                                     | 5/0                           | 1,5                                 | acima de 250                                                  | altíssima  | ZC2                    | Zona Central 2                  |
| 15/600                                   | 2                                        | 0,8                           |                                          |                                            | 40                          | 50                                     | 10                            | 3                                   | 18                                                            | baixíssima | ZR1                    | Zona Residencial 1              |
| 12/420                                   | 2                                        | 1                             |                                          |                                            | 50                          | 40                                     | 5                             | 1,5                                 | 56                                                            | baixa      | ZR2                    | Zona Residencial 2              |
| 12/360                                   | 4                                        | 1,8                           |                                          |                                            | 60                          | 30                                     | 5                             | 1,5                                 | 135                                                           | média      | ZR3                    | Zona Residencial 3              |
| 12/360                                   | 6                                        | 2                             |                                          | 1                                          | 60                          | 30                                     | 3 / 5 (30)                    | 1,5                                 | 250                                                           | alta       | ZR4                    | Zona Residencial 4              |

Figura 2.33. Anexo II da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar 124/2018 – publicado no site da Prefeitura de São José dos Pinhais

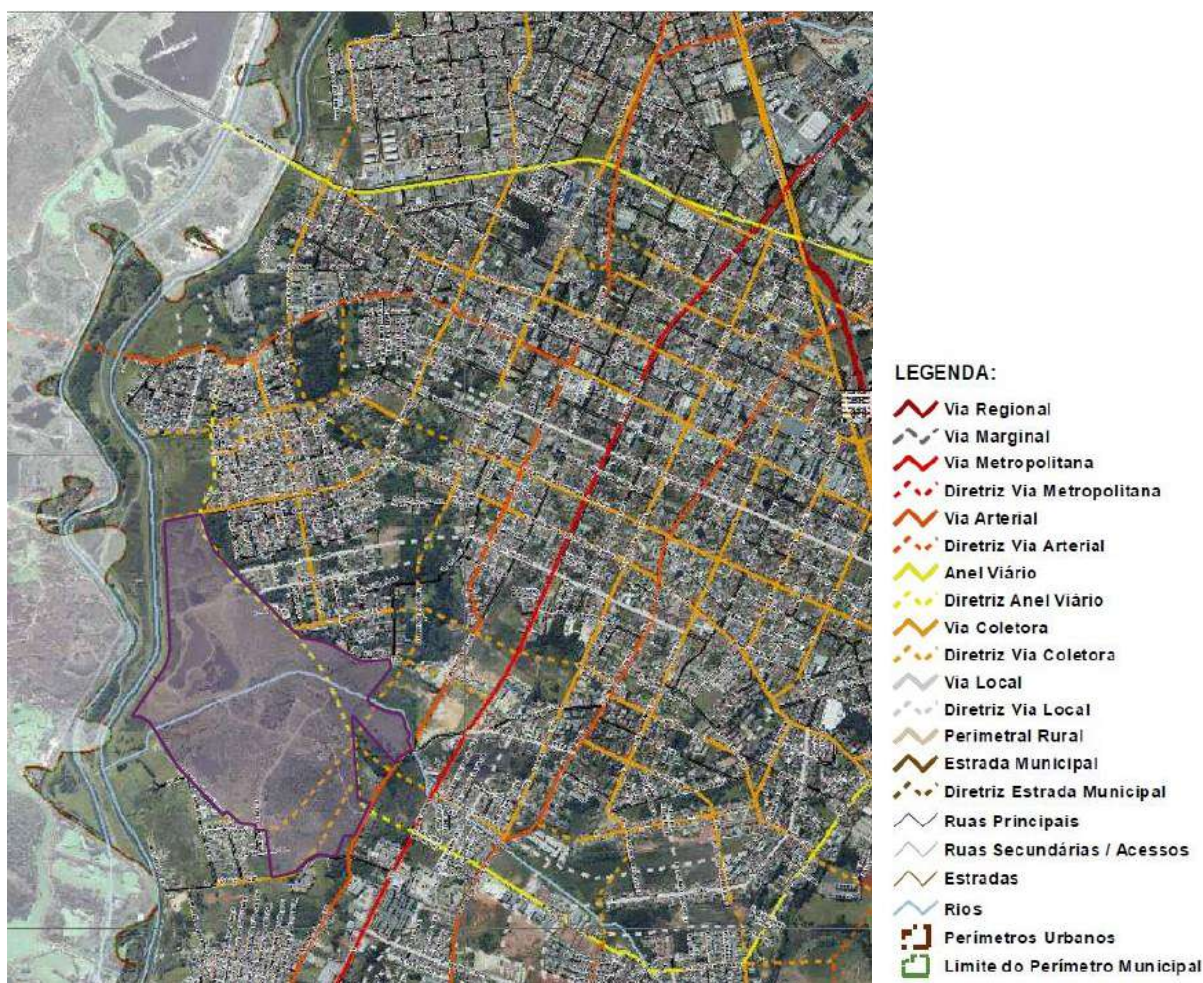


Figura 2.34. Diretrizes viárias que incidem sobre o lote, conforme Lei Municipal Complementar nº. 104/2016 – Lote demarcado com o polígono roxo.

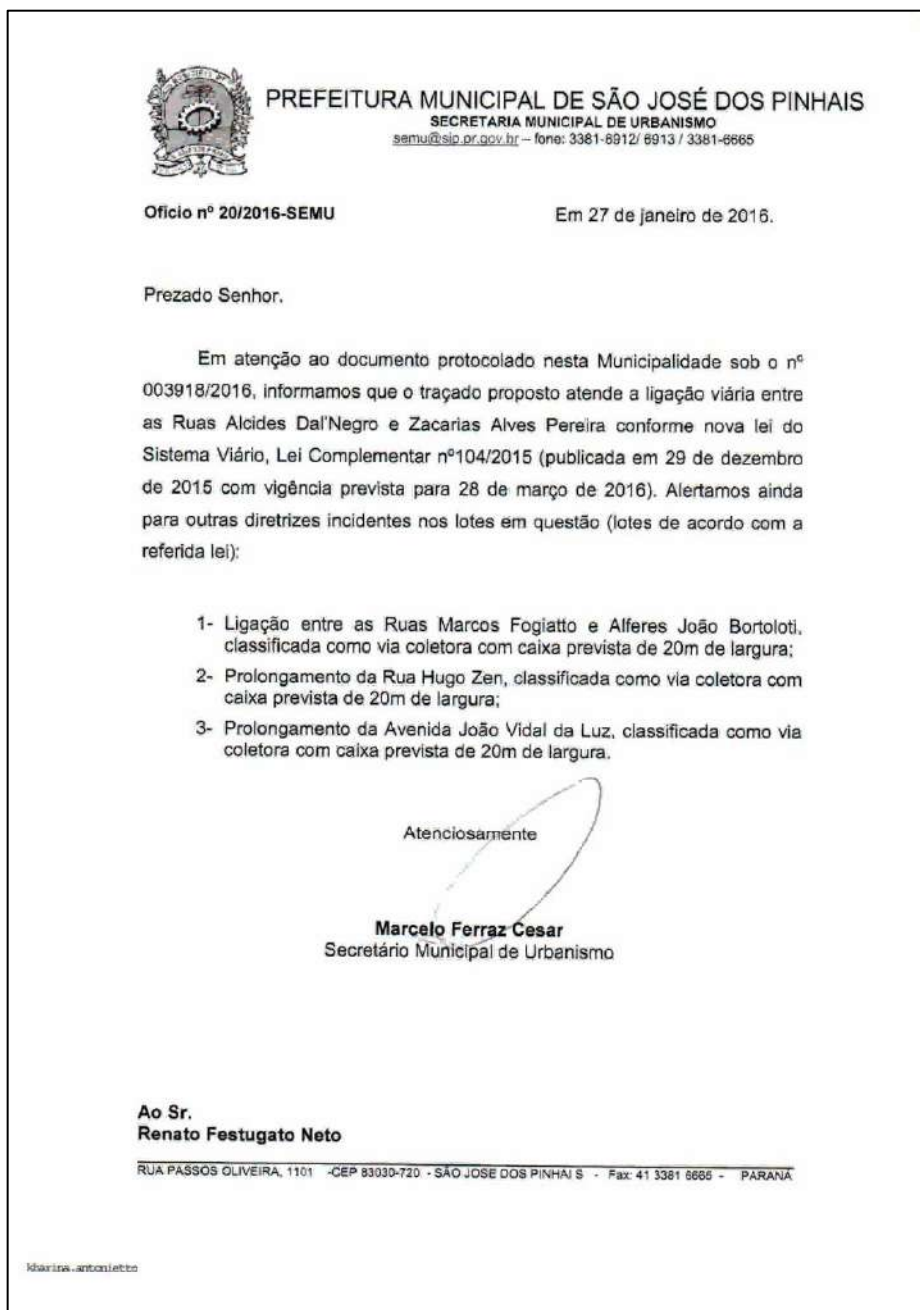


Figura 2.35. Ofício da SEMU em resposta ao pedido de novo traçado da via ECS1 e quanto as demais diretrizes viárias que atingem o lote.

O uso pretendido de CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL é permissível para o local onde o empreendimento pretende ser instalado, pois possuirá mais de 50 unidades, em conformidade com Lei de Zoneamento e Uso do Solo do Município de São José dos Pinhais.

Deve-se considerar também, os parâmetros e índices urbanísticos a serem estabelecidos pelo agrupamento, os quais tenderão ser mais restritos que os definidos pela legislação municipal em vigência para as Zonas citadas.

Esta medida de restringir alguns índices urbanísticos é justificada pela pretensão em controlar a densidade no local, a fim de evitar a insustentabilidade e insalubridade de um

ambiente superpovoado, bem como garantir a qualidade da paisagem local, evitando problemas de sombreamento e falta de ventilação natural.

Os parâmetros a serem respeitados pelo projeto corresponderão, portanto, aos seguintes índices urbanísticos:

Taxa de ocupação máxima: 50%

Coeficiente de aproveitamento: 1,5

Taxa de permeabilidade mínima: 25%

Altura máxima: 2 pavimentos

Recuo frontal mínimo: 4,00 metros

Recuo lateral: afastamento obrigatório de 1,50 metros de ao menos uma das divisas

Recuo Fundos: obrigatório de 1,50 metros para o segundo pavimento

O lote do empreendimento pertence ainda parte de sua área no zoneamento de característica ambiental **Zona Especial de Ocupação Restrita 1 – ZEOR1**, devido à presença do Rio Avariú e de outro corpo hídrico que cruza a área até atingir as áreas de cavas, devendo manter a faixa de 30 metros partindo da margem do rio, para a recuperação e preservação permanente, conforme Lei Federal 4.771/65 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP. A área relativa às cavas deverá passar por recuperação envolvendo lagoas técnicas e de lazer, podendo ser utilizadas, quando for o caso, como áreas comuns do agrupamento residencial para atividades de recreação. Bem como, o respeito ao limite da cota de inundação, conforme parecer do Instituto Águas Paraná em sua Informação Técnica nº. 32/2014 que determina que a cota 872,30 deverá ser respeitada e delimitada em projeto, não podendo haver ocupações e terraplanagens abaixo da mesma.

Ainda, sobre a região em que o lote está inserido, ao analisarmos em relação à Região Metropolitana de Curitiba, conforme *Figura 2.36* o terreno **não** está situado em área de interesse de proteção de mananciais de abastecimento da região metropolitana de Curitiba, **não ficando** o mesmo sob o enquadramento das legislações estaduais de proteção de áreas de mananciais e de controle de densidades populacionais, como o Decreto Estadual nº. 745/2015.

A COMEC, conforme consulta prévia emitida em 04/11/2015, sob o protocolo 13.770.716-0 COT 350/15, em anexo a esse relatório, informou que “nada tem a opor quanto a viabilidade e o andamento do processo de empreendimento”.

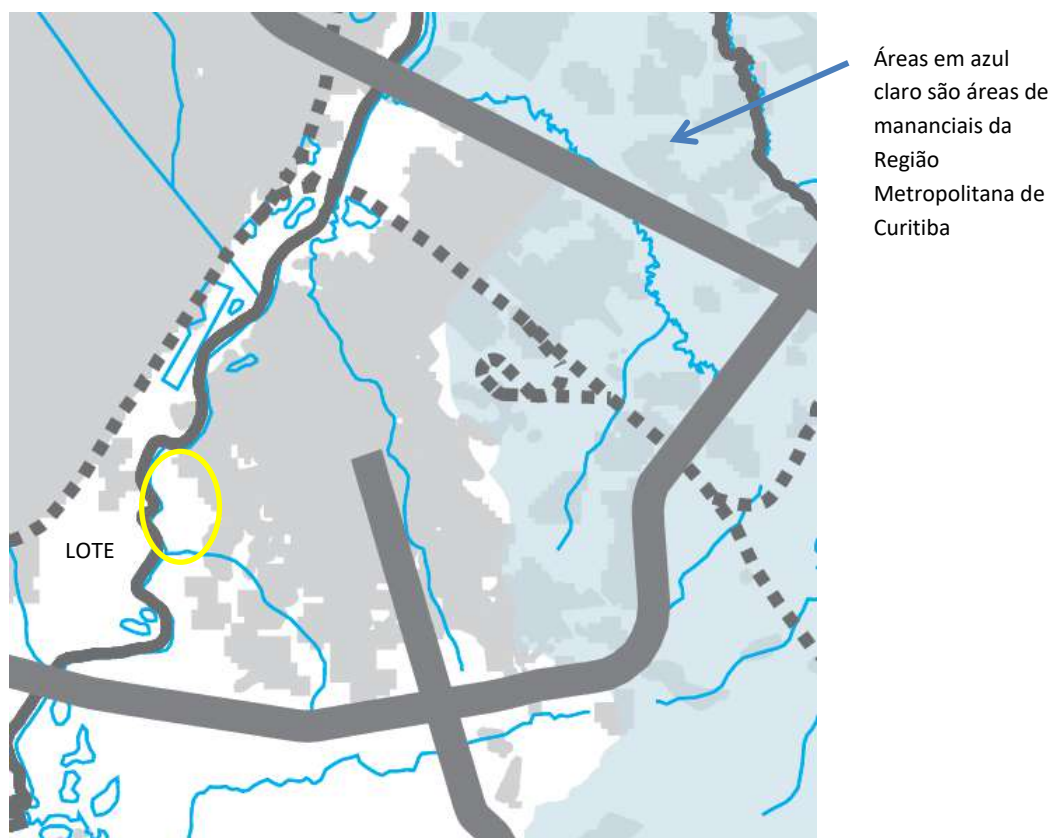


Figura 2.35. Mapa de áreas de interesse de preservação de Mananciais de abastecimento da região Metropolitana de Curitiba (fonte site COMEC/Governo do Estado do Paraná)

### 3. Características do Empreendimento

#### 3.1 Área Construída, Atividades e Cronograma de Obra

#### 3.2 Público Alvo

Dadas as características de área privativa dos 1050 sublotes habitacionais, com variações de com variações de 241,41m<sup>2</sup> a 726,67m<sup>2</sup>, o empreendimento volta-se principalmente a famílias das **classes A e B**. Segundo o IBGE, que divide em cinco faixas de renda, a classe A possui uma renda familiar acima de R\$14.500,00 e a classe B possui uma renda familiar de R\$7.250,00 a R\$14.500,00 (figura 3.1).

| CLASSE | SALÁRIOS MÍNIMOS (SM) | RENDA FAMILIAR (R\$)            |
|--------|-----------------------|---------------------------------|
| A      | Acima 20 SM           | R\$ 14.500 ou mais              |
| B      | 10 a 20 SM            | De R\$ 7.250,00 a R\$ 14.499,99 |
| C      | 4 a 10 SM             | De R\$ 2.900,00 a R\$ 7.249,99  |
| D      | 2 a 4 SM              | De R\$ 1.450,00 a R\$ 2.899,99  |
| E      | Até 2 SM              | Até R\$ 1.449,99                |

Figura 3.1. Classes Sociais e suas Rendas Familiares (Fonte: IBGE)

Por se tratar de empreendimento imobiliário destinado à habitação, a implantação do agrupamento residencial acarretará em adensamento populacional.

No empreendimento, levando em consideração que haverá 1050 unidades autônomas de habitação unifamiliar, e usando o índice SIS 2010/IBGE, que identificou a média de pessoas por domicílio na Região Metropolitana de Curitiba de 3,11 pessoas, tem-se portanto 1050 famílias, totalizando 3.266 pessoas. Considerando esta população residente total de 3.266 pessoas, calcula-se uma densidade de 0,0040098 pessoas por metro quadrado do terreno, e ao adotar a densidade por hectare (10.000m<sup>2</sup>), tem-se uma população de 40,10 pessoas por hectare, ao fazer a comparação de unidades habitacionais por hectare tem a proporção de 12,89 unid. hab. por hectare, caracterizando o empreendimento como sendo de **baixíssima densidade**, ao se basear nos parâmetros de densidade estipulados na Lei Municipal Complementar nº. 107/2016 e alterações.

### 3.3 Horário de Funcionamento

Devido o caráter residencial do empreendimento proposto, o mesmo terá funcionamento de 24 horas, todos os dias da semana, por se tratar de moradias e os moradores poderão acessar e sair de suas residências a qualquer momento do dia.

### 3.4 Número de Pavimentos e Unidades

Serão ao todo **1050 unidades autônomas residenciais unifamiliares**, com variações de com variações de 241,41m<sup>2</sup> a 726,67m<sup>2</sup>, todas internas ao agrupamento residencial com acesso controlado. No Cenário 1, cujo padrão de residência será térrea com área construída de 25,00m<sup>2</sup> em cada sublote e a altura máxima será de 4.00 metros. Considerando o Cenário 2, onde cada sublote terá a liberdade de construir a habitação, atendendo a legislação vigente e parâmetros a serem implantados pelo empreendimento, os condôminos poderão edificar até 2 pavimentos ou até o limite máximo de 10.00 metros de altura.

### 3.5 Estacionamento

Dentro do limite de cada residência é prevista área de estacionamento, que poderá variar em cada caso, de 1 a até 4 vagas por unidade, dependendo da área do sublote e/ou a necessidade futura de cada proprietário.

Atendendo ao Artigo 152, parágrafo 1º da Lei Complementar nº 123/2018 – Código de Obras, o agrupamento residencial também deverá prever estacionamento de visitantes com 1 vaga para cada 20 unidades ou fração, sendo assim, deverá contemplar no mínimo 53 vagas de estacionamento para visitantes, sendo 5% das vagas destinada a idosos (consoante ao Artigo 41 da Lei Federal nº. 10.741/2003 – Estatuto do Idoso, resultando em **3** vagas, com 2,40m x 5,00m) e **3** vagas destinadas a Pessoas com Deficiência (conforme o Artigo 146 da

Lei Complementar nº. 105/2016, atendendo as dimensões mínimas exigidas pela NBR 9.050/2004, com 3,50x5,00m). Em projeto estão previstos 16 (dezesesseis) locais de estacionamentos de visitantes, espalhados pelo empreendimento com capacidade total para aproximadamente 412 vagas, sendo um em cada portaria, nove localizados entre as quadras residenciais, e cinco junto às áreas de lazer e recreação.

Os estacionamentos residenciais, bem como o estacionamento de visitantes terão acesso pelas ruas Zacarias Alves Pereira e Antônio Zaramella com distribuição pelas vias internas do condomínio residencial.

### **3.6 Acessos**

O empreendimento terá acesso de veículos e pedestres pela Rua Zacarias Alves Pereira (Via Coletora 13) e pela Rua Antônio Zaramella (Via Arterial 14), que configuram importantes eixos de comunicação dos bairros Aristocrata e Colônia Rio Grande ao Centro do Município de São José dos Pinhais, com acesso da Rua Antônio Zaramella à Avenida Rui Barbosa, e distribuição para as demais regiões da cidade.

A Rua Zacarias Alves Pereira é de duplo sentido, possui pavimentação asfáltica, com calçada e meio fio implantados em trecho próximo ao lote, e encontra-se em bom estado de conservação. A Rua Antônio Zaramella possui pavimentação anti-pó com trechos já deteriorados, de duplo sentido, sem calçada implantada no trecho defronte ao empreendimento e a sinalização é precária. Durante visita ao lote, não foi constatada a existência de sistema de drenagem de águas pluviais na Rua Antônio Zaramella.

Por se tratar de empreendimento gerador de tráfego, o projeto atende ao *Art. 153, parágrafo 1º, inciso IV - usos habitacionais possuam mais de 501 (quinhentas e uma) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros)*; prevendo a implantação de guaritas recuadas, de uma alameda interna com acesso de duplo sentido e áreas de acúmulo de veículos de moradores e visitantes, bem como estacionamento para visitantes, fora da área pública.

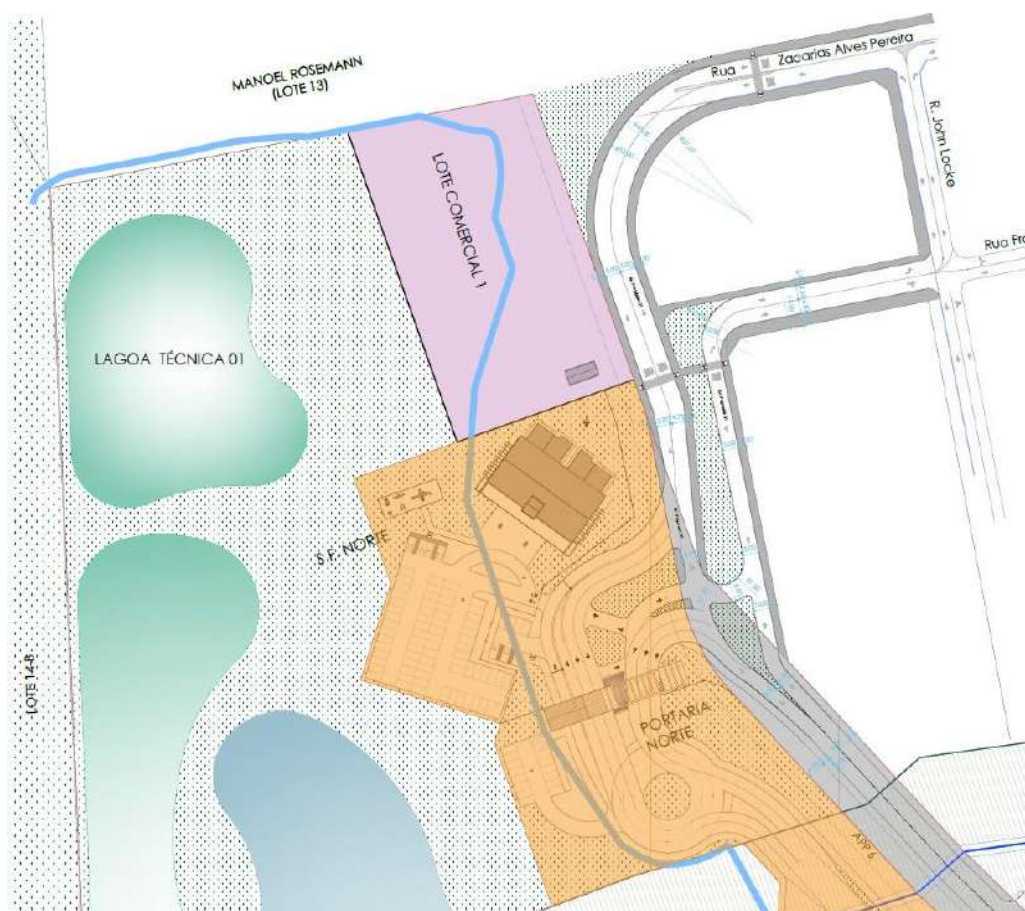


Figura 3.2. Acesso proposto para o fim da Rua Zacarias Alves Pereira

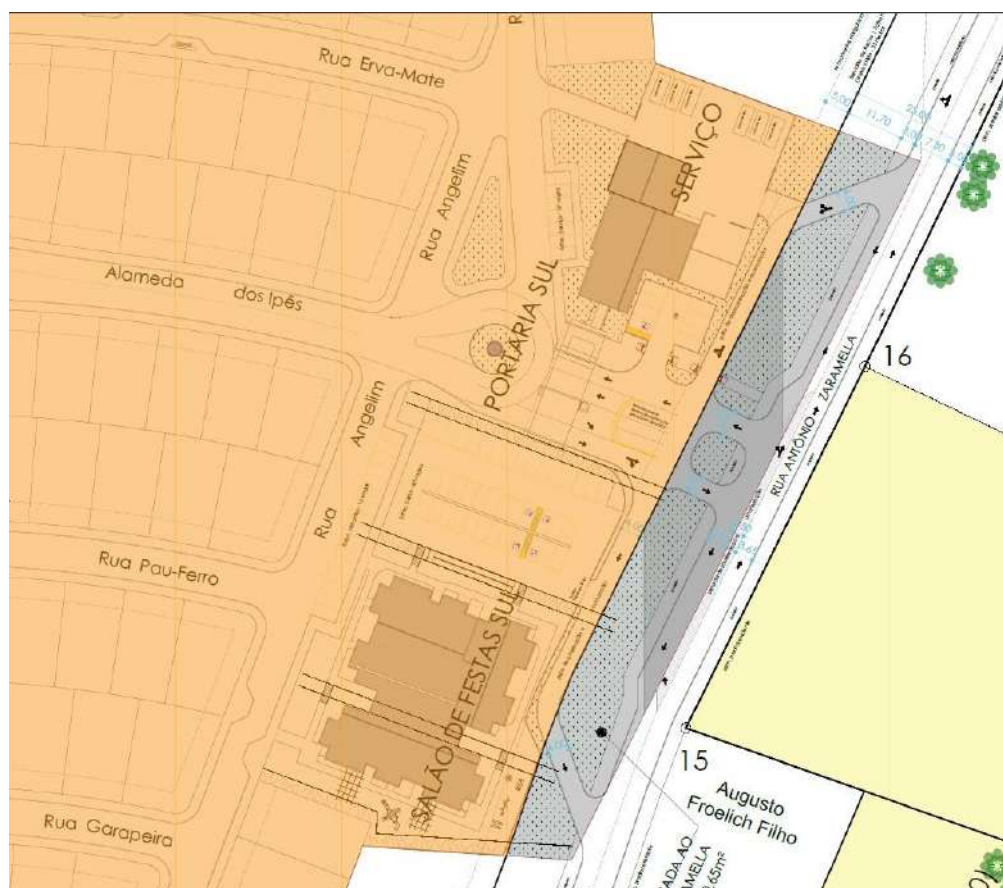


Figura 3.3. Acesso proposto para a Rua Antônio Zaramella

### 3.7 Impermeabilização de Solo

O empreendimento, conforme legislação vigente deverá atender taxa de permeabilidade mínima de 25% (203.626,04m<sup>2</sup>), tanto geral quanto individualmente por sublote.

O projeto do empreendimento possuirá área pavimentada de calçadas e acessos de pedestres e veículos, bem como áreas de manobras e estacionamentos, e no restante do terreno será implantada área de cobertura vegetal, gramado ou pedrisco, além da Área de Preservação Permanente do Rio Avariú e as áreas de lagoas e córregos, conforme citado no item 2.5. Também deverá ser prevista a taxa mínima de permeabilidade em cada sublote.

Como o projeto arquitetônico de implantação encontra-se em fase de anteprojeto e estudos de viabilidade técnica, o índice de permeabilidade ainda não foi totalmente definido, podendo sofrer alteração até a definição final do projeto, o qual deverá ser adequado ao mínimo exigido pela legislação municipal.

Porém, no caso do não atingimentos desse índice mínimo de permeabilidade do lote, deverá ser implantado um sistema de drenagem por tubulação, que corresponderá ao sistema de contenção de cheias para compensação de permeabilidade do empreendimento, a ser analisado e aprovado posteriormente pela Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP), conforme é previsto em legislação municipal.

### 3.8 Estatística

O empreendimento atende aos parâmetros máximos e mínimos dos índices urbanísticos definidos pela Lei Complementar nº. 124/2018, entretanto, os parâmetros a serem atendidos serão os estabelecidos pela norma do agrupamento e do empreendedor que irá administrar o empreendimento, os quais são parâmetros urbanísticos mais restritos do que os vigentes na lei citada, conforme demonstram as tabelas a seguir:

| <b>CENÁRIO 1: ESTATÍSTICA – CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL – 1052 unidades</b> |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| RESIDÊNCIA PADRÃO 1 (edificação térrea)                                         | 25,00m <sup>2</sup> x 1050 = 26.250,00m <sup>2</sup>   |
| LOTES COMERCIAIS (projeção coef. de aproveit.)                                  | 9.696,59m <sup>2</sup> x 2.5 = 24.241,47m <sup>2</sup> |
| ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA, PORTARIA E ADM.                                      | 5.906,35m <sup>2</sup>                                 |
| <b>ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO</b>                                                   | <b>37.974,30m<sup>2</sup></b>                          |
| <b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>                                                   | <b>56.397,82m<sup>2</sup></b>                          |
| ÁREA DO TERRENO (do empreendimento)                                             | 814.504,16m <sup>2</sup>                               |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 50%)                                                   | 4,66%                                                  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,0)                                      | 0,0692                                                 |
| ÁREA TOTAL PERMEÁVEL                                                            | A DEFINIR                                              |
| TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 25%)                                             | A DEFINIR                                              |
| ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)                                             | 1 pavimento ≈ 5,00 m                                   |
| RECUO FRONTAL RUA ZACARIAS ALVES PEREIRA (mín. 5,00m)                           | ≈ 200,00m                                              |

|                                                                                                         |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| RECUO FRONTAL RUA ANTÔNIO ZARAMELLA (mín. 5,00m)                                                        | ≈ 30,00m                                               |
| VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES (mín. 55)                                                       | 412                                                    |
| ÁREA DE RECREAÇÃO TOTAL (mínimo 1.350,00m <sup>2</sup> + 1 quadra poliesportiva)                        | 62.935,50m <sup>2</sup>                                |
| <b>CENÁRIO 2: ESTATÍSTICA – CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL – 1052 unidades</b>                         |                                                        |
| SUBLOTES RESIDENCIAIS: PAVIMENTO TÉRREO MÁXIMO<br>(área total dos sublotos) x (taxa máxima de ocupação) | 147.681,85m <sup>2</sup>                               |
| SUBLOTES RESIDENCIAIS: DEMAIS PAVIMENTOS<br>(área total) x (coeficiente máximo) – térreo                | 147.681,85m <sup>2</sup>                               |
| <b>SUBLOTES: ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b><br>(área total dos sublotos) x (coeficiente máximo)             | 295.363,71m <sup>2</sup>                               |
| LOTES COMERCIAIS (projeção coef. de aproveit.)                                                          | 9.696,59m <sup>2</sup> x 2.5 = 24.241,47m <sup>2</sup> |
| ÁREA DE RECREAÇÃO COBERTA, PORTARIA E ADM.                                                              | 5.906,35m <sup>2</sup>                                 |
| <b>ÁREA TOTAL EM PROJEÇÃO</b>                                                                           | <b>159.406,15m<sup>2</sup></b>                         |
| <b>ÁREA TOTAL A CONSTRUIR</b>                                                                           | <b>325.511,53m<sup>2</sup></b>                         |
| ÁREA DO TERRENO (do empreendimento)                                                                     | 814.504,16m <sup>2</sup>                               |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (máxima 50%)                                                                           | 19,57%                                                 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (máximo 1,0)                                                              | 0,40                                                   |
| ÁREA TOTAL PERMEÁVEL                                                                                    | A DEFINIR                                              |
| TAXA DE PERMEABILIDADE (mínimo 20%)                                                                     | A DEFINIR                                              |
| ALTURA MÁXIMA (máximo 2 pavimentos)                                                                     | 2 pavimentos ≈ 10,00m                                  |
| RECUO FRONTAL RUA ZACARIAS ALVES PEREIRA (mín. 5,00m)                                                   | ≈ 200,00m                                              |
| RECUO FRONTAL RUA ANTÔNIO ZARAMELLA (mín. 5,00m)                                                        | ≈ 30,00m                                               |
| VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES (mín. 55)                                                       | 412                                                    |
| ÁREA DE RECREAÇÃO TOTAL (mínimo 1.350,00m <sup>2</sup> + 1 quadra poliesportiva)                        | 62.935,50m <sup>2</sup>                                |

\*\*As estatísticas elaboradas acima poderão sofrer alterações no decorrer da elaboração do projeto arquitetônico a ser protocolado, pois o mesmo encontra-se em fase de ESTUDO PRELIMINAR, para verificar a viabilidade técnica da implantação do empreendimento.

### 3.9 Drenagem

O projeto de drenagem é fundamental para o escoamento superficial de água no terreno em virtude da construção das edificações, pois haverá alteração da capacidade de absorção de águas pluviais do solo.

O projeto arquitetônico de implantação está na fase de estudo preliminar e de viabilidade técnica para posterior encaminhamento e definições dos projetos complementares, dentre os quais o projeto de drenagem. O empreendedor se compromete a atender normas vigentes, e a elaborar o projeto de drenagem das vias internas, memorial de cálculo, planilha de dimensionamento das galerias e planta com as bacias de contribuição, para aprovação da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas (SMVOP) antes da liberação do Certificado de Conclusão de Obras.

Deverá ser dimensionado considerando os índices pluviométricos da região e as normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir o disciplinado escoamento das águas tanto da área edificada quanto dos pátios, estacionamento e áreas livres.

### 3.10 Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário, Energia Elétrica, Telefonia e Destinação e Tratamento de Resíduos e Efluentes

O bairro Aristocrata é muito bem atendido na questão de infraestrutura de redes de abastecimento de água, energia elétrica e rede de coleta de esgoto sanitário, em virtude da característica demográfica do bairro e a proximidade com o bairro Centro, bem como dos investimentos governamentais.

De acordo com a figura a seguir, elaborada a partir de visitas “*in loco*”, observa-se que o lote é atendido pela rede pública de abastecimento de energia elétrica (baixa tensão) – COPEL, rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário – SANEPAR, conforme viabilidade técnica fornecida pela mesma, em 18 de dezembro de 2012, em anexo a este estudo, bem como pela rede de telefonia fixa. A destinação dos resíduos sólidos será feita pela coleta municipal de lixo doméstico, pela qual o lote e as vias de acesso já são atendidos, com a frequência de três vezes por semana.

Poderá ainda, haver necessidade de algumas complementações ou ampliações de rede de energia elétrica e abastecimento de água para atender este empreendimento, cujo custo de obra e prazo para execução será definido após apresentação do projeto definitivo e anuências das concessionárias públicas competentes. **A empresa executora do empreendimento será responsável pela aprovação dos projetos e pela eventual necessidade de implantação da infraestrutura exigida pelos órgãos públicos supracitados.**



Figura 3.4. Rede de esgoto (em verde) que atendem o entorno do lote (polígono amarelo) e margeiam o mesmo, na divisa com o Bairro Aristocrata.



Figura 3.5. Infraestrutura existente na Rua Zacarias Alves Pereira



Figura 3.6. Infraestrutura existente na Rua Antônio Zaramella



Figura 3.7. Infraestrutura existente no interior do lote – vista do acesso à Rua Edgar Allan Poe

### 3.11 Demandas por Serviços e Equipamentos Públicos

Observando a quantidade total de famílias (1050) que habitará o empreendimento, a população residente (3.266) juntamente com o perfil desta população, estima-se que aproximadamente 768 pessoas estão entre 0 a 14 anos<sup>1</sup> (23,50%), dos quais metade poderá estar matriculados no ensino infantil e fundamental sob a responsabilidade do município.

Estimando que cada sala de aula atenda 30 alunos, e que as salas possuem de 2 a 3 turnos por dia:  $384 \text{ pessoas} / 2 = 192 \text{ pessoas por turno de sala de aula com } 45\text{m}^2$  cada sala de aula;

Sendo 30 alunos por sala de aula, temos  $192 / 30 \text{ alunos por sala} = 6,4 \text{ salas de aula}$ , ou seja, **290m<sup>2</sup> de sala de aula** é a demanda que o empreendimento gerará em equipamentos municipais de educação na região.

Na questão da área da saúde, de acordo com a Portaria 1101/GM de 2002 (Parâmetros Assistenciais do SUS), do Ministério da Saúde, as razões de profissionais da saúde para a população são: uma equipe do Programa da Saúde da Família para 750 a 1.000 famílias. Portanto, para o atendimento da população moradora no empreendimento, 1050 famílias, seria necessária 2 equipes do Programa da Saúde da Família.

---

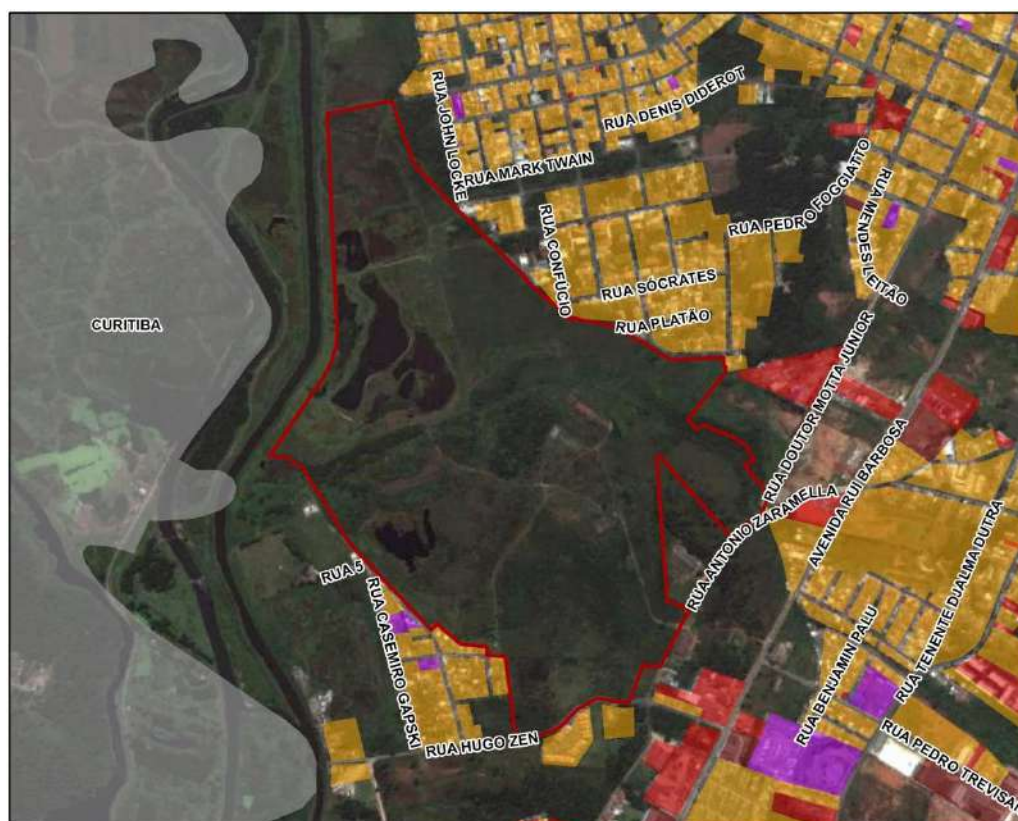
<sup>1</sup> De acordo com o Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, cerca de 23,50% da população do Município de São José dos Pinhais estão na faixa de 0 a 14 anos de idade (faixa de 0 a 14/população total → 62.116/254.210 → 23,51%), dos quais estima-se que metade está matriculada nos equipamentos municipais de ensino.

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal da Saúde de São José dos Pinhais cada posto de saúde (projeto básico desta gestão) terão 03 equipes da família, e que a capacidade de atendimento dessas unidades de saúde são de até 3.000 famílias. Essas unidades possuem 560m<sup>2</sup>, ou seja, 0,18m<sup>2</sup> por família atendida. Portanto, os impactos deste empreendimento nos equipamentos municipais de saúde são: 1050 famílias x 0,18m<sup>2</sup>, ou seja, o empreendimento gerará uma demanda de **190,00m<sup>2</sup> de uma unidade básica de saúde** (projeto padrão do município) na região.

## 4. Área de Influência ou Vizinhança

### 4.1 Características da Região

Parte do empreendimento está localizada na porção sudoeste do bairro Aristocrata e a outra parte localizada na porção nordeste do bairro Colônia Rio Grande, próximo à divisa com os bairros São Domingos, Centro, Bom Jesus e Santo Antônio, e com o município de Curitiba. Os bairros Aristocrata e Colônia Rio Grande são predominantemente residenciais, caracterizados principalmente por habitações unifamiliares, sobretudo nas vias locais; apresenta comércios e prestadores de serviços, principalmente ao longo de vias arteriais como a Avenida Rui Barbosa, como pode ser observado na figura abaixo.



Fonte da Imagem: Google Earth

#### LEGENDA

|                                                                                                                            |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Lote do Empreendimento      | <span style="background-color: #e0b0ff; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Uso Institucional |
| <span style="background-color: #ffcccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Uso Comercial e Serviço | <span style="background-color: #c08080; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Uso Industrial    |
| <span style="background-color: #ffcc00; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Uso Residencial         |                                                                                                                      |

Figura 4.1. Usos predominantes no entorno imediato.

#### 4.2 Atividades do Entorno

No entorno do empreendimento a atividade predominante é a residencial, caracterizada principalmente por habitações unifamiliares. Há alguns estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços de pequeno a médio porte, no entorno imediato, concentrados na Avenida Rui Barbosa. A implantação do empreendimento reforçará o caráter residencial existente na região, e aproveitará a mobilidade viária existente para desenvolver sua atividade, permitindo deslocamentos e acessos através de vias que suportarão o tráfego gerador de veículos, como a Rua Zacarias de Alves Pereira, defronte ao empreendimento, e a Avenida Rui Barbosa e a nova via proposta para a Diretriz viária do Anel Viário que compõe o Eixo de Comercio e Serviços proposto pelas leis de Diretrizes Viárias e de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Leis 104/2015 e 107/2016 respectivamente.



Figura 4.2. Habitações unifamiliares existentes na Rua Zacarias Alves Pereira, próximas ao empreendimento.



Figura 4.3. Habitações unifamiliares existentes na Rua Antônio Zaramella, próximas ao empreendimento.



Figura 4.4. Estabelecimentos comerciais próximos ao empreendimento, na Avenida Rui Barbosa.



Figura 4.5. Estabelecimentos comerciais próximos ao empreendimento, na Rua Margarida de Araújo Franco.



Figura 4.6. Alguns vazios urbanos próximos ao lote na Av. Rui Barbosa.

### 4.3 Raios de Influência

Neste Estudo de Impacto de Vizinhança analisou-se um alcance de influência e impacto em raios de abrangência consoantes com a área construída/porte, a atividade que será desenvolvida e o local de implantação, juntamente com a estimativa de circulação de pessoas

e veículos, o empreendimento vir-se-á se tornar um polo gerador de tráfego e marco de referência na região.

A influência direta considerada está inserida em uma circunferência de raio de 500 metros, contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo as quadras mais próximas, as vias públicas e os imóveis vizinhos, para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, sobre as atividades humanas instaladas e sobre os recursos naturais.

A influência indireta considerada está inserida em uma circunferência de raio de 1.000 metros, contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, envolvendo a extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento (vias de acesso até os nós de tráfego mais próximos), para avaliação de impactos sobre a paisagem, sobre o sistema viário, sobre as redes de serviços públicos, sobre transporte coletivo, e sobre os equipamentos públicos, além das atividades humanas instaladas e os recursos naturais.

A influência remota considerada está inserida em uma circunferência de 1.500 metros contados a partir do perímetro do lote do empreendimento, para uma avaliação de equipamentos e serviços para complementação aos limites anteriormente traçados.



Figura 4.7. Raio de Influência de 500 metros considerados neste estudo.





A infraestrutura do sistema viário da região, nas principais vias de acesso, é considerada boa e suporta o trânsito atual e o previsto para o empreendimento. A maioria das ruas do entorno que dão acesso ao empreendimento é pavimentada com asfalto ou anti-pó, e possuem sistema drenagem e esgoto em sua maior parte.

O empreendimento terá entrada e saída de veículos pelas ruas Zacarias Alves Pereira e Antônio Zaramella, com distribuição para vias que suportam o tráfego e são importantes eixos de comunicação dos bairros Aristocrata e Colônia Rio Grande ao Centro do Município de São José dos Pinhais, como a Avenida Rui Barbosa.

#### **4.5 Percursos de Carga e Público**

Conforme já comentado, as ruas Zacarias Alves Pereira e Antônio Zaramella darão acesso ao empreendimento, para veículos e pedestres, cada um para as finalidades já descritas anteriormente. As principais rotas e fluxos de chegada e partida de veículos são as próprias vias de acesso, através da Avenida Rui Barbosa e demais vias centrais de maior fluxo. O impacto do empreendimento no sistema viário e suas medidas mitigatórias serão analisados no decorrer deste.

#### **4.6 Transporte Coletivo**

Os raios de influência (500 e 1.000 metros) indicam que o empreendimento é atendido por 12 linhas de ônibus, 7 urbanas (Colônia Rio Grande, Zaniollo – Bandeirantes, Jardim Eldorado – Dom Marcos, São Domingos – Centro, Colônia Rio Grande – Samu, Linha Saúde Norte e Linha Saúde Sul) e 5 rurais (Campina, Colônia Marcelino, Agaraú, Cotia e Cachoeira). Existe um ponto de ônibus na Rua Zacarias Alves Pereira a aproximadamente 36 metros de distância do lote, e outro ponto na Avenida Rui Barbosa a aproximadamente 400 metros do acesso pela Rua Antônio Zaramella (figuras 4.12 e 4.13).

As vias por onde passam os itinerários das linhas são mostradas figura 4.14.



Figura 4.12. Ponto de ônibus na Rua Zacarias Alves Pereira, a aproximadamente 360 metros do lote.



Figura 4.13. Ponto de ônibus na Rua Hugo Zen, a aproximadamente 300 metros do lote.



Figura 4.14. Ruas por onde passam as linhas de ônibus (laranja) no entorno do lote com os raios de abrangência, raio de 500m (branco) e raio de 1000m (amarelo).

#### 4.7 Redes de Abastecimento Público

O bairro é bem atendido na questão de infraestrutura de redes de abastecimento, conforme já observado no item 3.10, com todas as redes instaladas na Rua Zacarias Alves Pereira, uma das vias de acesso ao empreendimento.

Ainda de acordo com o mencionado neste mesmo item, pode haver necessidade de algumas complementações ou ampliações de capacidade de redes de água e energia elétrica para atender exclusivamente este empreendimento, as quais são de inteira responsabilidade do empreendedor no futuro.

#### 4.8 Equipamentos e Serviços Comunitários

##### 4.8.1 Equipamentos de Educação

Na área abrangida pelo raio de 500 metros há os seguintes equipamentos públicos de Educação:

- Colégio Estadual Herbert de Souza;
- Escola Municipal Modesto Zaniolo;
- Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) Nair Mafalda Zaniolo;
- Centro Municipal de Atendimento Especializado (CMAE) Zaniolo;
- Centro de Educação Infantil da Colina (particular);

Na área abrangida pelo raio de 1.000 metros há os seguintes equipamentos públicos de Educação:

- Escola Municipal Professora Ernestina Macedo de Souza Côrtes;

- Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) Santo Antônio;
- Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) Maria Scanhusso Vidolim;
- Centro de Educação Infantil Espelho Mágico (particular);

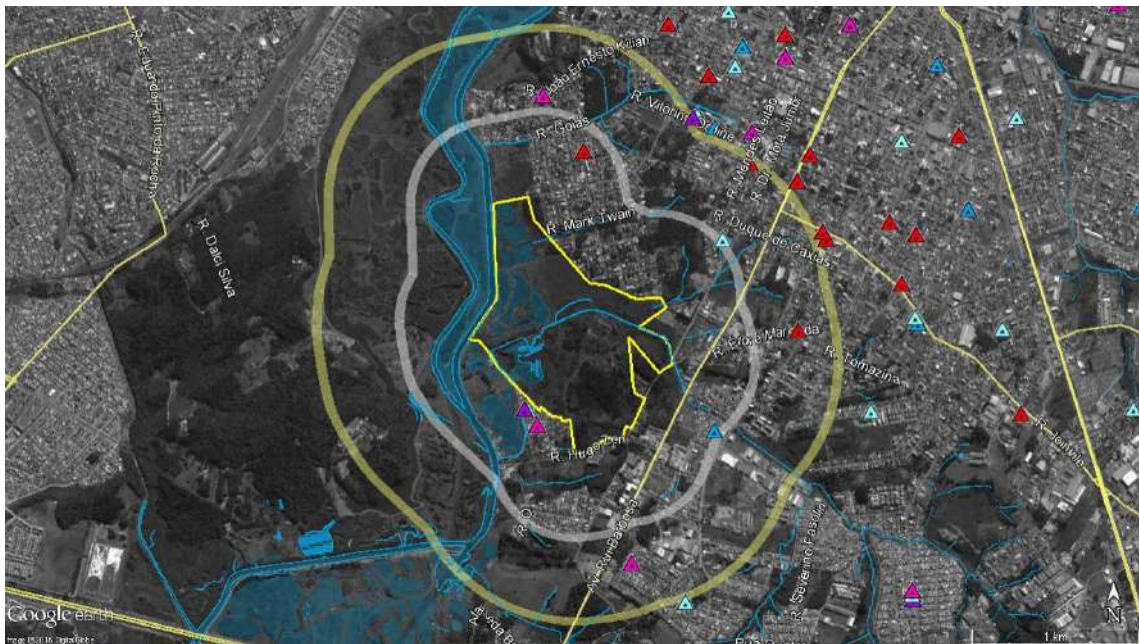


Figura 4.13. Unidades de Ensino público (azul claro, azul escuro e rosa) e particular (vermelho) no entorno do lote com os raios de abrangência, raio de 500m (branco) e raio de 1000m (amarelo).



Figura 4.14. Colégio Estadual Herbert de Souza, interior ao raio de 500m.



Figura 4.15. Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) Nair Mafalda Zaniolo, interior ao raio de 500m.

#### 4.8.2 Equipamentos de Saúde

Na área abrangida pelo raio de 500 metros há os seguintes equipamentos públicos de Saúde:

- Unidade Pré-Hospitalar Rui Barbosa;

Na área abrangida pelo raio de 1.000 metros há os seguintes equipamentos públicos de Saúde:

- Unidade de Saúde Padre Pedro Fuss;
- Central de Veículos da Secretaria da Saúde;
- Associação De Pais E Amigos Dos Excepcionais;





Figura 4.18. Unidade Saúde Veneza – Padre Pedro Fuss, interior ao raio de 1000m.

#### 4.8.3 Equipamentos Sociais

Na área abrangida pelo raio de 500 metros há os seguintes equipamentos Sociais:

- Lar Santa Maria, Associação Filantrópica Tia Leoni;
- Guarda Mirim;
- Centro de Referência da Assistência Social Prefeito Francisco Quirino dos Santos;

Na área abrangida pelo raio de 1.000 metros há os seguintes equipamentos Sociais:

- Casa de Repouso Anjo de Guarda;

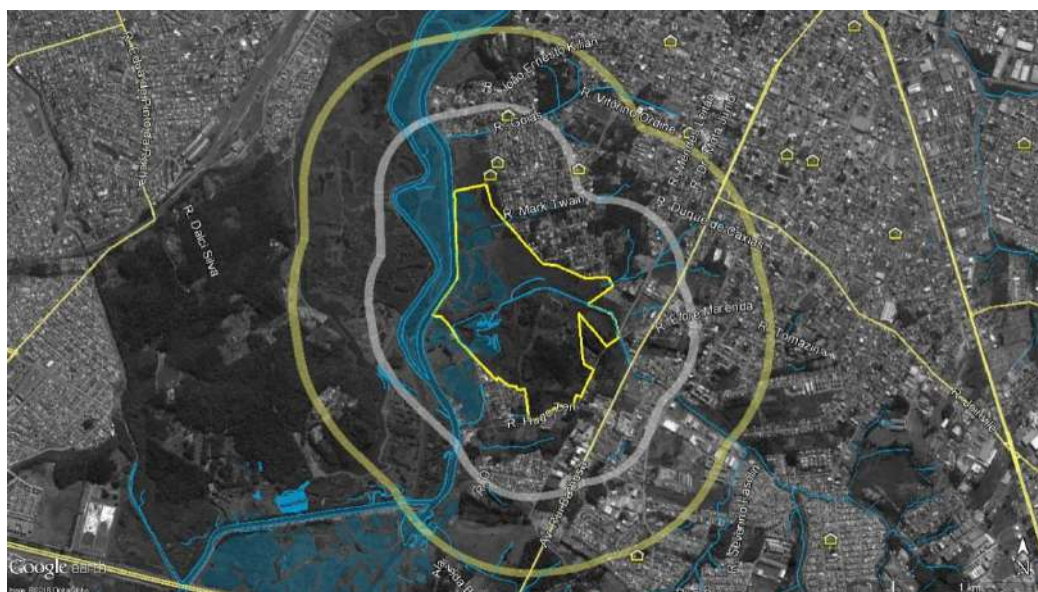


Figura 4.19. Unidades Sociais (símbolo em amarelo) no entorno do lote com os raios de abrangência, raio de 500m (branco) e raio de 1000m (amarelo).

#### 4.8.4 Equipamentos de Lazer

Na área abrangida pelo raio de 500 metros há os seguintes equipamentos de Lazer:

- Cancha de futebol de areia da Planta Froelich;
- Centro de Esporte e Lazer Maria Pissaia Zanqueta Guarda Mirim;

Na área abrangida pelo raio de 1.000 metros há os seguintes equipamentos de Lazer:

- Cancha de futebol de areia, parquinho e cancha de vôlei de areia da Planta Carolina;
- Cancha de futebol de areia e cancha de vôlei de areia da Igreja Bom Jesus;

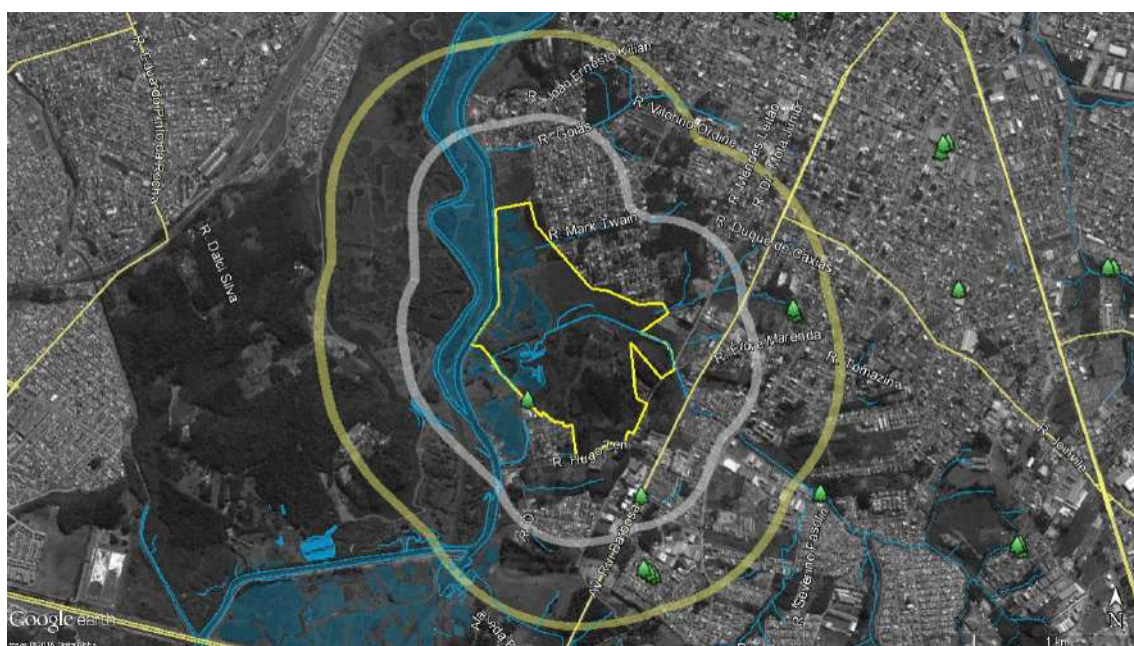


Figura 4.20. Unidades de Lazer (símbolo em verde) no entorno do lote com os raios de abrangência, raio de 500m (branco) e raio de 1000m (amarelo).

## 5. Impactos na Paisagem Urbana

O Estudo de Impacto de Vizinhança serve de instrumento de análise do projeto apresentado de modo a fornecer os dados necessários à adoção das medidas mitigatórias que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana e ao seu entorno, a fim de equilibrar o crescimento urbano e garantir as condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis (SOARES, 2002).

A partir da explanação das características ambientais do terreno, características da atividade do empreendimento proposto e as características da área abrangida pelos raios de influência, é possível identificar os impactos resultantes do novo projeto na vizinhança, tanto positivos quanto negativos, que sobrecarregam ou potencializam as condições atuais (ambientais, paisagísticas, econômicas, sociais, de sistema viário entre outros).

Para isso, foi elaborada uma matriz que trata de maneira sintética a relação das fases do empreendimento e suas ocorrências impactantes, definidas e classificadas segundo os critérios a seguir, e as medidas compensatórias/mitigatórias/potencializadoras sugeridas pelo empreendedor, através de uma metodologia híbrida entre o *Ad Hoc* (reunião com grupo multidisciplinar) e o método matriz de interação (onde são consideradas as ações do projeto e os componentes afetados).

Critérios de classificação dos impactos:

- a) Natureza: relaciona a qualidade do impacto:
  - a. Positivo: com efeitos benéficos ou melhoram aspectos da vizinhança;
  - b. Negativo: com efeitos adversos ou prejudicam aspectos da vizinhança;
- b) Abrangência: indica os impactos cujos efeitos ocorrem dentro de área do empreendimento e da área de influência:
  - a. Direto: área geográfica mais próxima (500 metros);
  - b. Indireto: área geográfica mais abrangente (1.000 metros em diante);
- c) Temporalidade: relaciona a duração do impacto:
  - a. Permanente: definitivo;
  - b. Temporário: durante uma fase específica;
  - c. Cíclico: ocorre em fases periódicas, alternadamente;
- d) Prazo de Execução: quanto tempo observa-se o fenômeno:
  - a. Imediato: quando ocorrem logo após o término da ação (semanas), instantâneo;
  - b. Médio Prazo: após certo período de tempo do término da ação (meses);
  - c. Longo Prazo: após período maior de tempo do término da ação (anos).

Ao indicar impactos negativos, deve-se indicar medidas para a sua correção, podendo ser mitigadora, quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto, ou compensatória, quando o dano não pode ser reparado integralmente, fazendo-se necessária a compensação por meio de adoção de outras medidas.

## 5.1 Impactos na Fase de Obra do Empreendimento

| FASE DE OBRA                                                                                     | IMPACTO                                                                                | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                                                                                                                                                                          | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL  | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO                                                                                                             |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                  |                                                                                        | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                                                                                                                                                                             | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |              |                                                                                                                                                     |                                             |
| Demolição de Edifícios Existentes e período de obra                                              | Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil e doméstico                            | X        |          | X           |          |            | X          | Destinação dos resíduos das construções provisórias e existentes conforme normas e condutas a serem aprovadas conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil a ser elaborado e seguido durante a execução; | X        |             |             | EMPR.        | Realizar o transporte e a destinação adequada, junto à empresas do ramo que realizam a destinação dos resíduos de acordo com as classes dos mesmos; |                                             |
| Supressão de árvores isoladas                                                                    | Redução da diversidade florística                                                      |          | X        | X           |          | X          |            | Suprimir somente a vegetação arbórea necessária para a implantação do empreendimento, sob autorização de órgãos competentes, mantendo as áreas de preservação permanente e áreas de bosque com especies nativas;            | X        |             |             | EMPR.        | Fiscalização e acompanhamento dos serviços conforme licença específica.                                                                             |                                             |
| Deslocamento de caminhões, máquinas e outros veículos para execução (terraplanagem e construção) | Interferência no trânsito local                                                        |          | X        | X           |          |            | X          | O processo de terraplanagem será feita no sistema corte /aterro, portanto o trânsito de veículos acontece somente dentro do terreno;                                                                                        | X        |             |             | EMPREENDEDOR | Utilizar pátio interno para carga e descarga eliminando-se tal tráfego e acúmulo de caminhões na via pública;                                       |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Fiscalização e acompanhamento dos serviços de transporte;                                                                                           |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Manutenção preventiva de máquinas e veículos.                                                                                                       |                                             |
|                                                                                                  | Geração de Poeira                                                                      |          | X        | X           |          |            | X          | Durante períodos de tempo seco, aspergir água nas entradas do canteiro de obras;                                                                                                                                            | X        |             |             | EMPREENDEDOR | Monitoramento da Geração de Poeira;                                                                                                                 |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Limpeza de resíduos de construções anteriores e camada superficial de solo;                                                                         | Fiscalização e acompanhamento dos serviços. |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Implantar camada de isolamento do solo com execução de terraplanagem;                                                                               |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Implantar camada de isolamento decorrente da pavimentação da área.                                                                                  |                                             |
|                                                                                                  | Possibilidade de vazamento de óleo, graxa e combustíveis dos veículos                  |          | X        | X           |          |            | X          | Contenção imediata de possíveis vazamentos e encaminhamento do solo contaminado para aterro licenciado.                                                                                                                     | X        |             |             | EMPREENDEDOR | Manutenção preventiva de máquinas e veículos;                                                                                                       |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Programa de Monitoramento da Manutenção Preventiva de Veículos e Equipamentos;                                                                      |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                             |          |             |             |              | Programa de Monitoramento de Resíduos Sólidos.                                                                                                      |                                             |
| Terraplanagem                                                                                    | Exposição do solo a intempéries                                                        | X        |          | X           |          |            | X          | O processo de terraplanagem será feita no sistema corte /aterro, já licenciado pelo IAP                                                                                                                                     |          | X           |             | EMPREENDEDOR | Não haverá retirada e nem importação de material, apenas movimentações no interior do lote, não prejudicando o sistema viário da região             |                                             |
|                                                                                                  | Possibilidade de carreamento de material particulado para linhas de drenagem à jusante |          | X        | X           |          | X          |            | Executar a obra no menor tempo possível e executar as fases de obra com material particulado de preferência em períodos sem intempéries;                                                                                    | X        |             |             |              | Fiscalização e acompanhamento dos serviços.                                                                                                         |                                             |
|                                                                                                  |                                                                                        |          |          |             |          |            |            | Implantação de barreiras de siltagem.                                                                                                                                                                                       |          |             |             |              |                                                                                                                                                     |                                             |

|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   |                                                                                                                                                                          |   |   |  |                       |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--|---|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Topografia                         | Escavação para implantação de subsolo com exportação de material                | X |   | X |  | X |   | Não haverá subsolo, portanto não haverá cortes drásticos no lote.                                                                                                        | X |   |  | EMPR.                 | O empreendimento prevê a implantação das vias com a melhor adequação ao terreno natural, sendo necessário adequações de cortes e aterros em alguns pontos para adequação das inclinações das vias. |
| Implantação de Sistema de Drenagem | Disciplinamento do escoamento superficial das águas pluviais                    | X |   | X |  | X |   | Implantação de sistema de drenagem de águas superficiais que atendam as demandas das bacias de contribuição, conforme normas técnicas e legislações ambientais vigentes. |   | X |  | EMPR.                 | Mediante execução exata do projeto de drenagem elaborado e aprovado pelos órgãos públicos competentes.                                                                                             |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | <b>Correção, Captação e Ampliação dos emissários de águas pluviais do Bairro Aristocrata</b>                                                                             |   |   |  |                       |                                                                                                                                                                                                    |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | <b>Implantação dos emissários de águas pluviais do Bairro Zaniolo</b>                                                                                                    |   |   |  |                       |                                                                                                                                                                                                    |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | <b>Limpeza, Desassoreamento e Conservação do Rio Avariú no trecho onde o mesmo atravessa o empreendimento.</b>                                                           |   |   |  | EMPR. + PODER PÚBLICO | Mediante execução exata do Anteprojeto de Requalificação e Recuperação Ambiental do Rio Avariú elaborado e aprovado pelos órgãos públicos competentes.                                             |
| Obras                              | Geração de Ruídos                                                               |   | X | X |  |   | X | Uso de EPIs;                                                                                                                                                             |   | X |  | EMPREENDEDOR          | Monitoramento das emissões de ruídos e de itens referentes à segurança do trabalho.                                                                                                                |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | Realizar as obras em horários diurnos pré-determinados (possivelmente das 7:30h às 18:00h);                                                                              |   |   |  |                       |                                                                                                                                                                                                    |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | Manutenção dos níveis de ruídos, preventiva e corretiva, estabelecidos pela legislação para a área.                                                                      |   |   |  |                       |                                                                                                                                                                                                    |
|                                    | Possibilidade de contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto |   | X | X |  |   | X | Remoção do excesso de concreto das formas para evitar vazamentos;                                                                                                        |   | X |  | EMPREENDEDOR          | Manutenção preventiva e corretiva de equipamentos e máquinas;                                                                                                                                      |
|                                    |                                                                                 |   |   |   |  |   |   | Lavar os equipamentos utilizados em locais apropriados (caixas separadoras de óleo e areia).                                                                             |   |   |  |                       | Fiscalização e acompanhamento dos serviços.                                                                                                                                                        |
|                                    | Geração de efluentes sanitários                                                 |   | X | X |  |   | X | Destinação dos efluentes sanitários gerados no canteiro de obras para o sistema de esgotamento sanitário existente via SANEPAR.                                          |   | X |  | EMPR.                 | Ligação do canteiro de obras ao sistema de esgotamento sanitário interligado ao sistema da concessionária competente                                                                               |
|                                    | Geração de empregos diretos e indiretos                                         | X |   | X |  |   | X | --                                                                                                                                                                       |   | X |  | EMPR.                 | Possibilidade de contratação de mão de obra e empresas prestadoras de serviços locais                                                                                                              |

## 5.2 Impactos na Fase de Funcionamento do Empreendimento

### 5.2.1 Fase de Operação: Infraestrutura

| FASE DE OPERAÇÃO:<br>INFRAESTRUTURA | IMPACTO                                                                                | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL         | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                        | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                     |                                                                                          |
| Esgotamento Sanitário               | Sistema de esgotamento sanitário via SANEPAR                                           | X        |          | X           |          | X          |            | Instalação, no interior do lote, da rede de esgotamento sanitário em sistema condominial para atender todas as unidades autônomas.                                                                                                                                                                                                                                                            |          |             | X           | EMPR. PODER PÚBLICO | interligação com rede de coleta de esgoto da Sanepar para atender o empreendimento       |
| Abastecimento de Água               | Ligação do empreendimento à rede pública de abastecimento de água                      | X        |          | X           |          | X          |            | Expansão no interior do lote da rede de água, em sistema individualizado para atender todas as unidades habitacionais previstas.                                                                                                                                                                                                                                                              |          |             | X           | EMPR. PODER PÚBL.   | Religação via Sanepar;                                                                   |
|                                     |                                                                                        |          |          |             |          |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |             |             |                     | Reuso de águas para jardins;                                                             |
| Coleta de Lixo                      | Destinação dos resíduos sólidos (Classe I, Classe IIA e IIB) do empreendimento         | X        |          | X           |          | X          |            | Armazenamento temporário em local adequado;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |             | X           | EMPR. PODER PÚBLICO | O lote já é atendido pela rede municipal de coleta de lixo e de coleta seletiva de lixo. |
|                                     |                                                                                        |          |          |             |          |            |            | Separação conforme normas municipais e da empresa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |             |             |                     |                                                                                          |
|                                     |                                                                                        |          |          |             |          |            |            | Encaminhamento e procedimentos conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |             |             |                     |                                                                                          |
| Energia Elétrica                    | Ligação do empreendimento à rede pública de energia elétrica                           | X        |          | X           |          | X          |            | Atender a viabilidade técnica na demanda da região, e ampliar caso haja necessidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |             | X           | EMPR. PODER PÚBL.   | Religação via COPEL.                                                                     |
| Telefonia                           | Ligação do empreendimento à rede de telefonia                                          | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |             | X           | EMPR.               | A depender do empreendedor.                                                              |
| Drenagem Pluvial                    | Ligação do empreendimento à rede pública de drenagem e ao Canal Extrator do Rio Iguaçu |          | X        | X           |          | X          |            | Elaboração e execução de projetos de drenagem do <b>Empreendimento The Leaf e do Bairro Aristocrata</b> , (Correção, Captação e Ampliação dos emissários de águas pluviais e córrego existente) prevendo a coleta e a destinação das águas pluviais e do córrego às lagoas técnicas de contenção e à rede pública de drenagem, e aprovação dos mesmos junto à Sec de Obras Municipal e ao IAP |          |             | X           | PODER PÚBLICO       | Verificar junto à Secretaria de Obras a destinação das galerias pluviais internas.       |
|                                     | Média do índice de permeabilidade do solo                                              | X        |          | X           |          | X          |            | Incentivo às unidades habitacionais para a implantação de cisternas para represamento e/ou re-utilização de águas pluviais                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |             | X           | EMPREENDEDOR        | Respeito às legislações municipais e padrões urbanos.                                    |
|                                     |                                                                                        |          |          |             |          |            |            | O projeto atende aos índices máximos de impermeabilização, conforme legislação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |             |             |                     |                                                                                          |

### 5.2.2 Fase de Operação: Sistema Viário

| FASE DE OPERAÇÃO:<br>SISTEMA VIÁRIO | IMPACTO                                                                   | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                                                                                                                                             | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL      | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO;                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                           | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                                                                                                                                                | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                  |                                                                                                                                                                                              |
| Capacidade das vias públicas        | Aumento no fluxo de veículos na região, principalmente nas ruas de acesso |          | X        | X           |          | X          |            | Implantação de sistemas de sinalização horizontal e vertical na via de acesso;                                                                                                                 |          |             | X           | EMPREENDEDOR     | As vias de acesso ao empreendimento estão em boas condições de pavimentação.                                                                                                                 |
|                                     |                                                                           |          |          |             |          |            |            | Pavimentação e meio fio da Rua Antônio Zaramella, no trecho compreendido entre a Rua Hugo Zen e a Portaria Sul do empreendimento, conforme projeto a ser aprovado pela Sec. de Obras Públicas; |          |             |             |                  |                                                                                                                                                                                              |
|                                     |                                                                           |          |          |             |          |            |            | Pavimentação e meio fio da Rua Hugo Zen, no trecho compreendido entre a Rua Antônio Zaramella e a Av. Rui Barbosa, conforme projeto a ser aprovado pela Sec. de Obras Públicas;                |          |             |             |                  |                                                                                                                                                                                              |
|                                     |                                                                           |          |          |             |          |            |            | Acessos largos para os veículos e visitantes;                                                                                                                                                  |          |             |             |                  |                                                                                                                                                                                              |
|                                     |                                                                           |          |          |             |          |            |            | Acessos recuados e áreas de acumulação de veículos                                                                                                                                             |          |             |             |                  |                                                                                                                                                                                              |
| Estacionamento                      | Demanda para estacionamento de veículos                                   | X        |          | X           |          | X          |            | Estacionamentos internos com vagas suficientes conforme legislação, tanto para veículos de funcionários como para o público em geral.                                                          |          |             | X           | EMPR.            | Manter vagas extras para visitantes no interior do empreendimento, para evitar acúmulo de veículos na via pública;                                                                           |
| Acessos                             | Entradas e saídas de veículos de carga                                    | X        |          | X           |          | X          |            | Previsão de áreas de manobras e guaritas no interior do lote, conforme demandas exigidas.                                                                                                      |          |             | X           | EMPR.            |                                                                                                                                                                                              |
| Sinalização Viária                  | Aumento do fluxo de veículos e pedestres na região                        | X        |          | X           |          | X          |            | Adequação de sinalização viária dos acessos e passeios.                                                                                                                                        |          |             | X           | EMPR. PODER PÚB. | verificar junto ao poder público possíveis medidas complementares que possam ser necessárias                                                                                                 |
| Transporte Público                  | demanda para transporte público                                           | X        |          | X           |          | X          |            | As vias próximas à de acesso já são atendidas por linhas de ônibus, visto o entorno ser atendido por uma quantidade de linhas considerável;                                                    |          |             | X           | PODER PÚBLICO    |                                                                                                                                                                                              |
| Circulação de Pedestres             | Aumento do número de pedestres na região                                  | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                                                                                                                                             |          |             | X           | EMPR.            | Aquecimento do comércio local;<br>Maiores condições de segurança na via, e possibilidade de novos serviços para a população, bem como, permeabilidade ao lote nas vias adjacentes (testadas) |

### 5.2.3 Fase de Operação: Morfologia Urbana

| FASE DE OPERAÇÃO:<br>MORFOLOGIA URBANA | IMPACTO                                                                                                                                                                                                            | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                     | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL   | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO;                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                                                                                                                                                                    | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                        | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Volumetria                             | Gabarito da edificação condizente com o entorno e com a atividade                                                                                                                                                  | X        |          |             | X        | X          |            | --                                                                     |          |             | X           | EMPREENDEDOR  | Possui até 2 pavimentos: dentro do limite imposto pelos parametros do zoneamento para o lote do empreendimento.                                                                                                                                                                    |
| Patrimônio Histórico                   | Afastamento das áreas de patrimônio histórico                                                                                                                                                                      | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                     |          |             | X           |               | Não interfere negativamente nos bens de patrimônio histórico municipais.                                                                                                                                                                                                           |
| Marco de Referência                    | O empreendimento certamente será um ponto referência na região e na cidade, conforme empreendimento correlato próximo ao lote, em virtude da sua dimensão e tipologia do empreendimento e do público alvo do mesmo | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                     |          |             | X           |               | Ao ocupar um vazio urbano da região, e dependendo das propostas arquitetônicas a serem adotadas na entrada do empreendimento, poderá ser novo marco de referência, poderá auxiliar a explicação da localização de pontos comerciais próximos, além de estender o fluxo de pessoas. |
| Uso e Ocupação do Solo                 | Ênfase no caráter residencial, com áreas comerciais externas ao empreendimento                                                                                                                                     | X        |          |             | X        | X          |            | --                                                                     |          |             | X           |               | Contribui para a vocação do zoneamento previsto para a região, com a ocupação de um vazio urbano.                                                                                                                                                                                  |
|                                        | Atendimento pleno dos parâmetros urbanísticos                                                                                                                                                                      | X        |          |             | X        | X          |            | Atende todos os indices urbanísticos previstos em legislação municipal |          |             | X           | PODER PÚBLICO | Controle ao atendimento dos indices exigidos                                                                                                                                                                                                                                       |

### 5.2.4 Fase de Operação: Aspectos Socioeconômicos

| FASE DE OPERAÇÃO:<br>ASPECTOS<br>SOCIOECONÔMICOS | IMPACTO                                                                                              | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL   | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO;                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |                                                                                                      | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |               |                                                                                                                                                                                                  |
| Emprego                                          | Geração de empregos diretos e indiretos;                                                             | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |             | X           | EMPREENDE DOR | Contratação de mão de obra local para os serviços condominiais e de prestadores de serviços                                                                                                      |
| Renda                                            | Aumento de receita tributária e implemento da economia local e estadual devido à geração de tributos | X        |          | X           |          | X          |            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |             | X           | EMPREENDE DOR | Contratação de mão de obra local;                                                                                                                                                                |
| Densidade Populacional                           | Densidade populacional                                                                               |          | X        | X           |          | X          |            | Por se tratar de empreendimento com fins de parte residencial e parte comercial, Condomínio Edifício Horizontal, haverá uma densificação no lote, porém abaixo dos padrões e limites previstos pela legislação municipal e estadual. Entretanto, poderá o mesmo gerar demandas devido à essa densificação, sendo necessário a verificação junto aos órgãos públicos municipais as medidas a serem tomadas para minimizar este fato |          |             | X           |               | a "densificação" de vazio urbano dotado de total infraestrutura é objetivo do planejamento urbano municipal conforme plano diretor, entretanto, verificar junto ao poder público ações previstas |
| Valorização Imobiliária                          | Valorização Imobiliária do entorno próximo                                                           | X        |          |             | X        | X          |            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |             | X           |               | Com a ocupação do entorno, dando mais vida para a rua de acesso, a valorização do entorno será fomentada.                                                                                        |

### 5.2.5 Fase de Operação: Aspectos Ambientais

| FASE DE OPERAÇÃO:<br>ASPECTOS AMBIENTAIS                             | IMPACTO                                                                                                          | NATUREZA |          | ABRANGÊNCIA |          | TEMPO      |            | MEDIDA MITIGATÓRIA                                                                                                                                                                                                                                                            | PRAZO    |             |             | RESPONSÁVEL        | AÇÕES DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      |                                                                                                                  | POSITIVO | NEGATIVO | DIRETA      | INDIRETA | PERMANENTE | TEMPORÁRIO |                                                                                                                                                                                                                                                                               | IMEDIATO | MÉDIO PRAZO | LONGO PRAZO |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Paisagismo                                                           | Elaboração de paisagismo e respeito aos índices de permeabilidade do lote                                        | X        |          | X           |          | X          |            | garantir índices máximos de impermeabilização                                                                                                                                                                                                                                 |          |             | X           | EMPR.              | integração do projeto arquitetônico com a vegetação existente, a modo de criar espaços de convívios preservando a vegetação existente                                                                                                                                                         |
| Ventilação e Iluminação                                              | A construção do empreendimento não prejudicará a ventilação nem causará sombreamento nos vizinhos                |          | X        | X           |          | X          |            | Atender aos parâmetros previstos no zoneamento para manter os afastamentos e recuos mínimos exigidos.                                                                                                                                                                         |          |             | X           | EMPREENDEDOR       | Isto ocorre pois as construções propostas estão inseridas de forma que obedecem aos afastamentos mínimos exigidos e afastadas da divisa onde existem áreas de APP que garantem um maior afastamento e garante a não interferência das construções do empreendimento nas edificações vizinhas. |
| Qualidade do Ar                                                      | A atividade do empreendimento não alterará significativamente na poluição ou qualidade do ar local               | X        |          | X           |          | X          |            | A atividade não é geradora de emissões de gases ou produtos nocivos na atmosfera, pois é uma atividade residencial                                                                                                                                                            |          |             | X           |                    | --                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ruído                                                                | Geração de Ruído (população, veículos, equipamentos de uso permanente)                                           |          | X        |             | X        | X          |            | atender legislação vigente e horários para realização de confraternizações nas áreas comuns e privativas.                                                                                                                                                                     |          | X           |             | EMPR.              | Implantar normas internas com limitação de horários e de níveis sonoros dos usuários do empreendimento                                                                                                                                                                                        |
| Topografia                                                           | O empreendimento não terá movimentação de terra                                                                  |          | X        | X           |          | X          |            | O processo de terraplanagem será feita no sistema corte /aterro, já licenciado pelo IAP                                                                                                                                                                                       | X        |             |             | EMPR.              | aproveitamento do desnível do solo para a implantação do empreendimento                                                                                                                                                                                                                       |
| Florístico e Faunístico                                              | Promover a retirada apenas dos exemplares que comprometem a implantação do empreendimento e as espécies exóticas |          | X        | X           |          | X          |            | Conforme projeto de recuperação, será mantido maciço de vegetação com grande quantidade de exemplares nativos e áreas de Preservação Permanente ao longo dos corpos hídricos. Ainda a vegetação isolada será em sua grande maioria integrada ao paisagismo do empreendimento. |          |             | X           | EMPR.              | Fiscalizar a correta retirada de somente dos exemplares autorizados por Autorização Ambiental específica e possível compensação no local com plantio de novos exemplares de espécies nativas, caso seja julgado necessário pelo órgão ambiental competente                                    |
| Recuperação e Preservação de Áreas de Preservação e Áreas Degradadas | Promover a recuperação e a preservação de áreas de preservação permanente, lagos, lagoas e áreas degradadas      | X        |          | X           |          | X          |            | Anteprojeto de Requalificação e Recuperação Ambiental do Rio Avariú em toda sua extensão, contemplando a identificação de problemas e as propostas de soluções                                                                                                                |          |             | X           | EMPR. + PODER PÚB. | Mediante execução exata do Anteprojeto de Requalificação e Recuperação Ambiental do Rio Avariú elaborado e aprovado pelos órgãos públicos competentes.                                                                                                                                        |
|                                                                      |                                                                                                                  |          |          |             |          |            |            | Recuperação da Mata Ciliar do Rio Avariú                                                                                                                                                                                                                                      |          |             | X           | EMPR.              |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                      |                                                                                                                  |          |          |             |          |            |            | Recuperação das antigas cavas do Rio Iguaçu com a criação de Lagoas Técnicas de Contenção de Águas Pluviais                                                                                                                                                                   |          | X           |             | EMPR.              | Mediante execução exata do projeto de drenagem elaborado e aprovado pelos órgãos públicos competentes.                                                                                                                                                                                        |
|                                                                      |                                                                                                                  |          |          |             |          |            |            | Elaboração de Projeto e Execução do emissário de esgoto que possibilite a coleta do Bairro Zaniollo e adjacências e da rede de esgoto do Bairro Zaniollo                                                                                                                      | X        |             |             | EMPR. + PODER PÚB. | interligação com rede de coleta de esgoto da Sanepar para atender o empreendimento                                                                                                                                                                                                            |
| Legislações Ambientais                                               | Respeito às legislações ambientais nacionais, estaduais e municipais                                             | X        |          | X           |          | X          |            | Respeitar limites exigidos por legislação e complementar áreas onde for necessário                                                                                                                                                                                            |          |             | X           | EMPR.              | Atender exigências dos órgãos ambientais e realizar recomposição de vegetação onde for necessário                                                                                                                                                                                             |

## 6. Análise dos Impactos

O empreendimento será implantado em um grande vazio urbano ainda existente em uma região muito próxima do centro da cidade. Em seu entorno a consolidação de usos habitacionais e de atividades comerciais e de prestações de serviços é uma vertente, principalmente nos bairros ao redor e nas principais vias de acesso à região e que são eixos de ligação entre regiões municipais importantes, como a Avenida Rui Barbosa e a Rua Zacarias Alves Pereira.

Entretanto, em função das características das intervenções propostas, especialmente no que se refere à implantação das estruturas e equipamentos, são esperados impactos negativos, para os quais estão previstas algumas medidas mitigadoras e ações de âmbito ambiental.

Os principais impactos negativos, ambientais e no sistema viário, na fase de implantação, identificados pela Avaliação de Impactos, correspondem àqueles causados pela limpeza do terreno, terraplanagem para a implantação do sistema de vias internas do agrupamento e de drenagens (geração de poeira) e pelas obras de construção civil (execução das peças de concreto armado *in loco*). As obras de demolição (de pequenas edificações existentes no lote) deverão ser realizadas tomando as devidas precauções legais, com a devida destinação para os resíduos sólidos, conforme Plano de Gerenciamento de Resíduos a ser elaborado.

Já os impactos negativos, ambientais e no sistema viário, durante a fase de operação estão relacionados ao aumento do tráfego local de veículos leves e pesados e à geração de ruídos.

No que se refere aos impactos positivos do empreendimento, destaca-se a geração de empregos diretos e indiretos, geração de renda e oportunidades para o município de São José dos Pinhais, bem como a valorização imobiliária dos imóveis circunvizinhos e consolidação da vocação de residencial e de prestação de serviços do entorno imediato, bem como início à ocupação de outros vazios urbanos ainda existentes na região, fomentando mais segurança ao entorno.

Como forma de compensar os impactos negativos causados pelo empreendimento proposto, principalmente os relacionados ao sistema viário da região, o empreendedor coloca-se à disposição para discutir junto ao poder público municipal, as medidas compensadoras já elencadas neste.

## 7. Parecer Conclusivo sobre os Impactos Gerados pelo Empreendimento

No sentido socioeconômico, o potencial de geração de emprego e renda à população local, e de recursos ao Município de São José dos Pinhais, com a implantação do empreendimento, é muito significativo a geração de demanda de atividade comercial e de prestação de serviços, associadas às mais diversas áreas, por ser implantado próximo ao centro urbano com concentração populacional.

Do ponto de vista territorial urbano, pode-se observar que o impacto negativo mais relevante a ser gerado será sobre o sistema viário, mais precisamente no acesso à Rua Zacarias Alves Pereira, devido o mesmo ser o principal acesso ao empreendimento proposto. Outro impacto é a demanda de equipamentos públicos: de saúde, educação e lazer; gerada pelas habitações propostas, apesar de ser considerável o fator de que o público alvo, em sua maioria, **não gerará demanda em equipamentos públicos**.

A demanda de áreas de estacionamento para os usuários e visitantes é uma questão muito bem resolvida pelo empreendimento, o qual consegue oferecer áreas no interior do seu lote para a implantação de vagas, tanto no interior dos sublotes, como nas intermediações de suas áreas de recreação, de lazer e portaria, contemplando além do necessário conforme legislação municipal.

Entre os impactos positivos, além da geração de empregos e fomento de demanda comercial na região, está a possibilidade de consolidação de um grande vazio urbano ainda existente próximo à área central de São José dos Pinhais. Por ser uma gleba atingida por áreas de preservação permanente de fundos de vale e bosques, o empreendimento possibilitará a recuperação preservação ambiental dessas áreas e garantirá áreas livres de ocupação.

Ao se estabelecer um balanço entre os impactos positivos e negativos do empreendimento proposto, considerando inclusive as ações mitigadoras e de reversibilidade das ocorrências indesejáveis, pode-se concluir que, este empreendimento pretendido para São José dos Pinhais, será importante no sentido de auxílio na revitalização urbana da região imediata de sua área de influência, estabelecendo uma confirmação na vocação residencial e comercial do entorno e de consolidação da ocupação urbana da região.

Conforme já relatado, o empreendimento apresenta impactos positivos e negativos para sua implantação no local escolhido, portanto, para minimizar e/ou mitigar os impactos negativos identificados, o empreendedor propõe executar os itens elencados nas tabelas dos impactos e medidas mitigadoras, bem como discutir junto ao poder público municipal, possíveis medidas compensadoras que possam ser julgadas necessárias.

## **8. Medidas de contrapartida do Parecer Técnico – Processo 49.030/2017**

Serão cumpridas todas as medidas de contrapartida conforme aprovado e descrito abaixo.

### **8.1 Doação de prolongamento viário**

A doação da diretriz viária de Anel Viário que atinge o imóvel, entre o trecho da Rua Antônio Zaramella e Zacarias Alves Pereira, com caixa viária de 20,00m, conforme Lei Complementar 104/2015.

### **8.2 Doação de alargamento viário**

A doação das áreas de alargamento viário das ruas Antônio Zaramella e Hugo Zen, contudo o alargamento da rua Antônio Zaramella se dará integralmente sobre o terreno do condomínio, devido a construções existentes no lado oposto.

### **8.3 Doação de área institucional**

A doação de área institucional será cumprida correspondendo a 10% da área líquida de sublotes, que estará localizada de frente para a rua Antônio Zaramella, para a diretriz viária a ser implantada ou para rua Hugo Zen. Essa área será fracionada, sendo os lotes com dimensão mínima de 3.000,00 m<sup>2</sup> e testada para via pública de no mínimo 50,00 m.

### **8.4 Fechamento das divisas do lote do condomínio**

O empreendimento terá fechamento de muro a cada 200,00 m e uma área de gradil, ou outro material com permeabilidade visual, de no mínimo 50,00 m de extensão. Entretanto a faixa de muro contínuo na rua Hugo Zen, será de 220,00 m, por se tratar dos fundos do condomínio.

### **8.5 Implantação de diretriz viária**

A implantação da diretriz viária de Anel Viário que atinge o imóvel ligando a rua Zacarias Alves Pereira à rua Antonio Zaramella, conforme Lei Complementar 104/2015. Será executada a pavimentação em uma das pistas, com caixa de 9,00 m, e a outra pista doada será gramada e dotada de pista de caminhada/ciclista servindo a população local. Com infraestrutura de drenagem, pavimentação em CBUQ, paisagismo, calçadas e ciclovias. Não serão executadas a rede elétrica e iluminação pública.

Todas as aprovações e licenças que serão fornecidas pela Prefeitura, deverão estar conclusas para o início dos serviços.

### **8.6 Pavimentação definitiva**

A pavimentação definitiva da rua Antônio Zaramella, será cumprida no trecho compreendido entre a avenida Rui Barbosa e rua Hugo Zen, numa extensão de 780,00 m, dentro dos limites da caixa atual.

## 9. Equipe Técnica

Responsáveis Técnicos:

- Juliana Regina de Vargas, Arquiteta e Urbanista, formada pelo Centro Universitário Positivo e Pós-graduada pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná, CAU A42788-8.
- Edson Tadayoshi Nachi, Engenheiro Civil, formado pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná, CREA 14.192/D-PR.

## 10. Responsável pelo Empreendimento

The Euro São José dos Pinhais Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ 16.993.169/0001-20

- Renato Festugato Neto – Diretor Presidente

---

Juliana Regina de Vargas  
Arquiteta e Urbanista

---

Edson Tadayoshi Nachi  
Engenheiro Civil

---

Renato Festugato Neto  
The Euro São José dos Pinhais  
Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.  
CNPJ 16.993.169/0001-20

## 11. Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012. **Novo Código Florestal Brasileiro: Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n. 6.938/1981, 9.393/1996, e 11.428/2006; revoga as Leis n. 4.771/1965, 7.754/1989, e a Medida Provisória n. 2.166-67/2001; e dá outras providências.**

BRASIL. Portaria n. 340, de 4 de março de 2013. **Define o Componente Construção do Programa de Qualificação de Unidades Básicas de Saúde (UBS).**

CORPO DE BOMBEIROS DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO PARANÁ, CB-PR. **Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico: NPT 011, Saídas de Emergência.** Curitiba: CCB, 2011.

IBGE. **Censo Demográfico Ano 2010.** Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: julho.2013.

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Decreto n. 1.225, de 12 de novembro de 2012. **Regulamenta a Lei Complementar nº77, de 30 de outubro de 2012 – Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 16, de 11 de novembro de 2005. **Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo e Sistema Viário do Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. Lei Complementar n. 77, de 30 de outubro de 2012. **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de São José dos Pinhais.**

PORTAL DA SAÚDE. **Estratégia da Saúde da Família.** Disponível em: <[http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape\\_esf.php](http://dab.saude.gov.br/portaldab/ape_esf.php)>. Acesso em: julho.2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. **Clima.** Disponível em: <<http://www.sjp.pr.gov.br/clima/>>. Acesso em: setembro.2013.

SOARES, L. M. In DALARI, A; ABREU, S. A. **Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001**, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

**ANEXOS**

- Planta de localização das áreas para cumprimento de medidas compensatórias
- Planta de implantação do Condomínio Edilício Horizontal
- Detalhe da ligação/conexão av. ECS-1 com rua Zacarias Alves Pereira
- RRT
- Cópia da Matrícula 70.940 CRI de São José dos Pinhais

MAITRÍCULA 61.210 - LOTE C-452

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 0p0      | 1           | 58,90         | 169°23,1"    |
| 1        | 6           | 67,63         | 258°50,54,0" |
| 6        | 7           | 46,50         | 330°14,28,3" |
| 7        | 0p0         | 77,30         | 69°23,04,6"  |

ÁREA TOTAL: 3.768,25m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 3           | 142,50        | 169°23,1"    |
| 3        | 4           | 40,00         | 262°43,18,5" |
| 4        | 5           | 141,80        | 330°14,28,3" |
| 5        | 2           | 64,95         | 78°50,54,0"  |

ÁREA TOTAL: 7.542,98m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 2        | 5           | 64,95         | 258°50,54,0" |
| 5        | 6           | 15,50         | 330°14,28,3" |
| 6        | 1           | 67,63         | 78°50,54,0"  |
| 1        | 2           | 15,00         | 169°23,1"    |

ÁREA TOTAL: 994,27m²

MAITRÍCULA 70.940 - LOTE F-661

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 87       | 2           | 50,73         | 169°32,54,5" |
| 2        | 3           | 124,00        | 139°14,49,6" |
| 3        | 4           | 176,13        | 134°19,17,2" |
| 4        | 5           | 13,01         | 139°32,44,8" |
| 5        | 6           | 46,59         | 134°57,18,8" |
| 6        | 7           | 2,99          | 197°43,9,3"  |
| 7        | 8           | 49,86         | 134°56,50,7" |
| 8        | 9           | 6,75          | 108°41,40,8" |
| 9        | 10          | 74,14         | 139°16,7,2"  |
| 10       | 11          | 5,01          | 291°13,7,2"  |
| 11       | 12          | 99,82         | 101°17,59,3" |
| 12       | 13          | 35,96         | 114°33,24,0" |
| 13       | 14          | 129,67        | 120°41,30,0" |
| 14       | 105         | 42,04         | 267°43,24,1" |
| 105      | 104         | 172,28        | 134°36,39,2" |
| 104      | 103         | 94,42         | 138°36,39,2" |
| 103      | 102         | 13,98         | Rolo 40,00m  |
| 102      | 101         | 165,40        | 138°35,12,6" |
| 101      | 100         | 16,26         | 239°42,29,6" |
| 100      | 99          | 3,87          | 229°45,4,4"  |
| 99       | 98          | 163,48        | 318°35,12,6" |
| 98       | 97          | 20,97         | Rolo 60,00m  |
| 97       | 96          | 288,74        | 338°36,39,2" |
| 96       | 95          | 28,14         | Rolo 45,00m  |
| 95       | 94          | 70,65m        | Rolo 36,04m  |
| 94       | 93          | 101,58        | Rolo 60,00m  |
| 93       | 92          | 48,27         | Rolo 77,47m  |
| 92       | 91          | 355,23        | 319°36,36,0" |
| 91       | 90          | 39,24         | 314°19,1,2"  |
| 90       | 89          | 88,40         | 317°14,51,7" |
| 89       | 88          | 34,57         | Rolo 63,21m  |
| 88       | 87          | 58,55         | 348°47,36,1" |

ÁREA TOTAL: 26.364,80m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 105      | 104         | 172,28        | 134°36,39,2" |
| 104      | 19          | 105,20        | 389°04,0,6"  |
| 19       | 18          | 69,33         | 39°54°30,0"  |
| 18       | 17          | 18,07         | 30°59°59,5"  |
| 17       | 16          | 4,60          | 316°59°59,5" |
| 16       | 15          | 18,76         | 35°14°33,1"  |
| 15       | 105         | 168,84        | 267°43°24,1" |

ÁREA TOTAL: 14.410,50m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 30       | 31          | 5,28          | 129°53,37,8" |
| 31       | 32          | 5,53          | 111°14,43,8" |
| 32       | 33          | 6,00          | 100°23,80,7" |
| 33       | 34          | 10,43         | 98°33,15,6"  |
| 34       | 35          | 14,03         | 92°29°40,6"  |
| 35       | 36          | 7,66          | 110°59°40,7" |
| 36       | 37          | 15,52         | 127°36,3,5"  |
| 37       | 38          | 7,80          | 140°16°29,4" |
| 38       | 39          | 4,52          | 150°57,3,7"  |
| 39       | 40          | 14,35         | 139°53,7,0"  |
| 40       | 41          | 5,94          | 163°19,9,1"  |
| 41       | 42          | 5,89          | 174°56,39,2" |
| 42       | 43          | 6,58          | 177°43°28,5" |
| 43       | 44          | 12,47         | 149°23,3,9"  |
| 44       | 45          | 17,21         | 148°39°30,9" |
| 45       | 46          | 8,96          | 149°26°55,1" |
| 46       | 47          | 8,40          | 139°55°52,8" |
| 47       | 48          | 8,42          | 209°23°3,7"  |
| 48       | 49          | 9,34          | 205°21°12,7" |
| 49       | 50          | 8,01          | 168°28°28,8" |
| 50       | 51          | 5,50          | 159°58°59,7" |
| 51       | 52          | 18,64         | 156°54°57,1" |
| 52       | 53          | 4,03          | 157°22°50,4" |
| 53       | 106         | 3,17          | 248°45°44,3" |
| 106      | 107         | 15,69         | 240°15°59,6" |
| 107      | 101         | 30,65         | 239°42°29,6" |
| 101      | 102         | 165,40        | 318°35°12,6" |
| 102      | 103         | 13,98         | Rolo 40,00m  |
| 103      | 104         | 96,42         | 338°36°39,2" |
| 104      | 90          | 17,08         | 389°04°0,6"  |

ÁREA TOTAL: 18.967,44m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 54       | 55          | 62,40         | 23°29°16,8"  |
| 55       | 56          | 29,81         | 22°59°16,8"  |
| 56       | 58          | 7,93          | 318°50°11,8" |
| 58       | 59          | 10,00         | 318°50°11,8" |
| 59       | 60          | 17,21         | 148°39°30,9" |
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

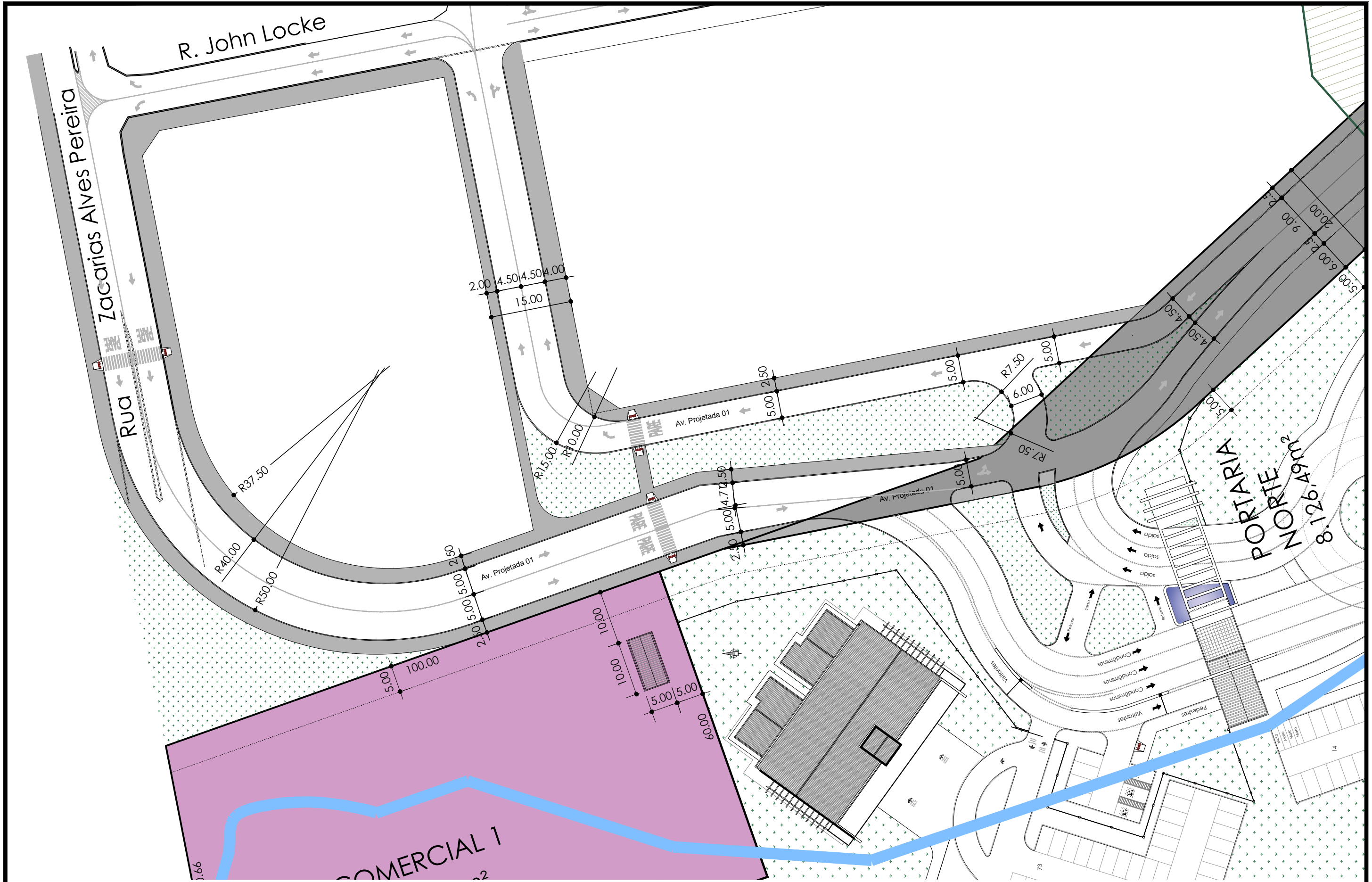
ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°11°14,2"  |
| 111      | 110         | 81,20         | 34°29°51,8"  |
| 110      | 109         | 39,74         | 59°52°27,3"  |
| 109      | 60          | 17,21         | 110°19°5,5"  |

ÁREA TOTAL: 2.530,65m²

| DO PONTO | ATE O PONTO | DISTÂNCIA (m) | AZIMUTE      |
|----------|-------------|---------------|--------------|
| 60       | 61          | 15,23         | 248°40°45,3" |
| 61       | 113         | 12,59         | 37°34°44,8"  |
| 113      | 112         | 23,73         | 189°51°8,2"  |
| 112      | 111         | 13,95         | 21°1         |





Especificações  
ENCAIXE RUA ZACARIAS ALVES PEREIRA x AVENIDA PROJETADA ECS1

Obra:  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL THE LEAF

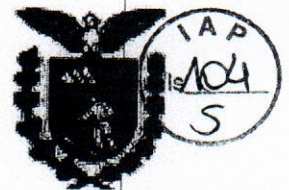
Projeto Arquitetônico Autor  
JULIANA REGINA DE VARGAS - Arq. CAU A42788-8

Responsável Técnico  
ESON TADAYOSHI NACHI - Eng. Civil CREA 14192/D-PR

Proprietário  
 THE EURO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.  
CNPJ 16.993.169/0001-20

Data:  
22.11.19

Escala:  
fl. A3 - 1/750



CONSULTA PRÉVIA – EM CUMPRIMENTO À LEI FEDERAL Nº 6766/79 E SUAS ALTERAÇÕES -

PÁGINA 1 DE 3

PROTOCOLO N.º 13.770.716-0

COT350/15

DATA: 04/11/2015

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS

INTERESSADO: ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DE CULTURA – APC E RBDU – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A

SOLICITAÇÃO: CONSULTA PRÉVIA PARA CONDOMÍNIO E LOTEAMENTO – 700 LOTES

MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

FOLHA Nº: 555

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: CABRAL COLÔNIA RIO GRANDE

ZONAS: ZEI, ZEOR1 E SEAV

UTMx: 679.100 M

UTMy: 7.172.800 M

MATRÍCULA RI: 70.940 RI SÃO JOSÉ

Área Total:

PASTA: 4611

880.783,86 m²

**LEGISLAÇÃO MUNICIPAL:** O IMÓVEL ESTÁ EM ZONA URBANA CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 09/2004 (LEI DO PLANO DIRETOR); E NAS ZONAS ABAIXO DESCRITAS CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 16/2005 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO), ALTERADA PELAS LEIS Nº 058/2011 E Nº88/2013.

### SETOR ESPECIAL DE ÁREAS VERDES - SEAV

OS PARÂMETROS SERÃO DEFINIDOS PELO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO. NÃO HÁ USO ADEQUADO. USO PERMISSÍVEL – SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO D)

### ZONA ESPECIAL INSTITUCIONAL - ZEI

LOTE MÍNIMO: 20.000M²; TESTADA MÍNIMA: 12 PAVIMENTOS (6); TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 40%; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,0; RECUO MÍNIMO FRONTAL: 10,00M (19) (20) (21) (22) (23) (24); AFASTAMENTO DAS DIVISAS: 5,00M; TAXA DE PERMEABILIDADE: 40%; USOS ADEQUADOS: USOS SERÃO DEFINIDOS PELO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO. USOS PERMISSÍVEIS: USOS SERÃO DEFINIDOS PELO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO.

### ZONA ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA - ZEOR1

LOTE MÍNIMO: 600M² (4); TESTADA MÍNIMA: 15 M (4); ALTURA MÁXIMA: 2 PAVIMENTOS (6); TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 35%; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 0,7; RECUO MÍNIMO FRONTAL: 5,00M (19) (20) (21) (22) (23) (24); AFASTAMENTO DAS DIVISAS: 1,5M (27); TAXA DE PERMEABILIDADE: 50%.  
USOS – VIA ARTERIAL: USOS ADEQUADOS: HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, AGRUPAMENTO A, COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 1); INDÚSTRIA CASEIRA (TIPO 1 E 2), MICRO INDÚSTRIA (TIPO 1 E 2); USOS PERMISSÍVEIS: COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO A, B, C E D), INDÚSTRIA DE PEQUENO E MÉDIO PORTE (TIPO 1, 2 E 3).  
USOS – VIA COLETORA: USOS ADEQUADOS: HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, AGRUPAMENTO A, COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 1 E 2); INDÚSTRIA CASEIRA (TIPO 1 E 2); USOS PERMISSÍVEIS: COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO A, B, C, D E E), COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO (GRUPO A E C), MICRO INDÚSTRIA (TIPO 1 E 2);

#### OBSERVAÇÕES:

- (4) PROIBIDO O PARCELAMENTO DE ACORDO COM A LEI FEDERAL 6766/1979;
- (6) RESPEITADOS OS NÍVEIS DO PLANO DE ZONA DE PROTEÇÃO AO AEROPORTO; ESTABELECIDO PELO DECRETO FEDERAL 83.399/79;
- (19) RECUO FRONTAL MÍNIMO PARA OS DEMAIS USOS, EXCETO QUANDO O LOTE TIVER TESTADA PARA VIA COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO, PREVISTO NO ANEXO V. Nesses casos o recuo mínimo será calculado da seguinte forma:
- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUO MÍNIMO FOR DE 5,00M, O RECUO PARA AS VIAS COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ: 5,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO ENTRE 1 E 2 METROS; 6,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 3,00M; 7,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 4,00M; OUTRAS DIMENSÕES SERÃO DEFINIDAS PELO IDU.
- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUO MÍNIMO FOR DE 10,00M, O RECUO PARA AS VIAS COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ: 10,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO ENTRE 1,00M E 4,00; 11,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 5,00M; 12,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 6,00M; OUTRAS DIMENSÕES SERÃO DEFINIDAS PELO IDU.
- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUO MÍNIMO FOR FR 0,00M O RECUO COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ O PRÓPRIO ATINGIMENTO PREVISTO.
- (20) CONSULTAR A TABELA DE RECUOS – ANEXO 05.
- (21) O RECUO FRONTAL MÍNIMO SOMA-SE AO EVENTUAL ALARGAMENTO PROGRESSIVO CONSTANTE NO ANEXO 05, DE ACORDO COM OS ITENS (18) E (19);
- (22) AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO EXIGIDAS NO ANEXO 06 NÃO PODERÃO ESTAR LOCALIZADAS NO RECUO FRONTAL MÍNIMO;
- (23) O RECUO FRONTAL MÍNIMO PODERÁ SER OCUPADO POR ESTACIONAMENTO DESDE QUE ATENDA OS ARTIGOS 39 E 49, DESTA LEI COMPLEMENTAR;
- (24) NAS VIAS REGIONAIS E VIAS MARGINAIS DEVERÃO SER ATENDIDAS AS FAIXAS DE DOMÍNIO E ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS (LEI FEDERAL 6.766/79).

### COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Rua Máximo João Kopp, 274 - Bloco 3 - Santa Cândida

CEP 82.630-900 - Curitiba - Paraná

Telefone (41) 3351-6531 - Fax (41) 3351-6546

e-mail: comec@pr.gov.br

**CONSULTA PRÉVIA** – EM CUMPRIMENTO À LEI FEDERAL Nº 6766/79 E SUAS ALTERAÇÕES -

PÁGINA 2 DE 3

(27) AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS DE ACORDO COM OS CASOS PREVISTOS NO ARTIGO 45;

**LEGISLAÇÃO ESTADUAL:** O IMÓVEL NÃO ESTÁ LOCALIZADO EM ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS CONFORME O MAPA ANEXO AO DECRETO ESTADUAL Nº 6194/2012.

**SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL:** O IMÓVEL É ATINGIDO PELAS SEGUINTE DIRETRIZES VIÁRIAS, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 88/2013

- VIA ARTERIAL – VA19 – VIA PROJETADA (TRECHO ENTRE A RUA GOIÁS E RUA ALCIDES DAL'NEGRO) – CAIXA DE VIA DE 25,00M.
- VIA ARTERIAL – VA4 – VIA PARQUE (PRÓX. AO LIMITE DOS LOTEAMENTOS) – CAIXA DE VIA DE 20,00M;
- VIA ARTERIAL – VA14 – RUA ANTONIO ZARAMELA – CAIXA DE VIA DE 20,00M.
- VIA COLETORA – VC13 – R. ZACARIAS ALVES PEREIRA – CAIXA DE VIA DE 20,00M.
- VIA COLETORA – VC14 – RUA MARK TWAIN – CAIXA DE VIA DE 15,00M.
- VIA COLETORA – VC57 – VIA PROJETADA (PROLONGAMENTO DA RUA GONZÁLEZ PECOTCHE ATÉ A RUA ALFERES JOÃO BORTOLOTTI) – CAIXA DE VIA DE 16,00M
- VIAS LOCAIS – CAIXAS DE VIA DE 12,00M.

**SISTEMA VIÁRIO METROPOLITANO:** O IMÓVEL É ATINGIDO POR DIRETRIZ VIÁRIA METROPOLITANA, SEGUNDO CADERNO DE DIRETRIZES VIÁRIAS METROPOLITANAS – RECLASSIFICAÇÃO 2005 E REVISÕES:

- VIA ARTERIAL – RUA ANTONIO ZARAMELA

PÁGINA 3 DE 3

**ANÁLISE:**

O IMÓVEL LOCALIZA-SE EM **ZONA URBANA**, MAIS ESPECIFICAMENTE EM **ZONA ESPECIAL INSTITUCIONAL – ZEI**, CUJOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO SÃO OS ACIMA DISPOSTOS. ENTRETANTO, CONFORME **CERTIDÃO Nº 312/2015** EMITIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SÃO JOSÉ DOS PINHIS, EM 04 DE SETEMBRO DE 2015, A CLASSIFICAÇÃO DO ZONEAMENTO A SER ADOPTADO PARA O LOTE F-686, SOB MATRÍCULA 70.940 – 2º OFÍCIO É A DE **ZONA ESPECIAL ESTRUTURAL – ZEE**, CONFORME ARTIGO 29 § 2º DA LEI COMPLEMENTAR 16/2006. PORTANTO, CONFORME LEI 16/2005 OS PARÂMETROS PARA ZEE SÃO OS QUE SEGUEM:

**ZONA ESPECIAL ESTRUTURAL – ZEE – VIA LOCAL**

**LOTE MÍNIMO:** 360,00M²; **TESTADA MÍNIMA:** 12,00M; **ALTURA MÁXIMA:** 10 PAVIMENTOS (6) (10); **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** 3,0; **TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:** 60%; **TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:** 20%; **RECUEO FRONTAL MÍNIMO:** 5M (19) (20) (21) (22) (23) (25) (27); **AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS:** 1,50M

**USOS ADEQUADOS:** HABITAÇÃO UNIFAMILIAR; AGRUPAMENTO A, B E C; HABITAÇÃO COLETIVA; HABITAÇÃO INSTITUCIONAL; HABITAÇÃO TRANSITÓRIA-1; COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 1); COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO A, B E D); INDÚSTRIA CASEIRA (TIPO 1 E 2).

**USOS PERMISSÍVEIS:** AGRUPAMENTO D; HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL; COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 2 E 3); COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO C); COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO (GRUPO A, C E E).

**OBSERVAÇÕES:** (6) RESPEITADOS OS NÍVEIS DO PLANO DE ZONA DE PROTEÇÃO AO AEROPORTO, ESTABELECIDO PELO DECRETO FEDERAL 88.399/79; (10) ATÉ 12 PAVIMENTOS COM A UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR; ARTIGO 29 § 2º DA LEI (19) RECUEO FRONTAL MÍNIMO PARA OS DEMAIS USOS, EXCETO QUANDO O LOTE-TIMER TESTADA PARA VIA COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO, PREVISTO NO ANEXO V. NESSES CASOS O RECUEO MÍNIMO SERÁ CALCULADO DA SEGUINTE FORMA:

- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUEO MÍNIMO FOR DE 5,00M, O RECUEO PARA AS VIAS COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ: 5,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO ENTRE 1 E 2 METROS; 6,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 3,00M; 7,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 4,00M; OUTRAS DIMENSÕES SERÃO DEFINIDAS PELO IDU.

- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUEO MÍNIMO FOR DE 10,00M, O RECUEO PARA AS VIAS COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ: 10,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO ENTRE 1,00M E 4,00M; 11,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 5,00M; 12,00M PARA ATINGIMENTO DEVIDO AO ALARGAMENTO DE 6,00M; OUTRAS DIMENSÕES SERÃO DEFINIDAS PELO IDU.

- PARA OS CASOS EM QUE NA TABELA O RECUEO MÍNIMO FOR DE 0,00M, O RECUEO PARA VIAS COM DIRETRIZ DE ALARGAMENTO SERÁ O PRÓPRIO ATINGIMENTO PREVISTO: 1) COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 1); COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO (GRUPO A, B E D); INDÚSTRIA CASEIRA (TIPO 1 E 2).

2) AGRUPAMENTO D; HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL; COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL (GRUPO 2 E 3); COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO (GRUPO A, C E E).

**COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**

Rua Máximo João Kopp, 274 - Bloco 3 - Santa Cândida

CEP 82630-900 - Curitiba - Paraná

Telefone (41) 3351-6531 - Fax (41) 3351-6546

e-mail: comec@pr.gov.br

DE ZONA DE PROTEÇÃO AO AEROPORTO, ESTABELECIDO PELO DECRETO FEDERAL



**CONSULTA PRÉVIA** – EM CUMPRIMENTO À LEI FEDERAL Nº 6766/79 E SUAS ALTERAÇÕES -  
ANALISE

PÁGINA 3 DE 3

INFORMAMOS QUE O IMÓVEL JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DESTA COORDENAÇÃO, QUE EMITIU A CONSULTA PRÉVIA COT 476/12 EM 30/01/2013 E CONSULTA PRÉVIA COT 081/14 EM 24/04/2014.

OBSERVAMOS QUE, O OFÍCIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO, NA INICIAL DESTES PROCESSOS, E O EXPRESSO NA CERTIDÃO Nº 312/2015 DA MESMA SECRETARIA, INDICAM O ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL NO REGIME URBANÍSTICO DE **ZONA ESPECIAL ESTRUTURAL – ZEE**, CONFORME PREVISTO NA LEI MUNICIPAL 16/2005, E QUE, O CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO EM RELAÇÃO AO PROTOCOLO Nº 056104/2015 (FOLHA 72), DEFERIU O PEDIDO SOLICITADO APENAS NO QUE SE REFERE AO USO DE PERMISSÍVEL PARA PERMITIDO HABITAÇÃO COLETIVA - 700 UNIDADES, COM CONDIÇÕES.

ASSIM, NADA TEMOS A OPOR QUANTO À VIABILIDADE E AO ANDAMENTO DO PROCESSO DO EMPREENDIMENTO, ENTRETANTO, CASO SEJA NECESSÁRIO NOVA ANÁLISE DESTA COMEC, COM BASE NAS REFERIDAS CONSULTAS PRÉVIAS, INFORMAMOS QUE HÁ NECESSIDADE DE DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR REFERENTE À:

- 1 – ANÁLISE E PARECER DO ÓRGÃO COMPETENTE MUNICIPAL EM RELAÇÃO AO TRAÇADO A SER ADOTADO PARA AS DIRETRIZES VIÁRIAS QUE ATINGEM O LOTE, CONFORME INDICADO NA LEI 16/2005 E ALTERAÇÕES, LEIS Nº 058/2011 E Nº 88/2013, E AS MEDIDAS A SEREM ADOTADAS PARA GARANTIR A IMPLANTAÇÃO DAS MESMAS E A MOBILIDADE VIÁRIA DA REGIÃO; OBSERVAMOS QUE, CASO O EMPREENDIMENTO SEJA CARACTERIZADO COMO LOTEAMENTO, MANTIDAS AS NECESSÁRIAS DIRETRIZES VIÁRIAS E COM ABERTURA DE RUAS; E SE SUA IMPLANTAÇÃO FOR DE RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR, DEVERÁ SER PROTOCOLADO PROJETO PRÓPRIO PARA ESTE FIM PARA A ANUÊNCIA DESTA COMEC, E SEREM OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DA LEI FEDERAL Nº 6766/79 E A DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PERTINENTE;
- 2 – PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO – CMPDU, APÓS ANÁLISE DO EIV E ESTUDO DE VIZINHANÇA, QUANTO ÀS DEFINIÇÕES DAS CONTRAPARTIDAS E MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGATÓRIAS A SEREM ADOTADAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA OU AGRUPAMENTO RESIDENCIAL TIPO D – 700 UNIDADES, DE ACORDO COM AS LEIS MUNICIPAIS 16/2005 E 77/2012 (PRINCIPALMENTE REFERENTE AOS ARTIGOS 75, 77 E 78);
- 3 – ANEXAR COPIA DA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO APROVADA, CONFORME LICENÇA PRÉVIA – IAP Nº 36839;

SEND O QUE SE APRESENTA, É O QUE TÍNHAMOS A INFORMAR.

ATENCIOSAMENTE,

SANDRO ALMIR SETIM  
DIRETOR TÉCNICO

Em atendimento ao requerimento, a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, após análise do EIV – COT/PARECERES/CP/SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/CP350\_2015, em 24/04/2014, emitiu a seguinte decisão: O empreendimento é caracterizado como loteamento, mantidas as necessárias diretrizes viárias e com abertura de ruas; e se sua implantação for de responsabilidade do empreendedor, deverá ser protocolado projeto próprio para este fim para a anuência desta COMEC, e serem observadas as disposições da Lei Federal Nº 6766/79 e a da legislação municipal pertinente.

SEND O QUE SE APRESENTA, É O QUE TÍNHAMOS A INFORMAR.

COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Rua Máximo João Kopp, 274 - Bloco 3 - Santa Cândida

CEP 82.630-900 - Curitiba - Paraná

Telefone (41) 3351-6531 - Fax (41) 3351-6546

e-mail: comecc@pr.gov.br

ATENCIOSAMENTE,

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES****Verificar Autenticidade**

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

### 1.1 Arquiteto e Urbanista

Nome Civil/Social: JULIANA REGINA DE VARGAS CPF: 031.350.959-08

Tel: (41) 99971-1289

Data de Registro: 04/07/2005

Registro Nacional: 000A427888

E-mail: JULIANAVARGASARQUITETURA@GMAIL.COM

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI5817806R01CT001

Data de Cadastro: 18/09/2020

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Registro:

Forma de Registro: RETIFICADOR

Tipologia:  
Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

## 3. DADOS DO CONTRATO

### 3.1 Contrato

Nº do RRT: SI5817806R01CT001

CPF/CNPJ: 16.993.169/0001-20 Nº Contrato:

Data de Início:  
30/05/2017Contratante: The Euro São José do Pinhais  
Emp Imob SPE S/A

Valor de Contrato: R\$ 0,00

Data de Celebração:  
30/05/2017Previsão de Término:  
31/12/2020

#### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 83025590

Nº: 593

Logradouro: ANTÔNIO ZARAMELLA

Complemento:

Bairro: COLÔNIA RIO GRANDE

Cidade: SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

UF: PR

Longitude: -49.212816180952416

Latitude: -25.55418621930313

#### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Estudo de Impacto de Vizinhança - Condomínio Edifício Horizontal. Matrícula 70.940 2º CRI de São José dos Pinhais.

#### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

#### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Quantidade: 880783.86

Atividade: 4.2 - MEIO AMBIENTE -&gt; 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Unidade: m²

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES****Verificar Autenticidade**

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

##### 4.1.1 RRT's Vinculados

| Número do RRT                | Forma de Registro | Contratante                                   | Data de Registro | Data de Pagamento |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Nº do RRT: SI5817806R01CT001 | INICIAL           | YATTA SOLUÇÕES EM ENGENHARIA LTDA             | 18/09/2020       | 30/05/2017        |
| Nº do RRT: SI5817806R01CT001 | RETIFICADOR       | The Euro São José do Pinhais Emp Imob SPE S/A | 18/09/2020       |                   |

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista JULIANA REGINA DE VARGAS, registro CAU nº 000A427888, na data e hora: 18/09/2020 14:55:53, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**2º Ofício  
São José dos Pinhais - PR.

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR  
CPF Nº 592909359-87

Matrícula Nº

70.940

RUBRICA

**I M Ó V E I:** Lote F-686 (resultante da unificação da Área "B", Lotes "B-180", "F-311", "14-A", "17-A" e do imóvel da Matrícula nº 69.242), situado no lugar denominado "CABRAL-RIO GRANDE-COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 880.783,86 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, situado no limite entre terras de propriedade de Manoel Rosemann (lote 13) e o lote C-452; deste, segue confrontando com o lote C-452, com os seguintes rumos e distâncias: NW 19°31'43" SE e 160,00 m; NW 42°49'48" SE e 124,00 m até o vértice 03, situado no limite dos lotes 16 e 15 (Jardim Aristocrata); deste, segue confrontando com os lotes 16 e 15 (Jardim Aristocrata), com os seguintes rumos e distâncias: NW 45°45'36" SE e 146,32 m; NW 45°45'36" SE e 5,26 m; NW 45°45'36" SE e 4,97 m; NW 45°45'36" SE e 19,58 m; NW 40°31'51" SE e 13,81 m; NW 45°07'19" SE e 66,59 m; NE 17°05'06" SW e 2,99 m; NW 45°58'02" SE e 69,86 m; NW 73°22'57" SE e 6,75 m; NW 46°48'31" SE e 74,14 m; SW 25°14'36" NE e 5,01 m até o vértice 14, situado no limite do Jardim Aristocrata; deste, segue confrontando com o Jardim Aristocrata, com os seguintes rumos e distâncias: NW 78°26'39" SE e 99,82 m; NW 65°31'14" SE e 35,96 m; NW 59°23'01" SE e 129,67 m até o vértice 17, situado no limite da Rua da Planta Boa Esperança (Rua Eugênia Segala Fogiato); deste, segue confrontando com a Rua da Planta Boa Esperança (Rua Eugênia Segala Fogiato), no rumo SW 87°38'46" NE e distância de 126,80 m até o vértice 18, situado no limite de terras de propriedade de Nelson José Bonato e outros; deste, segue confrontando com terras de propriedade de Nelson José Bonato e outros, com os seguintes rumos e distâncias: NW 02°50'07" SE e 18,76 m; NW 43°43'48" SE e 4,60 m; NW 02°04'40" SE e 13,07 m; NE 37°49'52" SW e 69,33 m até o vértice 22, situado no limite do lote 14; deste, segue confrontando com o lote 14, no rumo NE 38°46'03" SW e distância de 98,46 m até o vértice 23, situado no limite do eixo do Rio Avariú; deste, segue o eixo do Rio Avariú a montante, confrontando com o lote 14, com os seguintes rumos e distâncias: NW 31°00'25" SE e 7,24 m; NW 44°28'30" SE e 17,71 m; NW 72°30'22" SE e 8,64 m; NW 58°49'53" SE e 20,02 m; NW 62°02'11" SE e 7,79 m; NW 79°45'40" SE e 13,40 m; NW 57°12'41" SE e 5,36 m; NW 43°44'22" SE e 5,00 m; NW 79°51'53" SE e 10,39 m; NW 78°33'42" SE e 13,55 m; NW 56°09'00" SE e 5,28 m; NW 68°20'00" SE e 5,53 m; NW 80°02'00" SE e 6,00 m; NW 81°31'22" SE e 10,43 m; NW 87°34'57" SE e 14,03 m; NW 69°05'34" SE e 7,66 m; NW 52°56'01" SE e 15,52 m; NW 19°16'08" SE e 7,80 m; NW 29°14'31" SE e 6,52 m; NW 20°31'31" SE e 14,35 m; NW 16°45'29" SE e 5,94 m; NW 05°07'58" SE e 5,89 m; NW 02°21'09" SE e 8,58 m; NW 30°41'34" SE e 12,47 m; NW 31°25'07" SE e 17,21 m; NW 34°37'43" SE e 8,96 m; NE 19°51'15" SW e 6,40 m; NE 22°55'45" SW e 8,42 m; NE 22°46'35" SW e 9,34 m; NW 13°36'09" SE e 8,01 m; NW 20°55'39" SE e 5,50 m; NW 23°09'41" SE e 18,64 m; NW 22°41'47" SE e 11,20 m até o vértice 56, situado no limite da Rua Antônio Zaramela; deste, segue confrontando com a Rua Antônio Zaramela, com os seguintes rumos e distâncias: NE 57°18'39" SW e 62,40 m; NE 45°54'39" SW e 29,81 m até o vértice 58, situado no limite de terras de propriedade de Angelino Pauletto e José

SEGUIR NO VERSO

## CONTINUAÇÃO

Pauletto; deste, segue confrontando com terras de propriedade de Angelino Pauletto e José Pauletto, no rumo SE 41°29'26" NW e distância de 261,72 m até o vértice 59, situado no limite de terras de propriedade de Benevenuto Natal e outros; deste, segue confrontando com terras de propriedade de Benevenuto Natal e outros, no rumo NE 38°22'25" SW e distância de 9,18 m até o vértice 60, situado no limite entre terras de propriedade de Benevenuto Natal e outros; deste, segue confrontando com terras de propriedade de Benevenuto Natal e outros e terras de propriedade da Laminadora Bom Jesus, no rumo NW 04°14'41" SE e distância de 344,88 m até o vértice 61, situado no limite de terras de propriedade da Laminadora Bom Jesus; deste, segue confrontando com terras de propriedade da Laminadora Bom Jesus, no rumo NW 69°45'28" SE e distância de 56,22 m até o vértice 62, situado no limite da Rua Antônio Zaramela; deste, segue confrontando com a Rua Antônio Zaramela, com os seguintes rumos e distâncias: NE 26°28'31" SW e 39,00 m; NE 26°28'31" SW e 116,21 m até o vértice 64, situado no limite do lote F-312; deste, segue confrontando com o lote F-312, com os seguintes rumos e distâncias: SE 86°20'33" NW e 41,60 m; NE 20°49'10" SW e 93,60 m até o vértice 66, situado no limite da Rua Hugo Zen; deste, segue confrontando com a Rua Hugo Zen, com os seguintes rumos e distâncias: NE 84°46'06" SW e 15,38 m; SE 81°11'47" NW e 59,66 m; NE 68°27'37" SW e 16,36 m; NE 60°15'35" SW e 41,14 m; NE 43°49'42" SW e 58,26 m; NE 63°53'41" SW e 21,84 m; NE 71°53'38" SW e 27,76 m; NE 78°49'41" SW e 9,50 m; NE 78°59'00" SW e 53,15 m até o vértice 75, situado no limite da quadra 5 da Planta Froelich; deste, segue confrontando com a quadra 5 da Planta Froelich, a Rua Nossa Senhora Aparecida e, com os lotes 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 da quadra 3A da Planta Froelich, no rumo SE 07°10'22" NW e distância de 201,20 m até o vértice 76, situado no limite do lote 9 da quadra 3A da Planta Froelich; deste, segue confrontando com o lote 9 da quadra 3A da Planta Froelich, no rumo SE 86°20'31" NW e distância de 45,89 m até o vértice 77, situado no limite do lote B-179; deste, segue confrontando com o lote B-179, com os seguintes rumos e distâncias: SW 05°27'47" NE e 21,02 m; SE 85°09'30" NW e 63,13 m; SE 53°38'13" NW e 17,10 m; SE 48°12'36" NW e 59,67 m; NE 44°07'49" SW e 21,36 m até o vértice 82, situado no limite de terras de propriedade de Quielsem Clisóstemo da Silva; deste, segue confrontando com terras de propriedade de Quielsem Clisóstemo da Silva e terras de propriedade da Rádio Eldorado, com os seguintes rumos e distâncias: SE 43°25'08" NW e 284,99 m; SE 31°57'40" NW e 220,01 m até o vértice 84, situado no limite da margem direita do Córrego do Avariú; deste, segue confrontando com a margem direita do Córrego do Avariú, com o comprimento de 85,83 m até o vértice 85, situado no limite do lote 17-B; deste, segue confrontando com o lote 17-B, com os seguintes rumos e distâncias e/ou raios e desenvolvimentos de curvas: SW 33°59'42" NE e 226,07 m; 127,60 m em desenvolvimento de curva a esquerda com raio de 200,00 m; SE 02°33'31" NW e 213,33 m até o vértice 88, situado no limite do lote 14-B; deste, segue confrontando com o lote 14-B, no rumo SE 02°33'31" NW e distância de 305,22 m até o vértice 89, situado no limite de terras de propriedade de Manoel Rosemann (lote 13); deste, segue confrontando com terras de propriedade de Manoel

SEQUE

**REGISTRO DE IMÓVEIS**2º Ofício  
São José dos Pinhais - PR.

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

02

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR  
CPF Nº 592909359-87

Matrícula Nº 70.940

RUBRICA

Rosemann (lote 13), no rumo SW 78°54'13" NE e distância de 157,52 m até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) nº 3034297, quitado.- - -

**INDIC.FISCAL:** Cadastros nºs 08.0211.102.000; 08.249.0010.000 e 08.2490.008.000.- - - - -

**PROPRIETÁRIAS:** ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DE CULTURA-APC, pessoa jurídica, com sede e foro na Rua Imaculada Conceição nº 1.155, Prado Velho, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 76.659.820/0001-51; e RBDU-SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Antonio Zaramella nº 252, Colônia Rio Grande, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 16.993.169/0001-20.- - - - -

**REG.ANTERIOR:** R-4, R-5, R-9, AV-10, R-11 e R-13 da Matrícula nº 49.178; AV-5 e R-7 da Matrícula nº 58.021; AV-1 e R-2 da Matrícula nº 69.242; R-1 e R-2 da Matrícula nº 70.064; Matrícula nº 70.936 e Matrícula nº 70.938, todas deste Ofício.- - - - -

**OBSERVAÇÃO:** O imóvel pertence em comum entre as proprietárias na seguinte proporção: à ASSOCIAÇÃO PARANAENSE DE CULTURA-APC, a área ideal de 95% correspondente a 836.744,667 m²; e à RBDU-SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, a área ideal de 5% correspondente a 44.039,193 m².- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de julho de 2015 *[Assinatura]* (O F I C I A L).- -

**AV-1-Matrícula nº 70.940.-** (Protocolo nº 113.913 - Em, 08/07/2015)

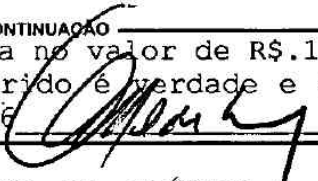
**PERMISSÃO DE USO:** Nos termos Artigo nº 230 da Lei nº 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula a permissão de uso em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR**, conforme especificações contidas no R-10 da Matrícula nº 17.143 e posterior AV-1 da Matrícula nº 70.936; e R-12 da Matrícula nº 17.146 e posterior AV-1 da Matrícula nº 70.938, todas deste Ofício.- Custas: (630,00 VRC-R\$.135,05).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de julho de 2015 *[Assinatura]* (O F I C I A L).- -

**AV-2-Matrícula nº 70.940.-** (Protocolo nº 117.210 - Em, 05/08/2016)

**AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Por requerimento instruído com a Certidão expedida pelo Cartório da 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, aos 03/08/2016; procedo esta averbação para constar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, contida nos autos nº 0020703-69.2016.8.16.0001, em que é exequente: AAB ASSESSORIA AMBIENTAL BRASILEIRA LTDA, com sede e foro na Avenida Cândido de Abreu nº 427, 11º andar, Conj. 1103, Centro Cívico, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 04.442.910/0001-85; e executada: THE EURO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 16.993.169/0001-20, com sede à Rua Antônio Zaramella nº 593, Colônia Rio Grande, nesta Cidade, cujo valor da causa é de R\$.624.841,45.- Apresentou-me a guia de recolhimento do FUNREJUS,

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

quitada no valor de R\$.1.249,68.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.395,48).-  
O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de agosto  
de 2016  (Ô F Ì Ç Ì Ã Ì).-

CERTIDÃO DIGITAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula  
nº 70.940 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão  
(Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 119.419.

São Jose dos Pinhais - PR, 25 de março de 2021.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº1811255CEAA00000007329212. Controle:  
1811255CEAA00000007329212  
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante  
processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da  
Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

SEGUI

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registadores  
Central Registradores de Imóveis